

Handläggare:  
Marcus Ekström

Datum:  
2017-11-06  
| Rev. 2017-11-16

Diarienummer:  
PBN 2014-000508

## Samrådsredogörelse

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



Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen • 753 75 UPPSALA •  
Besöksadress: Stationsgatan 12. Telefon: 018 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 •  
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se  
[www.upsala.se](http://www.upsala.se)

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet i Ulleråker, tillsammans med detaljplan för kvarteret Vinghästen (f.d. centrala Ulleråker). Ett genomförande av planen syftar till att uppnå god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och god vattenmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av tre kvarter med cirka 450 bostäder, en kvarterspark samt lokaler för förskola och centrumverksamhet i bottenvåningen på bostadskvarten. Förslaget bedöms kunna innehålla drygt 2 000 kvadratmeter lokalyta. Detaljplanen möjliggör även den första delen av det planerade kollektivtrafikstråket och en möjlig hållplats inom planområdet.

Planen möjliggör en blandad och relativt tät stadsbebyggelse i huvudsak fem till sju våningar. Planen tillåter byggnadshöjder från en till tolv våningar, där de högsta byggnaderna placeras mot offentliga platser som kollektivtrafikstråket och Lyrikparken. Mot Ulleråkersvägen och befintlig bebyggelse ska byggnader utformas med respekt för gaturummets karaktär. Byggnader ska gestaltas med arkitektonisk kvalitet och variation, och med omsorg om såväl upplevelser i ögonhöjd, såsom rumslighet och ljusförhållanden, som byggnaders påverkan på stadsbilden.

---

<b>Samrådsyttranden</b>	
Totalt antal inkomna	32
<b>Beslutsdatum och samrådstider</b>	
Beslut om miljöbedömning	(i samband med program)
Beslut om planuppdrag	2014-10-23
Beslut om samråd	2016-04-21
Samråd	2016-05-23 – 2016-07-04

## Innehållsförteckning

Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken)	1
Detaljplanens syfte	2
1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	4
<i>Samrådet</i>	4
<i>Samråd miljöbedömning</i>	4
<i>Huvudsakliga synpunkter på detaljplaneförslaget</i>	4
2. UTREDNINGAR EFTER PLANENS SAMRÅD	5
3. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET	8
4. SAMMANFATTNING AV LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE	10
5. SYNPUNKTER PÅ DOKUMENTET MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING MKB	11
6. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING	12
<i>Miljö kvalitetsnormer (MKN)</i>	12
Miljö kvalitetsnormer för grundvatten	12
Miljö kvalitetsnormer för ytvatten	17
Vattenskyddsområde	21
Risk för översvämning	22
<i>Hälsa och säkerhet</i>	22
Dricksvatten	22
Buller	22
Vibrationer	24
Luftkvalitet och miljö kvalitetsnormer	25
Potentiellt förorenade områden	25
<i>Kulturmiljö och landskapsbild</i>	26
Riksintresse kulturmiljövård	26
Fornlämningar	29
<i>Naturmiljö och park</i>	29
Natur	29
Artskyddsförordningen	32
Park	32
<i>Stadsmiljö</i>	34
Landskapsbild	34
Höjder och ljusförhållanden	34
Gestaltning och utformning	37
<i>Markanvändning</i>	38
<i>Skola och förskola</i>	39
Planering och placering	39
Skolgård, friyta	39
<i>Social infrastruktur</i>	41
Äldre och funktionsnedsatta	41
Barn och unga	42
Fritid, kultur och idrott	43
<i>Trafik</i>	44
Mobility management	44
Kollektivtrafik	45
Cykeltrafik och cykelbanor	46
Parkering för cyklar	46
Trafiksäkerhet oskyddade trafikanter	47
Trafikplanering	48
Parkering för bilar	48
<i>Teknisk försörjning</i>	49
Vatten och avlopp	49
El och tele	50
Fjärrvärme	50
Avfall	51
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	51
<i>Plan- och genomförandeprocessen</i>	52
<i>Planprocessen och dialogprocessen</i>	53
7. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN	54

## 1. Sammanfattning av samrådet

---

### Samrådet

Plan- och byggnadsnämnden tog den 21 april 2016 beslut om att sända förslag till detaljplan för Vattentornsparken på samråd. Samrådet pågick från den 23 maj 2016 till den 4 juli 2016. Under samrådstiden hölls ett samrådsmöte om detaljplanen med allmänheten 31 maj 2016 i Lundska skolans matsal på Emmy Rappes väg 7 i Ulleråker. På mötet framkom bl.a. att kommunen bör fortsätta lyssna och satsa på dialog med allmänheten. Kommunen bör samarbeta med universiteten för att främja innovation och ta vara på lokal kunskap. Allmänhetens deltagande i planeringsprocessen behöver tydliggöras. Hur synpunkterna tas omhand och återkopplas av kommunen upplevs oklart för deltagarna. Det finns en oro för hur den långa byggtiden kommer att påverka boende i Ulleråker, särskilt gällande trafiken. Information om vad som händer under byggtiden efterfrågas liksom en tydlig logistik i trafikfrågan. Deltagarna var i huvudsak nöjda med formen för dialogtillfället. Små grupper med representanter från kommunen vid varje bord var en bra metod för att förstå och bearbeta planförslaget. Dialogmötet dokumenterades och biläggs samrådsredogörelsen.

Under samrådet inkom 32 yttranden varav 10 stycken från privatpersoner.

### Samråd miljöbedömning

I samband med planprogram för Ulleråker gjordes en behovsbedömning där det konstateras att genomförandet av detaljplanen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats och ingått som en del av planens samrådshandlingar. Det är i huvudsak länsstyrelsen och Uppsala Vatten och Avfall AB som haft synpunkter på dokumentet.

### Huvudsakliga synpunkter på detaljplaneförslaget

Inkomna synpunkter på detaljplanen för kvarteren Sagan, Sonetten och Strofen (f.d. Vattentornsparken) behandlar i huvudsak frågan om påverkan på miljö kvalitetsnormerna (MKN) för grundvatten och ytvatten men även trafik-, natur- och kulturmiljö samt bebyggelseutformning och bebyggelsehöjder. Tyngdpunkten bland yttrandena ligger på riskerna för förorening av Uppsalaåsen vilka framförts från länsstyrelsen, Uppsala Vatten och Avfall AB samt miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, men också från närboende samt bostadsrättsföreningar.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att detaljplanen i dess nuvarande utformning och med tillhörande underlag inte medger annan bedömning än att ett genomförande innebär en oacceptabel risk för att grundvattenförekomstens status försämras, att den motverkar arbetet med att nå god grundvattenstatus i Uppsalaåsen och därmed också långsiktigt riskerar att försämra Uppsalas dricksvattenförsörjning och människors hälsa. Detaljplanen kan med nuvarande utformning och underlag komma att prövas av länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen menar att en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsalaåsen med en strategi för markanvändningen måste finnas framme innan beslut tas om exploatering på känsliga områden. Huvudfrågorna är om det finns tillräckligt utredningsunderlag för att dra de slutsatser som gjorts i tidigare skeden av planeringen av Ulleråker och hur det går att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för grund- och ytvatten kan uppnås.



Övriga synpunkter från länsstyrelsen är bl.a. synpunkter kopplade till hälsa och säkerhet som buller och vibrationer, riksintresse för kulturmiljö samt grön infrastruktur och naturvård.

Bland yttrandena återfinns också synpunkter på hur planen hanterar bullernivåer och luftkvalitet, tillgänglighet i bostadsmiljöer samt på allmän plats, samt vikten av hälsosamma vistelsemiljöer för barn på förskolegårdar. Dessutom har flertalet synpunkter inkommit kring hur den nya kvartersparken Lyrikparken ska utformas.

Synpunkter har inkommit både från remissinstanser samt från privatpersoner, varav nästintill alla är boende i Ulleråker. Önskan om att spara natur och grönska samt att bygga i samma arkitektoniska stil och typologi som befintligt byggnadsbestånd likväl som oron för trafikproblem och störningar under byggskedet dominerar yttranden från boende i området.

### **Avstyrkan**

*Föreningen Vårda Uppsala* avstyrker det aktuella förslaget till detaljplan eftersom det inte svarar upp mot rimliga krav på säkerhet, miljöhänsyn och respekt för natur- och kulturvärdena på plats, samt att det bygger på en vision som inte är trovärdig.

## **2. Utredningar efter planens samråd**

---

Efter samrådsskedet har ett flertal större utredningar gjorts för att svara upp mot inkomna yttranden och för att klarlägga grunden för kommunens fortsatta arbete. Dokumenten kommer att finnas tillgängliga tillsammans med granskningshandlingarna. Fördjupning i frågorna finns under olika ämnesrubriker i denna samrådsredogörelse.

### *God vattenmiljö-grundvatten och ytvatten*

En **förnyad sårbarhetsklassning** har tagits fram. De nya sårbarhetszonerna benämns nu som områden med extrem sårbarhet, stor sårbarhet och liten sårbarhet. Det betyder bland annat att området i västra delen av Ulleråker, mot Dag Hammarskjölds väg, har klassats som mer sårbart än tidigare. Som en försiktighetsåtgärd har också gränsen mellan stor sårbarhet och extrem sårbarhet (åskärnan) flyttats något västerut för att inkludera hela Ulleråkersvägen norr om Gustaf Kjellbergs väg.

En **riskanalys** har tagits fram av IVL. Den beskriver exploateringsrisker på grundvattenförekomsten utan hänsyn tagen till kommande skyddsåtgärder (14 antal skadehändelser beskrivs). Utredningens resultat visar att *utsläpp av bensin på åskärnan* är den skadehändelse som har högst risknivå i Ulleråker.

Vad gäller ytvattenpåverkan har en uppdaterad rapport om områdets **dagvattenhantering** arbetats fram parallellt med arbetet med systemhandlingen för området.

### *Hållbara vardagsresor-mobilitet*

Ulleråkersprojektets mobilitetsåtgärder med prioritering av gång-, cykel- och kollektivtrafik, samlade parkeringar och låga hastigheter inom området, är avgörande för att minska trafikrelserna inom Ulleråker. Därmed minskar risken för utsläpp och olyckor med fordon där t.ex. läckage kan förorena åsen och vattentäkten. En handlingsplan för mobilitet och en åtgärdsplan för mobilitet i den första etappen har tagits fram.

### *Strukturöversyn*

Sedan planprogrammet godkändes har strukturplanen för hela Ulleråker studerats närmare och förfinats utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar, i syfte att svara upp mot projektets mål om god stadsmiljö, hållbara vardagsresor samt hållbar vattenmiljö. Planprogrammets inriktning för exploateringens omfattning kvarstår.

De huvudsakliga ändringarna i strukturplanen är:

1. *En mer varierad stadsbild*

Strukturplanen har utvecklats för att tydligare möta målen om en attraktiv stadsmiljö i mänsklig skala. Genom många små förändringar inom hela stadsdelen har kvartersstrukturen bearbetats för att uppnå en större variation av kvartersstorlekar och kvarterstypologier. Justeringarna innebär sammantaget möjligheter till ett större inslag av lägre bebyggelse (4-5 våningar). Den lägre bebyggelsen har bland annat placerats i anslutning till befintlig bebyggelse för att skapa ett bättre möte mellan gammalt och nytt.

2. *Stärkta östvästliga kopplingar*

Ett antal viktiga östvästliga kopplingar, med goda möjligheter att ansluta till befintliga och planerade stråk utanför Ulleråker samt å-rummet, har tydliggjorts. Detta medför bland annat att den nya stadsstrukturen bättre integreras med den befintliga bebyggelsen. Det s.k. Emmy Rappe-stråket är ett exempel på ett tvärgående östvästligt stråk som går genom Lyrikparkens norra del i anslutning till det norra kvarteret (Rikshem).

3. *Kunskapsspårets justerade sträckning*

Kollektivtrafikstråkets (kunskapsspåret) sträckning söderut anpassas för att bättre svara mot osäkerheter kring linjedragningen inom Ultunaområdet. Detta påverkar det centrala torgets förutsättningar, vilket sammantaget med utvecklingen av de allmänna platserna innebär att Vinghästtorget får en ny form och delvis nytt läge. Alternativa lägen för hållplatser studeras vidare i det fortsatta arbetet.

4. *Stadsrum i en mänsklig skala*

De allmänna platsernas skala och form har studerats och vidareutvecklats för att ge bättre förutsättningar för en mänsklig skala, stadsliv och ett gott mikroklimat.

5. *En struktur för hållbara vardagsresor*

Strukturplanen har vidareutvecklats för att stärka möjligheterna att nå projektets högt ställda mål om hållbart resande. Nya diagonala kopplingar i norra och södra Ulleråker bidrar till ett tydligare och genare nät för gång- och cykeltrafik. Gatubredder har anpassats för att möjliggöra sektioner där hållbara transporter och mångfunktionalitet ges företräde, samtidigt som gator för biltrafik i vissa fall har underordnats andra funktioner.

6. *Ett stärkt barnperspektiv*

I täta stadsmiljöer blir barns miljöer ofta lidande. Barnperspektivet har därför varit centralt i arbetet med att vidareutveckla strukturplanen. Förskolor placeras nu hu-

vudsakligen på fristående tomter i nära anslutning till park- och naturområden. Riktvärdet för friyta är fortsatt 20 kvm/barn.

#### 7. *Ett justerat tallstråk*

Tallstråket i norra Ulleråker är ett avbrott i den täta stadsstrukturen, där delar av Kronparken bevaras som en integrerad del i Ulleråkers stadsstruktur. Planprogrammets utformning med fritt placerade kvarter i ett parkområde med tallar har justerats för att ytterligare minska fragmenteringen av natur-, kultur- och rekreativmiljöer, och för att bygga vidare på områdets institutionskaraktär. Det nya förslaget ger en möjlighet att bevara två kulturhistoriskt värdefulla vårdbyggnader i en sammanhållen tallmiljö med fler bevarade träd. Dessutom minimeras behovet av fordonstransporter inom tallstråket samtidigt som stråkets koppling till sin omgivning stärks genom tydligare och mer ändamålsenliga stråk.



*Illustration över hela planprogrammet med justeringar av strukturen enligt de sju punkterna ovan. Illustration Mandaworks/Warm in the winter, 2017-10-18*

### **3. Sammanfattning av ändringar i planförslaget**

---

#### Tillägg i planhandlingarna/kompletterande utredningar:

- Riskhanteringsanalys har tagits fram (se avsnitt om utredningar inför granskning) för att utreda riskerna med att bygga på åsen, samt en handlingsplan och åtgärdsplan för yt- och grundvatten.
- Nytt PM med sårbarhetskartering har tagits fram (se avsnitt om utredningar inför granskning).
- En dagvattenutredning för hela Ulleråker har tagits fram (se avsnitt om utredningar inför granskning).
- En handlingsplan och åtgärdsplan för mobilitet har tagits fram (se avsnitt om utredningar inför granskning).
- En uppdaterad trafikanalys har tagits fram för hela stadsdelen inkl. planområdet.
- En bullerutredning har tagits fram.
- En vibrationsutredning har tagits fram.
- En uppdatering av 3D-modellen har skett för att utvärdera nya bebyggelseförslag i syfte att analysera bebyggelsens påverkan på landskapsbilden och åsens siluett.
- En solstudie har tagits fram baserat på ovanstående 3D-modell.
- Färdigställande av systemhandling för gata och allmän plats (dock ej park).
- Revidering av strukturplan (se avsnitt om utredningar inför granskning)
- En social konsekvensanalys (SKA) har tagits fram.

#### Ändringar i plankartan kopplad till ny kunskap (systemhandling, vattenutredning m.m.):

##### **Generellt:**

- Planbestämmelser som i samrådet var knutna till markanvändningen lyfts ur användningsbestämmelserna och står i plankartan som egna egenskapsbestämmelser.

##### **Planbestämmelser som tas bort:**

- Planbestämmelser om entréthet, portiker samt GYF (grönytefaktor) tas bort för att istället regleras genom markavtal mellan byggherre och kommun.
- Planbestämmelser om materialval avseende koppar eller zink tas bort. Material kan endast regleras som en utformning, och inte ha som syfte att reglera miljöpåverkan. Material regleras istället via markanvisningsavtal.
- Planbestämmelser om buller och att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida införs på plankartan och ersätter tidigare bestämmelse om god ljudmiljö från samrådet.
- Planbestämmelse om exploateringsgrad t.ex. byggnadsarea (BYA) tas bort. Istället regleras bebyggelsens utbredning genom höjdbestämmelser och genom utökad prickmark, se nedan under begränsningar av markanvändningen.

##### **Planbestämmelser gällande markanvändning:**

- E-område införs i Lyrikparken för tryckstegringsstation som behövs för överföringsledning mellan Rosendal och Kungsängsverket.



***Planbestämmelser gällande begränsning av markanvändning:***

- Prickmark har lagts till inom kvarteren för att bereda plats att hantera frågor kring dagvattenhantering, säkerställa goda sol- och bullerförhållanden samt bostads- och förskolegård.
- Läge och yta för korsprickmark för komplementbyggnader justeras i plankartan.

***Planbestämmelser gällande höjder:***

- Planbestämmelser avseende våningsantal ersätts mednockhöjd. Totalhöjd för de högre husen läggs till.
- Höjd på bebyggelse mot Lyrikparken i kvarteret Sagan har sänkts tillnockhöjd motsvarande tre våningar.
- Nockhöjd i meter över nollplanet för hög byggnad i kvarteret Sagan har utökats sedan samrådet med cirka två meter.
- Nockhöjd i meter över nollplanet för hög byggnad i två volymer i kvarteret Strofen har delvis sänkts med cirka en meter och delvis höjts med cirka fyra meter sedan samrådet. Utbredningen av det höga huset har utökats in mot bostadsgården.

***Planbestämmelser gällande utformning:***

- Planbestämmelse införs på plankartan avseende krav på invändig våningshöjd om 4,6 meter för bottenvåning i de två högre husen.
- Entrétorgen i kvarteret Sonetten utgör stora kvaliteter och säkerställs med minsta bredd genom utformningsbestämmelse.
- Planbestämmelse införs på plankartan för utformning av höjder för husen mot Ulleråkersvägen i kvarteret Sonetten.
- Planbestämmelse införs på plankartan om hörnavskärning i bottenplan av det sydvästra kvarteret, till följd av krav på sikt i korsningen mellan Bergtrollsvägen och Morgondrömsvägen (kollektivtrafikstråk).

***Planbestämmelser gällande tekniskt utförande:***

- Planbestämmelse införs på plankartan om att släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system där uppsamlingszonen ska sträcka sig 2 meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv.
- Planbestämmelser införs på plankartan om att källare ska utföras täta med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå. I bilgarage ska källare förses med aktivt brandskydd.
- Planbestämmelse införs på plankartan om att takvatten ska avledas till vegetation och infiltreras inom kvarteret.
- Planbestämmelse införs på plankartan där körytor och parkering ska utföras ogenomsläppliga.

Plankartans bestämmelser kommer därutöver att revideras utifrån Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5 DPB 1) som syftar till att förtydliga, modernisera och anpassa praxis gällande bestämmelser, utifrån senaste lagstiftning. Det innebär till exempel att planbestämmelser avseende våningsantal ersätts mednockhöjd och/eller byggnadshöjd. De allmänna råden för planbestämmelser gäller från 2 januari 2015.

Utöver ovanstående ändringar görs mindre justeringar i planhandlingarna för ökad läsbarhet och tydlighet i text och beskrivningar.

### **Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:**

#### Sakägare:

Privatperson boende på Ulleråkersvägen 54

Privatpersoner boende på Ulleråkersvägen 60 i gemensamt yttrande underskrivet av totalt 9 personer

Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 6

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 2 samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande

#### Övriga för kännedom:

Länsstyrelsen

Cykelfrämjandet i Uppsala (CFU)

Föreningen Vårda Uppsala (FVU)

Handelskammaren i Uppsala län

Kollektivtrafikförvaltningen UL

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsämnden

Uppsala Vatten och Avfall AB

Privatperson boende på Marmorvägen 12D

Bostadsrättsförening Ulleråker Park 1, HSB Uller 87, Åskanten i gemensamt yttrande

## **4. Sammanfattning av länsstyrelsens yttrande**

---

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och förvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis, inklusive länsstyrelsens yttrande. Nedan redovisas en sammanfattning av länsstyrelsens yttrande.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen i dess nuvarande utformning och med tillhörande underlag inte medger annan bedömning än att ett genomförande innebär en oacceptabel risk för att grundvattenförekomstens status försämras, att den motverkar arbetet med att nå god grundvattenstatus i Uppsalaåsen och därmed också långsiktigt riskerar att försämra Uppsalas dricksvattenförsörjning och människors hälsa. Det innebär att detaljplanen kan komma att prövas enligt 11 kap 10§ PBL. Planområdet omfattas även av vattenskyddsföreskrifter.

Länsstyrelsen har framfört ett flertal synpunkter som avser planens påverkan på grundvattenresursen, och påtalar vikten av en sammanvägd riskanalys för markanvändning i anslutning till Uppsalaåsen. Vidare ska Uppsala kommun förtydliga resonemanget kring planens påverkan på recipienten. Kommunen ska även komplettera den bilagda bullerutredningen, redovisa bullerreducerande åtgärder samt vidta åtgärder i syfte att minska vibrationer. Kommunen ska verka för att öka förståelsen för Ulleråkersområdet och dess historik. Riktlinjer för grönområdenas skötsel och utformning bör tas fram för att bevara och säkerställa de ekologiska spridningssambanden. Utrymmesbehovet i skola och förskola ska motiveras. En mer omfattande arkeologisk utredning bör genomföras inom området. Miljöförvaltningen ska i ett tidigt skede informeras om potentiellt förorenade områden.

Länsstyrelsens nuvarande bedömning är att källare inom zon 3, som kräver dispens från vattenskyddsföreskrifterna, inte kan medges. Vad gäller andra anläggningar och åtgärder går det inte utifrån underlaget att avgöra i vilken omfattning de kommer att prövas mot vattenskyddsföreskrifterna.

I yttrandet lämnas synpunkter på underlag och frågeställningar som kommunen ska hantera i det fortsatta arbetet för att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om planen kan genomföras med hänsyn till grundvattnet. Därutöver redovisas i yttrandet fler områden som kommunen bör hantera i det fortsatta planarbetet. Det är bl.a. synpunkter kopplade till hälsa och säkerhet som buller och vibrationer, riksintresse för kulturmiljö samt grön infrastruktur och naturvård.

Länsstyrelsens synpunkter återfinns under rubrikerna Miljö kvalitetsnormer för grundvatten, ytvatten samt luft. Under samlingsrubriken Hälsa och säkerhet samt under rubriken Riksintresse kulturmiljövård och Skolgård, friyta finns flera synpunkter.

## **5. Synpunkter på dokumentet miljökonsekvensbeskrivning MKB**

---

Länsstyrelsen anser att nollalternativet i MKB för miljöaspekterna grund- och ytvatten och måluppfyllelsen ska ses över. Länsstyrelsen påtalar att kommunen redan idag har ett ansvar att arbeta med att följa MKN.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att miljökonsekvensbeskrivningen saknar en tydlig redogörelse för exploateringens konsekvenser i ett långsiktigt perspektiv. En tydligare koppling till miljö kvalitetsnormerna för yt- och grundvatten behöver också göras.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande instämmer i att ”vad gäller påverkan på naturvärden, kulturhistoriska värden samt värden för landskapsbilden pekar miljökonsekvensbeskrivningen på stora negativa konsekvenser av planförslaget”.

### **Förvaltningens bedömning**

I samband med revideringen av MKB inför granskning kommer nollalternativet att ses över.

Kumulativa effekter avser effekter av att flera skadehändelser inträffar parallellt, men oberoende av varandra. Effekterna kan vara additiva, synergistiska (förstärkande) eller antagonistiska (motverkande). De kumulativa effekterna av skadehändelser inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde påverkar vad som är lämplig markanvändning även inom Ulleråker. Detta utreds i den gemensamma riskhanteringsprocessen i ”Strategi för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”. Det arbetet kommer att vara klart innan planens antagande och slutsatserna kommer att inarbetas i handlingsplanerna för skydd av grundvatten inom Ulleråker. För information om hantering av risker för grundvatten hänvisas till avsnittet ”Miljö kvalitetsnormer (MKN)” och ”Grundvatten”.

För övriga synpunkter hänvisas bedömningen av länsstyrelsens yttrande gällande naturmiljö, kulturmiljö och landskapsbild.

## **6. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning**

---

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

#### **Miljö kvalitetsnormer för grundvatten**

*Länsstyrelsen* poängterar att grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala idag försörjer ca 150 000 invånare med dricksvatten. Åsen innehåller stora mängder vatten och är en förutsättning för Uppsalas tillväxt. Planområdet Vattentornsparken ligger enligt kommunens underlag i ett känsligt område (zon 3) med avseende på grundvattenförekomsten. I denna zon sker indirekt infiltration, d.v.s. föroreningar når grundvattenmagasinet, men med en viss fördröjning. Den norra delen av planområdet ligger nära åskärnan, zon 4, ett mycket känsligt område med direkt infiltration till grundvattenresursen.

Länsstyrelsen har i samrådsyttranden över planprogram Ulleråker (dnr. 402-3662- 15), fördjupad översiktsplan Södra Staden (dm. 401-3258-15) och översiktsplan för Uppsala (dm. 401-5094-15) efterfrågat en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsalaåsen med en strategi för markanvändningen och att ett sådant underlag ska finnas framme innan beslut om exploatering av känsliga och mycket känsliga områden tas.

Vidare har länsstyrelsen framhållit att den i planprogrammet genomförda riskanalysen ska utvecklas samt att de skyddsåtgärderna, både tekniska och processrelaterade, inte är hållbara i vare sig ett kort eller långt tidsperspektiv.

Länsstyrelsen har i likhet med SGU framfört att enbart tekniska lösningar inte alltid kan möjliggöra exploateringar i områden utan skyddande lerlager, vilket också bör ligga som grund för bedömningen om markens lämplighet för sitt ändamål.

Länsstyrelsen konstaterar utifrån handlingarna i detaljplanen att kommunen har arbetat vidare med grundvattenfrågan sedan planprogrammet och tagit fram dokumentet Hållbar vattenmiljö med förslag på åtgärder samt dokumentet Krav och försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten - underlag till markanvisning i Ulleråker. Länsstyrelsen är väl medveten om, och ser positivt på, att lämplig planläggning av området innebär möjligheter att komma tillrätta med de risker för grundvattnet som befintlig infrastruktur och bebyggelse utgör idag.

Länsstyrelsen uppfattar också att kommunen genom förslaget till detaljplan och de underlagsdokument som arbetats fram, har valt att arbeta med ett brett spektrum av lösningar, inte minst tekniska, för att minska påverkan på grundvattnet.

Kommunen har dock inte tagit fram de underlag som länsstyrelsen efterfrågat (sammanvägd riskbedömning, riskanalys) och inte heller gjort större förändringar av bebyggelsens utbredning inom zon 3 som också är mycket sårbar eftersom föroreningar kan infiltrera i grundvattenresursen om än med viss fördröjning.

Utöver ovanstående anser länsstyrelsen att de geologiska och hydrogeologiska förhållandena inom zon 3 behöver utredas vidare inför ett ställningstagande om riskerna blir acceptabla med föreslagen utbyggnad inklusive anläggande av källarplan och tekniska skydd. Det geologiska och hydrogeologiska underlag som bl.a. är relevant för detta detaljplaneområde är:



- Sonderingar ned till berg i zon 3,
- Undersökning av gränsen, samt närmare precisera gränsen, mellan zon 3 och 4
- En grundvattennivåkartering inom planområdet (detta underlag är också nödvändigt till dispensansökningarna)
- Flödesförsök inom zon 3 för att bedöma tid och spridningsmönster för föroreningar att nå grundvattenmagasinet i åsen.

Länsstyrelsen anser också utifrån planhandlingarna och ovan nämnda dokument att det kvarstår alltför många frågor att lösa, inte minst vad gäller de tekniska skyddens närmare utformning, hur ska de göras täta, livslängd, kontroll och uppföljning av de tekniska skyddens funktion över tid. Detta ska vidareutvecklas av kommunen tillsammans med kontrollprogram och de organisatoriska frågorna om bl.a. ansvar för uppföljning och kontroll. Andra viktiga frågeställningar är hur sanering ska ske i händelse av olycka eller brand, hur kontroll av de tekniska skyddsåtgärdernas funktion över tid ska kunna genomföras, hur underhåll ska vara möjligt, hur släckvatten ska hanteras m.m. Det jämförelseexempel, Hagastaden, som beskrivs i dokumentet Hållbar vattenmiljö är inte helt jämförbart med Ulleråker eftersom det i Ulleråker är en viktig grundvattenförekomst som ska skyddas från infiltration av föroreningar och inte en tunnel.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att nuvarande underlag inte medger annan bedömning än att ett genomförande av den föreslagna planen innebär en oacceptabel risk för att grundvattenförekomstens status försämras, att den motverkar arbetet med att nå god grundvattenstatus och därmed även riskerar en försämrad dricksvattenförsörjning och människors hälsa. Ett antagande av detaljplanen utifrån nuvarande kunskapsläge bedöms därför inte vara förenligt med EU:s ramdirektiv för vatten och därmed inte heller med 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen kan med nuvarande utformning och underlag komma att prövas av länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

### **Förvaltningens bedömning**

Efter det att Uppsala kommun tagit del av länsstyrelsens yttrande har en mängd utredningar arbetats fram för att bättre tydliggöra exploaterings påverkan på grund- och ytvattnet.

#### *Sammanvägd riskbedömning för Uppsalaåsen*

Kommunen har sedan samrådet tagit ett samlat, fördjupat grepp om grundvattenfrågan i det pågående projektet ”Strategi för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”. Projektet har fastslagit en riskhanteringsprocess för att fastställa hållbar markanvändning inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Riskhanteringsprocessen har tagits fram i samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag. Arbetet har inneburit att identifiera skyddsobjekt och potentiella risker och att ta fram metod för värdering av riskerna. Med denna helhetssyn som grund har en fördjupning för Ulleråker utförts, som resulterat i en ny riskanalys, ”Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1 Metodbeskrivning av föreslagna riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, juni 2017”. Jämfört med tidigare riskanalys bygger arbetet på betydligt mer omfattande statistik och kvantitativa bedömningar. Arbetet har

inneburit att nya förslag till åtgärder tagits fram för att säkerställa ett långsiktigt skydd av grundvattnet.

Arbetet med markanvändning och riskhantering inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde fortgår och kommer att färdigställas innan detaljplanens antagande.

#### *Ny sårbarhetsbedömning med ny zonindelning*

Nya sårbarhetszoner har efter samrådet arbetats fram utifrån försiktighetsprincipen, tidigare framtagna underlag samt ny information från geotekniska undersökningar som grund. Det har resulterat i att ett större område kopplats till åskärnan (som extremt sårbar zon) och dess direkta närhet. Inom ramen för tidigare utredningar har även begreppet ”buffertzoner” använts. Begreppet har efter utvärdering tagits bort då det anses vara ett alltför diffust begrepp som ger utrymme för tolkningar vilket inte är syftet. Intentionen med zonindelningen ska istället vara att uppnå en tydlighet.

Generellt gäller att stora delar av Ulleråkersområdet, främst den sydvästra delen, klassas upp avseende sårbarhetsgrad. Utgångspunkten är att marken trots förekomst av lera är förhållandevis sårbar, dels med avseende på ringa lerdjup med i huvudsak torrskorpekarakteristik, dels med avseende på att undergrundens generella lutningsriktning är österut, d.v.s. mot åsen. Det bestämdes även att de olika sårbarhetszonerna framgent ska benämnas enligt nedan:

- Extrem sårbarhet – Som avser åskärnan samt dess omedelbara närhet.
- Stor sårbarhet – Områden som ligger i anslutning till åsen och huvudsakligen utgörs av genomsläppliga jordarter eller där ytavrinning från området sker mot genomsläppliga jordar.
- Måttlig sårbarhet – Ytor längre från åsen med mestadels genomsläppliga jordarter eller där ytavrinning från området sker mot genomsläppliga jordar.
- Liten sårbarhet – Perifera områden samt områden med täta jordarter, t.ex. lera, och silt med tillräcklig mäktighet utifrån lokala förhållanden.

De nya sårbarhetszonernas utbredning visas i bild nedan.

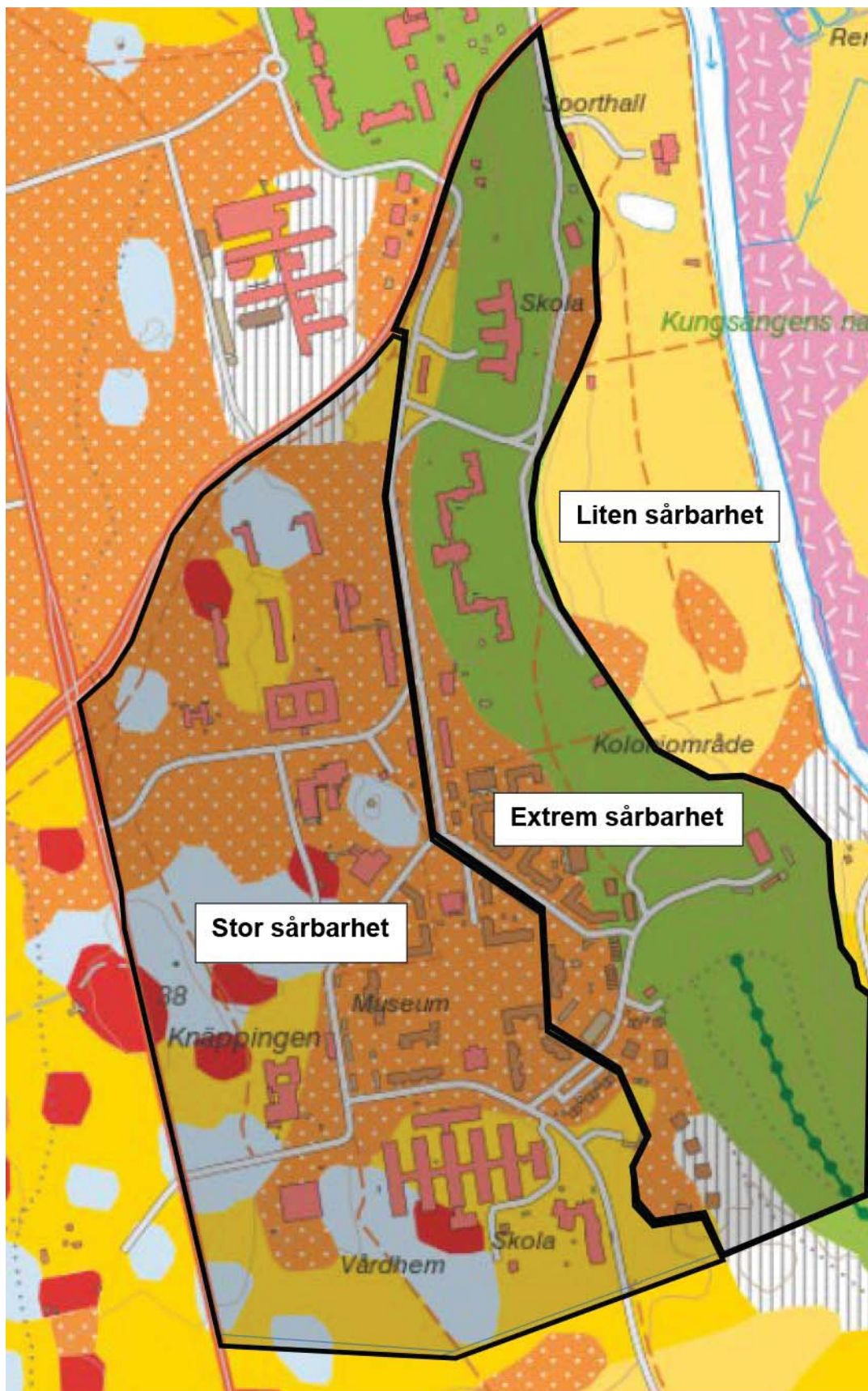


Bild: Sårbarhetskartan Ulleråker 2017-06-27. På jordartskartan symboliserar Grönt – åsmaterial, Orange – sand, Ljusblått – morän, Rött – berg, Gult – lera, Vitrandigt - fyllning



### *Riskanalys*

Riskanalysen är framtagen utifrån en exploatering av hela programområdet för Ulleråker. Utgångspunkten för riskanalysen är att värdera alla identifierade skadehändelser eventuella påverkan på de aktuella hänsynskraven, som utgörs av miljökvalitetsnormerna för grundvatten för vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala samt Livsmedelsverkets riktvärden för dricksvatten. Ulleråkersområdets nya sårbarhetsbedömning för grundvattnet har utgjort en förutsättning i IVL:s bedömning av konsekvenserna. Riskanalysen har förändrat riskbilden jämfört med tidigare analys, och bl.a. finns det inga skäl att begränsa byggnation i f.d. zon 3, nuvarande område med stor sårbarhet.

Riskanalysen utgår från ett utbyggt Ulleråker (enligt planprogrammet) utan hänsyn tagen till skyddsåtgärder. Den innehåller bedömning av 14 skadehändelser, vilka av riskhanteringsprocessens arbetsgrupp bedömts vara aktuella för framtidens Ulleråker.

Riskanalysen visar att en sällanhändelse som är av lokal och tillfällig karaktär, till exempel utsläpp av bensin på åskärnan, ger högst risknivå för överskridande av halter motsvarande miljökvalitetsnormen för Uppsalaåsen - Uppsala. Jämfört med dagens Ulleråker innebär ett utbyggt Ulleråker att sannolikheten ökar för att olyckshändelsen inträffar, medan konsekvensen av en olyckshändelse bedöms vara densamma, utan hänsyn tagna till skyddsåtgärder. Riskanalysen har bedömt att halter motsvarande miljökvalitetsnormen för Uppsalaåsen-Uppsala, 20 meter nedströms från utsläppspunkten, ger ett överskridande av hänsynskraven. Även om hänsynskraven överskrids lokalt betyder det inte att risknivåerna för skadehändelserna ökar så att den kemiska statusen i grundvattenförekomsten hotas, d.v.s. att miljökvalitetsnormen riskerar att överskridas.

Under byggtiden bedöms att konsekvensen av ett spill från anläggningsmaskiner kan jämföras med de beräknade konsekvenserna för spill i samband med trafikolyckor. Anläggnings- och schaktarbeten som planeras inom Ulleråker kräver därför långtgående krav på skyddsåtgärder och egenkontroll under byggskedet.

### *Fördjupning av riskanalys för extremt sårbart område*

För extremt sårbart område pågår en fördjupning av riskanalysen. Syftet är att analysera planeringsförutsättningarna inom området samt vid behov revidera föreslagna skyddsåtgärder och markanvändning. Arbetet ska säkerställa att skyddsåtgärderna ur försiktighetsynpunkt är tillräckliga och hanterar konsekvenserna av att bygga i det extremt sårbara området, med bibehållen exploateringsgrad, enligt planprogram.

### *Handlingsplan med åtgärder daterad 2017-10-20*

Kommunen har utifrån den riskbild som redovisas i riskanalysen och riskhanteringsprocessen tagit fram åtgärder (14 stycken) för att hantera de identifierade skadehändelserna i detaljplaneområdena för kv. Sagan m.fl. samt kv. Vinghästen m.fl. Åtgärderna redovisas som förebyggande åtgärder samt skyddsåtgärder för olika skeden (projekterings- och planeringsskede, bygg- och anläggningsskede, förvaltnings- och driftsskede). Förutom skyddsåtgärder listas även den instans som ansvarar för att respektive åtgärd blir genomförd och den instans som kontrollerar och följer upp skyddsåtgärden. Åtgärderna kan delas in i tre typer. Det starkaste skyddet ges av den typ av åtgärder som minskar eller eliminerar sannolikheten för att en skadehändelse uppstår, t.ex. genom förbud av transport av farligt gods. De andra två åtgärdsformerna är tekniska åtgärder som minskar risken för en händelse, eller minskar konsekvensen av den, samt skydd i form av kontroll av funktioner, t.ex. underhållsplaner och tillsyn. I ytterligare en bilaga till handlingsplanen för vatten redovisas effekten av skyddsåtgärderna.



## Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Länsstyrelsen påpekar att kommunen konstaterar i planbeskrivningen att en utbyggnad i Ulleråker inte får riskera att försämra förutsättningarna för att uppnå MKN i Fyrisån. För att säkerställa detta finns behov av att både fördröja och rena dagvatten innan det leds till recipient. Länsstyrelsen anser att intentionen med kommunens förslag på uppdelningen av dagvatten och generella principer om hur dagvatten ska omhändertas från tak, grönytor och gator är bra. Länsstyrelsen ifrågasätter dock om åtgärderna är hållbara över tid med tanke på risken för läckage av förorenat dagvatten eller andra föroreningar till grundvattnet, se MKN grundvatten för ett utvecklat resonemang om detta.

När det gäller MKN för ytvatten anser länsstyrelsen att kommunen behöver förtydliga resonemangen kring ökad belastning till Fyrisån och vilka åtgärder som krävs för en ickeförsämring och för att följa miljökvalitetsnormerna för ytvatten. Det behöver också förtydligas hur funktionen på de föreslagna åtgärderna ska följas upp och tillsynas, samt vem som har det yttersta ansvaret. Detta har koppling till miljökvalitetsnormerna för grundvatten, eftersom icke fungerande system, täta ledningar, skelettjordar m.m. kan leda till att förorenat dagvatten infiltrerar till grundvattnet, se MKN grundvatten.

Kommunen föreslår att en dagvattendamm ska anordnas utanför planområdet. Länsstyrelsen anser att det behöver tydliggöras när och var dagvattendammen ska anläggas för att kunna omhänderta dagvatten under både bygg- och driftstiden för att inte belastningen till Fyrisån ska öka och för att inte förorenat dagvatten ska infiltrera till grundvattnet.

I dagvattenutredningen förs ett resonemang om dagvattendammarnas storlek för att MKN inte ska påverkas och vilket belastningsutrymme det finns för utökade utsläpp till Fyrisån. Länsstyrelsen anser att det finns ett reduktionsbeting för fosfor för vattenförekomsten och att alla resonemang måste utgå från att belastningen, av främst fosfor, inte får öka, eller åtminstone vara jämförbar med den nuvarande mängden. Det är alltså mängden fosfor och andra föroreningar som är i fokus, inte halterna. Reningsanläggningen för dagvatten bör därför dimensioneras så att belastningen (d.v.s. mängden) av fosfor och metaller hålls konstant eller minskar efter planens genomförande.

Länsstyrelsen anser att för att kunna avgöra om detaljplanen följer MKN för ytvatten ska kommunen förtydliga när och hur åtgärder ska genomföras för att belastningen till Fyrisån inte ska öka. Dagvattendammarna bör vara på plats när genomförandet av detaljplanen startar. Även utifrån risken med läckage till grundvattnet är det viktigt att ha en tydlig och beslutad etappindelning av när åtgärderna ska genomföras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kräver en fördjupad dagvatten- samt grund- och ytvattenutredning då detaljplaneområdet ligger inom randområdet för åsen som är Uppsalas grundvattentäkt. Det anses av yttersta vikt att påverkan på grundvattnet minimeras och att vatten som riskerar att vara förorenat inte tillåts infiltrera och påverka vattentäkten. Samtidigt får utbyggnaden inte heller påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Fyrisån. Att dagvattenfrågan hanteras på ett säkert, robust och långsiktigt sätt är därför avgörande för att miljö- och hälsoskyddsnämnden ska ställa sig positiv till fortsatt planarbete.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden betonar vikten av att bevara naturmark i så stor utsträckning som möjligt och av att planera för parkytor m.m. där regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Sammantaget för området kommer mycket av den mark där det sker idag att hårdgöras och därmed förhindra infiltration och återbildning av grundvatten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill att det förtydligas hur haltökningen av zink i Fyrisån efter exploatering har beräknats. Vattenmyndigheten har bedömt att miljö kvalitetsnormerna för zink överskrids i Fyrisån och det underlag som har presenterats i samband med planarbetet i Ulleråker stämmer inte överens med Vattenmyndighetens bedömningsgrunder.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att en planbestämmelse behöver införas som reglerar dagvattenhantering på kvartersmark.

Uppsala Vatten och Avfall AB menar att då planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna ska gällande skyddsföreskrifter beaktas. Den planerade markanvändningen innebär en ökad mänsklig aktivitet samt en tillkommande fordonstrafik inom åsens tillrinningsområde. Det utgör en risk för försämring av grundvattenkvaliteten och därmed ett hot mot Uppsalas dricksvattenförsörjning.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att det är viktigt att säkerställa de sekundära avrinningsvägarna för dagvatten så att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera till grundvattnet. En genomtänkt höjdsättning av området är viktigt så att inte vatten väster om planområdet riskeras att ledas in i den planerade parken.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) avstyrker det aktuella förslaget till detaljplan för Vattentornsparken i Ulleråker. Det är anmärkningsvärt att risken för skada på grundvattnet nonchaleras.

Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 6 hänvisar till Länsstyrelsen och SGU:s syn på vattenfrågan och anser att förslaget till detaljplan bör omarbetas så att grundvattnet skyddas på ett adekvat sätt vilket inte uppnås med den föreslagna detaljplanen. En så omfattande byggverksamhet som skulle bli följden av planförslaget utgör en väsentlig risk för Uppsalas hela dricksvattenförsörjning. I ett första skede inte minst från arbetsmaskiner och transporter och i ett senare skede från överbefolkning inom planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att hanteringen av förorenat dagvatten sker i täta system av robust kvalitet och under förutsättning att det är ett kommunalt huvudmannaskap för allt omhändertagande av förorenat dagvatten. I sådana fall ställer sig nämnden positivt till förslaget. Det är avgörande med ett långsiktigt ansvarstagande av ett dagvattensystem i ett så känsligt område.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande anser att mot bakgrund av kritiken från forskare och myndigheter med anledning av riskerna för dricksvattentäkten i åsen måste kommunens planering ifrågasättas med massivt byggande på dricksvattentäkten. Kritiken från SGU, SLU och länsstyrelsen måste tas på allvar.

## Förvaltningens bedömning

### *Rent dagvatten*

Naturmark och parker planeras så att regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Även dagvatten från tak och gårdar planeras att infiltreras till grundvattnet efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser det viktigt att infiltration och påfyllning av grundvatten sker i så stor utsträckning som möjligt. Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med Uppsala Vatten ändrat i jämförelse med tidigare förslag till att takvatten kan infiltrera efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager. Detta medför att mycket mer vatten tillåts infiltrera i granskningsförslaget än i samrådsförslaget. Som en positiv effekt av detta medför det att dagvattendammarna hydrauliskt avlastas och kan på ett effektivare sätt rena det mer smutsiga dagvattnet från trafikerade ytor.

### *Smutsigt dagvatten*

Dagvatten från trafikerade ytor samt dagvatten från gång- och cykelvägar som ligger i nära anslutning till trafikytor (smutsigt dagvatten) leds bort i tätt och robust dagvattensystem och vidare för rening i dagvattendammar innan det leds vidare till recipienten Fyrisån. För att förhindra att vägdagvatten rinner in i växtbäddar placerade i gaturummet, byggs dessa växtbäddar förhöjda eller på annat sätt avskilda från gatan. Skyfallsregn, d.v.s. regn större än vad områdets ledningsnät är dimensionerat för, får infiltrera på grönytor. I förebyggande syfte minskas föroreningsbelastningen inom området med de föreslagna mobilitetsåtgärderna. Mobilitetsstrategin inrymmer huvudmålet att minst 80 procent av Ulleråkerbornas resor ska ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

Som en extra försiktighets- och skyddsåtgärd har förvaltningen beslutat att byggnaderna ska förses med en tät släckvattenzon. Släckvatten, vid brand i byggnader, leds till dagvattennätet, för att sedan ledas vidare till dagvattendammar inom området. Dagvattendammarna förses med nödstopp för att kunna omhänderta eventuella föroreningar och förhindra att dessa når ytvattenrecipienten (Fyrisån). Brand har i tidigare riskanalys klassats som den största risken. I den senaste riskanalysen (*Etapp 1 metodbeskrivning av föreslagna riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, IVL, juni 2017*) är inte längre brand den största risken. Men som en extra säkerhetsåtgärd har följande resonemang förts:

- Vid normala förhållanden leds takvattnet via renande växtbäddar eller motsvarande vegetationslager och infiltreras till grundvattnet.
- Vid små bränder kan branden släckas relativt omgående och taket påverkas inte av branden, och då fungerar takavvattningen som planerat.
- Vid stor brand, ofta vindsbrand, havererar taket och så även takavvattningen. Släckvattnet rinner i byggnaden och utmed husväggar och omhändertas inom släckvattenzonen. Släckvattnet leds via dagvattennätet vidare till dagvattendammar. Räddningstjänsten har rimlig tid att stänga dammutloppet och kan sanera. Släckvattnet når inte ytvattenrecipienten Fyrisån.

### *Dagvattenutredning*

Sweco har på uppdrag av kommunen tagit fram en dagvattenutredning för hela Ulleråkersområdet (*Ulleråkers dagvattenhantering, Sweco 2017-08-29*). Dagvattenutredningen visar placeringen av dagvattendammarna och deras storlek samt föroreningsberäkningar före och efter exploatering med reningsåtgärder. Dagvattenutredningen visar att samtliga mängder av de studerade ämnena minskar efter rening, med undantag av kväve

som ökar. De ämnen som studerats är förutom kväve även fosfor, koppar, zink, kadmium, arsenik, suspenderade ämnen och olja. Dagvattenutredningens slutsats är att för den planerade exploateringen med den föreslagna reningen med dagvattendammar uppnås icke försämringskravet för miljö kvalitetsnormerna för ytvatten. Dock behöver utredningen kompletteras med de nya MKN för Fyrisån som fastställdes 2017-08-17.

I och med den nya indelningen av sårbarhetszoner höjs kravet och hela området mellan Ulleråkersvägen och Dag Hammarskjölds väg klassas som ett område med stor sårbarhet. De föreslagna prioriterade förebyggande åtgärderna (t.ex. mobilitet) och skyddsåtgärderna i de olika skedena (projektering, bygg- och anläggning, och drift och förvaltnings-skede) kommer att skydda grundvattnet på ett bra sätt. Att det smutsiga dagvattnet från trafikerade ytor inte tillåts infiltrera är en viktig åtgärd. Åtgärderna innebär en stor förbättring i form av grundvattenskydd i jämförelse med dagens befintliga bebyggelse och dess verksamhet som i stora delar innebär en stor risk för grundvattnet vid en eventuell olycka eller annat tillbud.

I handlingsplanen för grundvatten framgår tydligt hur kontroll och uppföljning av skyddsåtgärderna ska utföras, och vilka instanser som har respektive ansvarsområde.

#### *Anläggning av dagvattendammar*

Dammarna som konstrueras för att svara på behovet från de två aktuella detaljplaneområdena placeras i område med liten sårbarhet, i områden nere vid Fyrisån. Samtliga dammar förses med oljeavskiljande funktion, och in- och utloppen kommer att vara förberedda för att kunna stängas vid händelse av en olycka av mycket stor omfattning. Dammarna utformas så att en kontrollpunkt för vattenkvalitet finns innan utloppet. För att minimera riskerna för läckage och spridning av föroreningar till grundvattnet byggs ledningsnätet för dag- och spillvatten med extra krav på täthet. Dammarna närmast Fyrisån utformas ej med särskilda krav på täthet eftersom de placeras ovanpå ett lerlager som i sig utgör ett tillräckligt skydd.

Ambitionen är att dammarna färdigställs så att de är klara när dagvattennätet är utbyggt och tar emot dagvatten från den nya exploateringen. I samband med projektering av dammarna tas skötselplaner fram som ger instruktioner för skötselmetoder och intervall, kopplat till detaljutformningen. Här säkerställs att dammarnas funktion upprätthålls under hela deras livslängd. Vad avser t.ex. dagvattendammarna och ledningssystem har Uppsala Vatten ansvar att tillse ledningarnas/dammarnas funktion över tid. Dammarna närmast Fyrisån kommer ej att ligga inom karterad översvämningsszon för ett 200-årsflöde i Fyrisån. Risken för att sediment spolats från dammarna ut vid en översvämning i Fyrisån anses därför som låg och tätare tömningsintervaller av sediment bedöms med anledning av detta inte vara nödvändigt.

#### *Avtal och planbestämmelser kopplat till dagvattenhantering*

Markåtkomst för t.ex. ledningar och dammar som Uppsala Vatten och Avfall AB ska anlägga utanför detaljplaneområdet säkerställs genom avtal med kommunen. En överenskommelse för skötsel och ansvar för dammarna och ytorna runt omkring behöver också upprättas. Dessa överenskommelser kommer att träffas innan detaljplanen antas. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna. Med PBL är det endast möjligt att reglera de fysiska och ansvarsmässiga förutsättningarna (t ex lokaliseringar, hårdgörande av ytor samt avsätta ytor) för dagvattenhanteringen. Vattnets kvantitet eller kvalitet (flöden och rening) kan inte regleras i en detaljplan, men kan beskrivas i planbeskrivningen. Planbe-



stämmelserna för dagvattenhanteringen kvarstår, men förtydligas genom ytor som inte får bebyggas (prickmark). Planen kompletteras med bestämmelser som syftar till att skilja rent och smutsigt dagvatten åt:

- Vatten från trafikytorna leds bort i täta system
- Släckvatten samlas upp och leds bort i täta system
- Takvatten tillåts infiltreras

### *Zinkhalter i Fyrisån*

Vad gäller haltökningen av zink i Fyrisån har det gjorts en ny bedömning i VISS under sommaren 2017. Denna visar på att statusen för zink är god. Beräkningar som gjorts visar att de biotillgängliga halterna av koppar och zink hamnar långt under gränsvärdena (enligt HVMFS 2013:19). Årsmedelvärdena har beräknats för 2016, baserat på mätdata från miljöövervakningsstationen Vindbron. Swecos dagvattenutredning för Ulleråkersområdet (daterad 2017-08-29) visar att såväl koppar- som zinkbelastningen i kg/år kommer att minska efter exploatering och reningsåtgärd.

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om att exploateringen ligger i yttre vattenskyddsområde och har vidtagit ett flertal försiktighetsåtgärder som beskrivits ovan.

När det gäller sekundära avrinningsvägar vid skyfall sker höjdsättningen av området med beaktande av att vägar ska utgöra avrinningsstråk. Med den föreslagna dagvattenreningen dimensioneras dagvattenanläggningen för ett 20-årsregn. Vid kraftfullare regn går systemet fullt och de sekundära avrinningsvägarna nyttjas. Bedömningen är att det mest förorenade dagvatten tas om hand (first flush), och när systemet är fullt har de mest förorenade ytorna redan sköljts av och överskottsvattnet är mindre smutsigt och tillåts infiltrera i de fall grönytor svämmas över.

### **Vattenskyddsområde**

Detaljplaneområdet omfattas av vattenskyddsföreskrifter. Länsstyrelsen vill erinra om att dispens från vattenskyddsföreskrifter endast kan ges i fall det finns särskilda skäl 7 kap. 22 § MB och att syftet med vattenskyddsområdet inte motverkas. Vid bedömning av särskilda skäl enligt miljöbalken ska det allmänna intresset av vattentäkten vägas mot det enskilda intresset av att anläggningen eller åtgärden utförs. Kravet på att dispens ska vara förenlig med föreskriftens syfte ger uttryck för en mycket restriktiv syn på dispensmöjligheterna. Det kan tilläggas att exploatering av tidigare obebyggd mark inte nödvändigtvis kan anses utgöra ett särskilt skäl. Den planerade exploateringsgraden i Ulleråkersområdet är mycket hög och området är mycket känsligt, särskilt i zonerna 3 och 4. Vid en prövning av dispens från vattenskyddsföreskrifterna har länsstyrelsen även att bedöma konsekvensen av att en enskild dispens blir normerande för övriga liknande dispensansökningar inom områden där kumulativa effekter kan uppstå. Länsstyrelsens nuvarande bedömning är att källare inom zon 3, som kräver dispens från vattenskyddsföreskrifterna, inte kan medges. Vad gäller andra anläggningar och åtgärder går det inte utifrån underlaget att avgöra i vilken omfattning de kommer att prövas mot vattenskyddsföreskrifterna.

### **Förvaltningens bedömning**

Markarbeten ska i enlighet med vattenskyddsområdets föreskrifter ske minst 1 meter ovanför högsta grundvattenyta inom yttre vattenskyddsområde respektive minst 3 meter ovanför högsta grundvattenyta inom inre vattenskyddsområde.

## **Risk för översvämning**

*Länsstyrelsen* anser att eftersom de hårdgjorda ytorna ökar är det av största vikt att dagvattnet kan fördröjas. Enligt Uppsala läns klimatanalys (Framtidsklimat i Uppsala län, SMHI, 2015) kommer nederbörd att kraftigt öka i framtiden. Kommunen anger i planbeskrivningen att regnet kan fördröjas genom bl.a. gröna tak. Länsstyrelsen anser att fördröjning genom gröna tak är högst lämplig inom planområdet. Eftersom vattnet från vissa delar av området inte tillåts infiltrera direkt, blir den fördröjning som gröna tak kan ge ännu viktigare inom planområdet. Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att reglera gröna tak i plankartan.

## **Förvaltningens bedömning**

Med tanke på de goda förutsättningarna för att infiltrera takvatten direkt på bostadsgårdarna, samt att kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB i utredningsarbetet tillsammans kommit fram till att takvatten kan infiltrera så avser förvaltningen att i detaljplan reglera att takvatten ska infiltreras på gården.

Gröna tak kan utgöra en del av fördröjningen av dagvatten inom området men förvaltningen anser att det inte är förenligt med Boverkets riktlinjer att reglera detta genom planbestämelse. Däremot avser förvaltningen att reglera förekomsten av gröna tak för de individuella projekten där det är aktuellt i avtal med respektive byggherre.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Dricksvatten**

*Länsstyrelsen* menar att en ökad tillväxttakt i Uppsala är beroende av en långsiktig och god tillgång på dricksvatten. Länsstyrelsen menar att det i framtiden inte kan uteslutas att produktionsbrunnar behövs längs hela åsens sträckning. Länsstyrelsen anser, som tidigare nämnts under avsnittet miljö kvalitetsnormer för grundvatten, att ett antagande av detaljplanen, i sin nuvarande utformning, långsiktigt utgör en risk för människors hälsa eftersom MKN för grundvatten inte kan säkerställas, vilket i sin tur kan försämra dricksvattenförsörjningen. Detaljplanen kan med sin nuvarande utformning och underlag komma att prövas av Länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

## **Förvaltningens bedömning**

Med de försiktighetsåtgärder som planeras i den nya stadsdelen Ulleråker samt de ambitiösa skyddsåtgärderna skapas goda förutsättningar för en långsiktig och god tillgång på dricksvatten. Se resonemang om grundvatten och ytvatten ovan.

## **Buller**

*Länsstyrelsen* vill påpeka att stor hänsyn ska tas till bullerfrågan vid användning, placering och utformning av byggnaderna, och att detta ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera den bullerutredning som finns i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1. Förutsättningarna ska redovisas, och utredningen ska utgå från den bebyggelse som planeras, eftersom bl.a. byggnaders utformning, placering och våningshöjd i hög grad påverkar ljudutbredningen. I kompletteringen bör redovisas ljudnivåerna för de två alternativa utformningarna vid alla våningsplan, både för de exponerade och ljuddämpade sidorna, samt trafikprognoser och prognosår.

Vidare bör kommunen utförligare redovisa vilka bullerreducerande åtgärder som planeras att

vidtas för att minska ljudnivåerna, vilken reducerande effekt åtgärderna har samt vilka kompensationsåtgärder som ska vidtas. Som kommunen konstaterar är det svårare att orientera hälften av bostadsrummen mot en gårdssida med god ljudmiljö vid utformning av lägenheter i punkthus. Länsstyrelsen vill påminna om att tekniska lösningar, som föreslås i planhandlingarna, ska användas med stor restriktivitet.

Länsstyrelsen anser också att planbestämmelsen f4 i samrådshandlingarna är otydligt beskriven. Kommunen bör precisera vad som avses med i huvudsak och god ljudmiljö.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* noterar att det i den genomförda miljökonsekvensbeskrivningen anges att med de föreslagna åtgärderna kommer bullersituationen att bli lika bra eller bättre än i liknande täta stadsbygder. Ambitionsnivån i en ny planerad stadsbyggnad med en tydlig hållbarhetsförankring bör sättas högre än de förhållanden som gäller i befintlig bebyggelse.

*Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO)* anser inte att det går att motivera avsteg från riktvärden för trafikbuller. Området kan inte anses ligga i centrala Uppsala. Människor med hörselnedsättningar är speciellt känsliga för bullerstörda områden och bör inte bo i bullerstörda hus. De bullernivåer som finns i riktvärdena ska följas för alla bostäder.

### **Förvaltningens bedömning**

En bullerutredning har utförts med ny bebyggelse enligt byggherreförslagen. Som underlag för denna bullerutredning har en uppdaterad trafikanalys tagits fram.

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

Vad gäller ljudnivån vid fasad klaras riktvärdet 55 dB(A) för de flesta fasader. Fasader mot kollektivtrafikstråket och mot vägen söder om området får ljudnivåer över 55 dB(A). Detta gör att lägenheter som planeras mot dessa fasader måste ha tillgång till en ljuddämpad eller tyst sida för minst hälften av bostadsrummen. Om lägenheterna görs genomgående med tillgång till fasad mot innergård uppfylls detta.

De två punkthusen i planområdet behöver åtgärder i form av takabsorbenter på balkonger, täta räcken samt inglasningar för att riktvärdena ska kunna klaras. Det nordligaste punkthuset detaljstuderas inför granskningen.

Längre in i framtiden planeras det för spårvagnstrafik istället för busstrafik, vilket gör att ljudnivåerna i området minskar, särskilt längs kollektivtrafikstråket.

Planbestämmelsen med formuleringen ”i huvudsak” och ”god ljudmiljö” från samrådsskedet har ersatts med en ny planbestämmelse som anger att i lägenheter ska minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till en ljuddämpad eller tyst sida.

Detaljplanen har att förhålla sig till Boverkets allmänna råd 2008:1 och de riktvärden som anges där. Dessa riktvärden klaras enligt bullerutredningen med kravet att lägenheter ska ha

tillgång till tyst eller ljuddämpad sida i minst hälften av bostadsrummen. Förvaltningen avser att uppnå visionen om en hållbar stadsdel där kollektivtrafik är tänkt att passera genom området. Ulleråkers ljudmiljö motsvarar många andra platser i det växande Uppsala och de bullernivåer som beräknats för planområdet föranleder inga ovanliga åtgärder utöver punkthusen i planområdets norra kvarter.

Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av utredningen och information om lämpliga åtgärder.

## Vibrationer

*Länsstyrelsen* påpekar att det i Boverkets allmänna råd 2008:1 framgår att människors känslighet för vibrationer är mycket hög och att kännbarheten ökar med vibrationsvägens hastighetsamplitud. Länsstyrelsen vill påminna om att Boverket samtidigt skriver i det allmänna rådet att störningsupplevelsen ökar vid exponering av flera bullerkällor. Störningen ökar än mer om det samtidigt förekommer vibrationer i området. Planområdet kan i framtiden komma att exponeras för buller från både spår- och vägtrafik samt vibrationer från spårtrafik. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att reglera vibrationer med en bestämmelse på plankartan.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att den nationella bullersamordningen, som leds av Naturvårdsverket, i maj 2016 publicerade en rapport om vibrationer inomhus från trafik, på uppdrag av Trafikverket. Resultatet visade på förändring i sömnstadiet och fragmenterad sömn samt uppvaknande vid 0,4 mm/s. Förändring av hjärtrytm sker vid 0,3 mm/s. Med detta som bakgrund anser länsstyrelsen att kommunen bör sträva efter lägsta möjliga vibrationsnivåer. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen vidtar byggnadstekniska åtgärder för att nå ner till en vibrationsnivå under 0,3 mm/s.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att buller- och luftfrågorna längs med framför allt kollektivtrafikstråket behöver utredas mer. Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer men även störningar i form av gnissel eller ljud från växlar och utrop. Någon beräkning av eventuella framtida störningar från spårbunden trafik har inte utretts utan kommer göras om det blir aktuellt enligt planbeskrivningen. Enligt Boverket är förnimmelsegränsen för vibrationer mellan 0, 1 och 0,3 mm/sekund och Naturvårdsverket anser att det bör eftersträvas att 0,4 mm/s inte överskrids i utrymmen där människor vistas stadigvarande. Nämnden anser därför att det bör införas en planbestämmelse som säkerställer att 0,4 mm/s inte överskrids i bostadshusen och i förskolan.

## Förvaltningens bedömning

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

En buller- och vibrationsutredning samt PM med bedömning om vibrationspåverkan från spårtrafik har tagits fram inför granskningen. Marken inom planområdet har ett kort avstånd ned till berg vilket medför att byggnaderna kommer grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Vibrationsnivåerna för byggnader som ligger inom 10 meter från spåret bedöms bli under gällande riktvärden 0,4 mm/s och lägre än känsligränset 0,3 mm/s (frekvensvägd vibrationsnivå RMS) under förutsättning att rälen monteras med vibrationsdämpning mellan



räl och slipers eller betong.

Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av utredningen och information om lämpliga åtgärder. Då pålning förväntas vara den vanligaste grundläggningsmetoden inom Ulleråker bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att vibrationsnivåer inte behöver regleras med planbestämmelse.

### **Luftkvalitet och miljökvalitetsnormer**

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att luftkvaliteten inte har beskrivits eller utretts på ett tillräckligt sätt. I planprogrammet anges att miljökvalitetsnormerna kommer att klaras för partiklar och kväveoxider, men nämnden saknar beskrivningen av hur man strävar mot att uppnå miljökvalitetsmålet Frisk Luft. Miljökvalitetsnormer är värden som med hänsyn till människors hälsa inte får överskridas.

*Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att miljökvalitetsmålen ska vara styrande i kommunens planering för att åstadkomma en god bebyggd miljö för kommande generationer och ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande. Riktvärdena i det nationella miljömålet Frisk luft är satta med hänsyn till känsliga grupper och innebär att halten av partiklar (PM10) inte överstiger 15 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 30 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett dygnsmedelvärde, samt att halten av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) inte överstiger 20 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett årsmedelvärde eller 60 mikrogram per kubikmeter luft beräknat som ett timmedelvärde. Tidsgränsen för att uppnå miljökvalitetsmålet är satt till 2020 och i förhållande till när planen kommer att aktualiseras är det inte ett avlägset datum. När det gäller den planerade förskolans utomhusmiljö finns det domar som visar att det inte är tillräckligt att miljökvalitetsnormerna uppnås utan att acceptabla nivåer vid förskolor ligger under normen. Att ha ett tydligt kollektivtrafikstråk är positivt men alla konsekvenser i form av luftföroreningar, vibrationer och bullerstörningar på angränsande boendemiljön måste vara väl utrett för att minska framtida problem.

### **Förvaltningens bedömning**

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 visade att miljökvalitetsnormerna för luft för bostäder och skolor klaras vid det aktuella planområdet. Trafikflödena inne i Ulleråker beräknas vara låga, och därmed bör varken bostadsmiljöer eller förskoleverksamhet riskera att bli utsatta för dålig luft. Framtagna buller- och vibrationsutredningar visar att även förskolan klarar gällande riktvärden för buller och vibrationer. Förvaltningen anser dessutom att problem med luftföroreningar blir mindre även vid ett genomförande av detaljplanen till följd av teknikutveckling och beteendeförändringar. Dessutom kan mobilitetsåtgärder och projektering av gatunätet minska och begränsa biltrafik och premiera kollektivtrafik, gång och cykel inom Ulleråker. Planområdets läge invid en kvarterspark är också gynnsamt för luftkvaliteten. Planbeskrivningen ses över kring beskrivning av miljömålet Frisk luft och framtida uppföljning av luftkvalitet.

### **Potentiellt förorenade områden**

*Länsstyrelsen* har ingen information om verksamheter inom planområdet. Det är oklart vilken/vilka undersökningar som genomförts inom området och om någon har inkluderat provtagningar. Länsstyrelsen påminner om att Uppsala kommuns miljöförvaltning är tillsynsmyndighet och de bör bli inkopplade i ett tidigt skede vad gäller planering av undersökningar samt eventuella åtgärder.

## **Förvaltningens bedömning**

Genomförda markundersökningar (planprogramskedet) visar inte på att marken inom planområdet är förorenad.

I länsstyrelsens MIFO-databas återfinns ett objekt som är lokaliserat i Ulleråker. Det är trädgården som tillhörde Ulleråkers sjukhus, en plantskola och handelsträdgård med frilandsodling, växthus och orangeri. Området har av länsstyrelsen bedömts hamna i riskklass 1 (mycket hög risk), det vill säga den högsta riskklassen. Detta område är beläget öster om åsen och inom område med liten sårbarhet. Exploatering kommer inte att ske på denna plats inom ramen för denna detaljplan. Mot bakgrund av exploaterings omfattning inom hela planprogramområdet är det av stor vikt att miljöförvaltningen löpande informeras om eventuellt nyupptäckta förorenade platser/områden. Ansvar och roller förtydligas i planbeskrivningen.

## **Kulturmiljö och landskapsbild**

### **Riksintresse kulturmiljövård**

Länsstyrelsen påpekar att de i yttrande över planprogrammet framförde risker med att byggnadernas sammanhang luckras upp inom riksintresseområdet och att områdets kulturhistoriska värden fragmenteras. Vidare lyftes värdet av upplevelsen av det karakteristiska landskapet från öster.

I detaljplanen föreslås Vattentornsparkens västra sida ligga mot en ny gata med prioritet för kollektivtrafik. Vattentornet blir inte helt kringbyggt utan tillgängligt både visuellt som kännetecken i området och för den som vill besöka parken. Kommande detaljplaner kan dock innebära ny bebyggelse väster om gatan som riskerar att motverka den visuella upplevelsen av vattentornet. Ulleråkersvägen bevaras som en struktur mellan Hospitalet och Asylen. En hållplats strax norr om planområdet (enligt planstruktur i planprogrammet) kan få en negativ inverkan på möjligheten att uppfatta Ulleråkersvägen som den sammanhållande linjestruktur den är ur ett kulturmiljöperspektiv. Planen medger hushöjder som i vissa delar kommer att nå över trädtopparna.

Länsstyrelsen anser att detaljplanförslaget med dess sammantaget stora byggnadsvolymer, trots gjorda anpassningar, innebär att områdets kulturhistoriska sammanhang och karaktär till stora delar kommer att förloras genom fragmentering och uppluckring. Ny bebyggelse kommer volymmässigt att dominera över kvarliggande delar av institutionsmiljön (vattentornet och Ulleråkersvägen mellan Asylen och Hospitalet). Läsbarheten av kvarvarande delar av riksintressets värden kommer att försvåras, exempelvis genom att kvarvarande del av Kronskogen (Vattentornsparken) kommer att separeras från övriga delar av Kronskogen. Hög bebyggelse över trädtopparna kommer att påverka upplevelsen av åsens siluett och landskapsbilden sedd från öster.

Länsstyrelsen anser att kommunen har stora möjligheter att ta ytterligare hänsyn till kulturmiljön (dock utan att ändå förhindra mycket stor negativ påverkan) genom att exempelvis använda sig av kommunikativa åtgärder inom området. På så vis kan de stora negativa konsekvenserna på kulturmiljön åtminstone delvis uppvägas. Hänsynstagande och kommunikativa åtgärder inom området i syfte att omvandla förlorade värden (karaktär, sammanhang, strukturer, tidsdjup, byggnader samt del av Kronskogen) till något som stödjer och underlättar läsbarheten av och förståelsen för den kulturmiljö som funnits i Ulleråker. Ett samlat grepp bör eftersträvas för hela Ulleråkersområdet där Vattentorn-

sparken ingår som en del. Åtgärder som ska vara av mer bestående karaktär kan göras i digital form (ex QR), informationsskyltar, utemuseum/permanent utställning och berättande i bokform. Den samhällshistoria som områdets kulturmiljö speglar, samt berättelser om liv som vanligen inte berättats, kan med fördel förmedlas i bokform. Material i de kulturhistoriska utredningar som kommunen låtit Upplandsmuseet ta fram kan med fördel även användas i ett sådant arbete, men bör arbetas om och kompletteras. Sådana åtgärder skulle även vara positiva för kommunens vision om en modern stad på historisk mark. Det skulle ge en historisk dimension på visionen om en mångfald av människor och även kunna bidra till att stärka potentialen för social hållbarhet.

Vidare anser länsstyrelsen att det är av avgörande betydelse att kommunen i sin fortsatta planering, både i detta planområde och i övriga planområden, följer de föreslagna åtgärderna i planprogrammets hållbarhetsbedömning för att mildra de mycket stora negativa och stora konsekvenser som utvecklingen av Ulleråker riskerar att ha på kulturmiljövärdena respektive landskapsbilden. Varje tillkommande plan kommer också att medföra en kumulativ effekt och med den en ökad risk för påtaglig skada på riksintresseområdets värden.

Beträffande åsen är det viktigt att se den sammantaget som ett storskaligt landskapselement av betydelse för riksintresseområdet. Det är viktigt att upplevelsen inte förtas av det Uppsalakaraktäristiska landskapet sett från öster.

Målsättningen genom hela plan- och byggprocessen måste vara att noggrant studera hur byggnadsverk kommer att relatera till varandra och hur de enskilt kan bidra till att tillgodose den hänsyn som ska tas till kulturmiljövärdena.

Kulturnämnden ställer krav på antikvarisk medverkan vid åtgärder på utpekad kulturhistorisk bebyggelse och att det ska framgå av planens skyddsbestämmelser.

Kulturnämnden hänvisar till att enligt PBL ska det i arbetet med att ta fram en detaljplan tydliggöras vilka kulturvärden området har och hur dessa påverkas av den föreslagna förändringen. Detta behöver tydliggöras av planhandlingen.

Kulturnämnden anser att om översköterskebostaden ska rivas förutsätts att Upplandsmuseet ska erbjudas möjlighet att dokumentera byggnaden i god tid innan så sker och att detta framgår av planbeskrivningens genomförandeavsnitt.

Boende på Gustaf Kjellbergs väg 6 anser att förslaget till detaljplan bör omarbetas så att Ulleråkers arkitektoniska särart bevaras och stärks så att tillkommande bebyggelses utformning ansluter till redan gjord utbyggnad inom området. En utbyggnad i nivå med den i planförslaget redovisade skulle helt tillintetgöra möjligheten att uppleva en viktig del av svensk historia och sjukvårdens utveckling.

### **Förvaltningens bedömning**

Planprogrammets hållbarhetsbedömning tog upp ett flertal åtgärder för att mildra de negativa konsekvenserna på kulturmiljövärdena vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet. Dessa var bl.a. att värna sjukhusbebyggelse med kulturhistoriska värden och de fysiska sambanden dem emellan, bevara tallar i så stor utsträckning som möjligt bland bebyggelsen samt att jobba

medvetet med bebyggelsehöjder utifrån en avvägning mellan att synliggöra och/eller dölja utifrån det stora landskapsrummet i öster.

Arbetet efter samrådet med detaljplanen för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken) men framför allt arbetet med strukturen i stort, har bl.a. syftat till att ta hänsyn till det ovanstående. Resultatet har blivit en på flera sätt bättre anpassad strukturplan utifrån de kulturhistoriska värdena, vilket även sätter detaljplanen för Lyrikparken i ett annat sammanhang. Struktureviteringar som direkt eller indirekt berör det aktuella detaljplaneområdet är:

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

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

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

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

Inom ramen för projektet Ulleråker läggs stor vikt på platsutveckling. Med platsutveckling menar kommunen aktiviteter som tillsammans med medborgare och institutioner, föreningar m.m. bidrar till att stärka förståelsen för området och platsen som en del i utvecklingen. Sedan samrådet har projektet anställt en historiker som sammanställt ett historiskt arkiv (bilder, kartor, texter) och påbörjat ett bokprojekt. Kommunen ser även möjligheter till digitala kommunikationsmedel, skyltning och kulturella vandringar för att förmedla platsspecifika värden. Samverkan med boende och lokala aktörer såsom Medicinhistoriska museet och svenska kyrkan pågår och kommer att utökas under projektets gång. Ett konstprogram tas fram och ingår som underlag till kvalitetsprogrammet. Konstprogrammet tar med sitt val av tema och platser möjliga för konst fasta på stadsutvecklingsområdets högt ställda ambitioner och övergripande vision. Den offentliga konst som tillkommer i området ska utgå från och inspireras av bland annat platsens historia och omgivande natur, arkitektur, mötesplatser, torg och intilliggande bebyggelse.



Den f.d. portvaktsstugan som inhyser Kronåsens Livs kan enligt projektets bedömning inte stå kvar i den framtida kvartersparken. Byggnaden bedöms dock inte ha några större kulturhistoriska värden. I en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget kommer likvärdig service att erbjudas inom planområdet.

Planbeskrivningen uppdateras med information kring antikvarisk medverkan vid åtgärder på utpekad kulturhistorisk bebyggelse. Förvaltningen anser däremot inte att det är lämpligt att detta ingår på plankartan som en planbestämmelse.

Beskrivning av planområdets kulturvärden och hur de kommer att påverkas beskrivs i den reviderade miljökonsekvensbeskrivningen. Påverkan på kulturvärden finns även beskrivet i samrådsversionens planbeskrivning. Vid behov förtydligas detta.

Översköterskebostaden har sedan samrådet rivits. Originalritningar för bostaden finns sparade hos kommunen. Upplandsmuseet har inte getts möjlighet att dokumentera innan rivning. Ansvar för dokumentation ligger på fastighetsägaren.

## **Fornlämningar**

*Länsstyrelsen* påpekar att en arkeologisk utredning med sökschaktning bör utföras inom planområdet. Den arkeologiska utredningen som utfördes år 2000 syftade framför allt till att lokalisera eventuella stenåldersboplatser. Några handgrävda provgropar togs upp i sydöstra delen av planområdet men inget påträffades. Fornlämningar från brons- och järnålder kan dock förekomma inom stora delar av området (se även Upplandsmuseets kulturhistoriska utredning "Dag Hammarskjöldstråket", 2014 s.19). Utredningsmetoden behöver anpassas med maskinupptagna schakt som möjliggör lokalisering av fornlämningar från brons- och järnålder.

## **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen kommer att i samråd med länsstyrelsen utreda behov av eventuella utredningar med sökschaktning inom det aktuella planområdet.

## **Naturmiljö och park**

### **Natur**

*Länsstyrelsen* noterar att en bedömning av påverkan på naturmiljön samt förslag till fortsatt arbete beskrivs i miljökonsekvensbeskrivningen. Hur/om dessa förslag avses att implementeras i kommande arbete med planen framgår inte av planhandlingarna. Arbetet med att säkerställa ekologiskt funktionella spridningssamband (livsmiljöer och spridningsvägar) inom hela Ulleråkersområdet är viktigt eftersom en omfattande exploatering är planerad och naturvärdena är höga samt har betydelse för den gröna infrastrukturen. Åtgärder för att bevara spridningssamband bör beskrivas i planhandlingarna och ingå i planens genomförandebeskrivning och genom lämpliga planbestämmelser. Riktlinjer för grönområdets utformning och skötsel bör tas fram utifrån det underlag rörande naturmiljö som producerats inom ramen för arbetet med planprogram för Ulleråker.

Eftersom de kumulativa effekterna av exploateringen inom Ulleråkersområdet är betydande samt att det stråk som avses sparas för att fungera som spridningsväg norr om det aktuella planområdet är litet, och därmed kommer att vara känsligt för påverkan, är det viktigt att varje enskild detaljplan i möjligaste mån anpassar bebyggelse och grönytor för att minimera livs-

miljöförändringar samt förebygga barriäreffekter.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) avstyrker det aktuella förslaget till detaljplan för Vattentornsparken i Ulleråker eftersom det inte svarar upp mot rimliga krav på respekt för natur- och kulturvärdena på plats. Det är anmärkningsvärt att inte mer hänsyn tas till gamla bestånd av lärkträd och tall av stor betydelse för områdets karaktär och historia. Sådana mervärden kan inte återskapas.

Privatperson boende på Henry Säldes väg 17 noterar att ett höghus är planerat där de finaste lärkarna finns i nuläget och att det behöver kollas upp att tillräckligt många lärkar kan bevaras.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande betonar att skogsområdet som ska bebyggas är klassat med naturvärden av näst högsta prioritet och består främst av vacker, mogen tallskog och även lärkträd. Exploateringen medför rimligen att all vilt växande natur avverkas och skövlas och ersätts med täta stads kvarter med hårdgjorda ytor och i bästa fall enstaka planterade träd. Siluetten av Ulleråker kommer att domineras av tät höghusbebyggelse upp till femtio meters höjd till skillnad mot dagens skogssiluett med vackra, mogna träd.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande framhåller att inom det norra och östra/mellersta kvarteret finns stort antal lärkträd, vilka torde vara minst 135 år gamla. Antalet träd som måste fällas för huskropparna måste minimeras i största möjliga mån. Det gäller främst det norra kvarteret men även den nordligaste delen av det mellersta kvarteret. Det finns ett ekonomiskt värde i att bevara träd och grönska och att planera in en god tillgång på ekosystemtjänster när man bygger och förtätar en stad, då träden även producerar syre, binder koldioxid, renar luft och vatten, tar hand om regnvatten, dämpar vindar och sänker temperaturer under varmare årstider.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 6 anser att förslaget till detaljplan bör omarbetas, så att det unika fågel- och djurlivet på åsen och runt vattentornet och de unika lärkträden och de uråldriga tallarna bevaras.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 7 noterar att det råder en osäkerhet kring hur mycket av lärkträden som kommer att tas ned till följd av planförslaget, troligen mellan 75 - 95%. Brister i inventeringsunderlaget gör det svårt att bedöma planens påverkan på trädbeståndet. Detta kommer att påverka hela Ulleråkers förmåga att attrahera bändelkorsnäbbar. En inventering av hela Ulleråkers bestånd av lärkar behöver göras för att kunna bedöma planförslagets påverkan på beståndet.

Privatperson boende på Ulleråkersvägen 60 ställer sig positiv till ny bebyggelse på Ulleråker men vill att de träd som växer utanför bostaden ska få finnas kvar i så stor utsträckning som möjligt, bland annat lönnarna och körsbärsträdet.

Privatperson boende på Ulleråkersvägen 54 anser att träd utmed Ulleråkersvägen mot Kronåsen 5:3 bör sparas som en allé för en luftigare känsla.

### **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen gör bedömningen att det är viktigt att fokusera på åtgärder för att säkerställa ett

fortsatt fungerande spridningssamband till miljöer som har tillräckligt goda förutsättningar på lång sikt att göra nytta d.v.s. kärnområden. Områden med sådana förutsättningar bedömer förvaltningen i huvudsak är Kronparkens områden norr om Kungsängsleden med koppling till områden väster om Dag Hammarskjölds väg samt miljöerna på åsen ner mot Fyrisån. Även kommunens översiktsplan visar på att den sammankopplande grönstrukturen ligger väster och norr om Ulleråker.

De gröna kopplingarna genom Ulleråker är redan idag fragmenterade och påverkade av mänsklig aktivitet. Förvaltningen bedömer dock att det är viktigt att i så stor utsträckning som möjligt bevara och utveckla dessa för att stödja kärnområdena. Revideringar av strukturplanen för Ulleråker i sin helhet har bl.a. syftat till att skapa ett mer sammanhållet tallstråk i norra Ulleråker med fokus på bevarande av gamla tallar. Inom detaljplaneområdet stärks den gröna kopplingen från Emmy Rappes väg via Lyrikparken ner mot Fyrisån, också detta som en del av de gröna kopplingarna genom området. Detaljer i stråkets utformning, inklusive Lyrikparken, kommer att tas fram i ett kvalitetsprogram och i program för Lyrikparken inför projektering. Arbetet sker i samverkan med ekologisk kompetens och här studeras även skötsel- aspekterna på parken.

Miljökonsekvensbeskrivningen i samrådsskedet pekade på vikten av planbestämmelser för att bevara träd. Bevarande av träd på kvartersmark kan regleras med planbestämmelse och i genomförandeavtal med respektive byggherre. Inför granskningen ser förvaltningen över planbestämmelser för vegetation och träd för att bättre överensstämja med vad som är möjligt och lämpligt att reglera i detaljplan. Förvaltningen vill vara tydlig med att enskilda planbestämmelser inte per automatik innebär att syftet uppfylls avseende att stärka de gröna värdena och den biologiska mångfalden. För allmän plats bör ett bättre tillvägagångssätt vara att säkerställa att utformning och gestaltning sker utifrån ett helhetsperspektiv på det gröna i t.ex. arbetet med kvalitetsprogrammet.

Miljökonsekvensbeskrivningen pekade även på en grönytefaktor som projektet tagit fram som ett verktyg för att bibehålla och skapa biologisk mångfald i området. Grönytefaktorn bedöms inte vara det verktyg som i första hand säkerställer biologisk mångfald i området, även om kraven på grönska på gårdar mycket väl kan komma att, i mindre utsträckning, bidra till bättre förutsättningar.

Förvaltningen vill peka på det initiativ som kommunen tagit till naturreservatsbildning i Kronparken men även i årike Fyris i och med den föreslagna utvecklingen av Ulleråker, som en av de viktigaste kompensationsåtgärderna i angränsande områden med stort värde för att bibehålla den biologiska mångfalden.

Förvaltningen är medveten om skyldigheten att enligt miljöbalkens 12 kap. 6 § göra en samrådsanmälan till länsstyrelsen när ett ingrepp väsentligt kan komma att ändra naturmiljön på platsen, d.v.s. i detta fall utifrån de skyddsvärda träd som kommer att behöva avverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Samråd med länsstyrelsen kommer att ske innan detaljplanens antagande. I detaljplanearbetet är fokus att spara så många träd som möjligt och då särskilt på parkmark. Nytt läge för överföringsledning för vatten och avlopp mellan Rosendal och Kungsängsverket och tryckstegringsstation har lokaliserats i detaljplaneområdet så att så få träd som möjligt behöver tas ner. Dock behöver en majoritet av lärkträden tas ned. En noggrannare inventering om träden kommer att göras inför fortsatt arbete.

Angående synpunkten om god luftkvalitet till följd av tillgång på träd i gatumiljöer samt att träd tas bort på västra sidan Ulleråkersvägen så pågår det studier av gatusektioner som är tänkta att inrymma längsgående trädplantering. Detta gäller t.ex. både längs Ulleråkersvägen och Bergtrollsvägen som korsar kollektivtrafikstråket, och som båda ingår i planområdet.

På vissa platser gör marknivåerna att träd blir svåra att bevara i förhållande till den nya gatu- och kvartersstrukturen. Det är nödvändigt att undersöka så att de träd som är tänkta att sparas verkligen har förutsättningar att stå kvar på platsen.

### **Artskyddsförordningen**

Länsstyrelsen upplyser om att alla vilda fåglar i Sverige är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Det innebär bl.a. att det är förbjudet att avsiktligt störa fåglarna, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Med att störa menas exempelvis en åtgärd som påverkar en fågelarts häckningsframgång så att antalet individer av den arten i ett område riskerar att minska. Det kan ske genom att fåglarna tvingas överge sin häckningsplats eller att färre antal ungar överlever. Avverkning av träd och liknande åtgärder kan därför vara olämpligt under fåglars häckningssäsong.

### **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen anser att beaktandet av artskyddsförordningen är en viktig genomförande-fråga som prioriteras i processen av byggskedet. Utbyggnadsetapper ska planeras i tid med hänsyn till fåglars häckningssäsong. Byggherrar i Ulleråker ska ansluta sig till ett Bygglogistikcentrum (BLC) beläget i östra Uppsala som ska ha funktionen av en omlastningscentral. På så sätt skapas ett effektivt och rationellt byggskede samtidigt som påverkan på djurlivet kan minimeras. En miljöstyrningsplan kommer att upprättas för att hantera naturvärden och kulturvärden under genomförandetiden.

### **Park**

Gatu- och samhällsmiljönämnden förutsätter en utveckling av skötsel av Vattentornsparken som gynnar såväl människor som arter knutna till främst tall och lärkträd som förutsätts ges förutsättningar inom ramen för det gestaltungsprogram som är under utveckling för Ulleråkers programområde.

Privatperson boende på Henry Säldes väg 17 anser att det vore värdefullt om vattentornet kunde bli tillgängligt för allmänheten som utsiktstorn. Om detta är möjligt måste det säkerställas att utsikten inte minskas av de nya husen. Ett kafé i vattentornsparken vore också fint.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 7 anser att det vore värdefullt att få till en spiraltrappa motsvarande den i Rundetorn i Köpenhamn i vattentornet. Man bör också placera husen i Vattentornsparken så att det finns siktlinjer från tornet till Hospitalparken.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 anser att Vattentornsparken bör utformas med gångvägar och kafé vid tornet eller i f.d. portvaktstugan, samt att det skapas en mindre scen för teater och konserter vid tornet eller i parken.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 vill utveckla Hospitalparken till Uppsalas nya stadsträdgård.



Privatperson boende på Ulleråkersvägen 54 anser att föreslaget parkstråk närmast Kronåsen 5:3 bör breddas för bättre solinstrålning samt för bättre kontakt mellan Vattentornsparken och Lindparken.

Idrott- och fritidsnämnden påpekar att det inom det aktuella planområdet för Vattentornsparken inte finns idrottsmark i förslaget. Därför är det särskilt viktigt att den planerade parken utformas som en attraktiv allaktivitetspark med utrymme för egenorganiserad motion och idrott. Detta bör få genomslag när utformningsförslaget för parken tas fram.

### **Förvaltningens bedömning**

En projektering och gestaltning av Lyrikparken ska påbörjas, och inför granskningen har en ny illustrationsplan för Lyrikparken tagits fram vilken finns med i planbeskrivningen. Detaljer kring utformning och skötsel tas fram i arbetet med kvalitetsprogram samt i projekteringsskedet.

Förvaltningen anser att tillgängliggörandet av Vattentornet med t.ex. spiraltrappa, funktioner såsom café, scen m.m. är bra synpunkter och tanken är att sådana frågor ska ingå i diskussionen och arbetet med kommande projektering och gestaltning av Lyrikparken. Siktlinjer mellan Hospitalet och centrala Ulleråker är en viktig visuell koppling avseende bl.a. kulturmiljö, dessutom är bebyggelsen i det östra kvarteret uppbyggd så att det skapas släpp mellan stadsparkshuset in till Lyrikparken från Ulleråkersvägen. Detaljplanen möjliggör byggrätter mellan vattentornet och Hospitalsparken, varför en visuell utblick från vattentornet kan bli svår att uppnå.

Den f.d. portvaktstugan som inhyser Kronåsens Livs kan enligt projektets bedömning inte stå kvar i den framtida kvartersparken. Kommunen är ägare av byggnaden och det finns ett arrende med den nuvarande verksamhetsutövaren. Motivering till att byggnaden inte kan stå kvar i Lyrikparken utgår från att en avvägning gjorts i planprocessen i syfte att spara så många träd som möjligt inom parken samtidigt som ledningsområdet för överföringsledningar för VA mellan Rosendal och Kungsängsverket ska inrymmas i parken. I en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget kommer likvärdig service att erbjudas inom planområdet.

Synpunkten om Hospitalparken som en ny stadsträdgård är bra, men parken ingår inte i detta planområde. Däremot pågår ett arbete med att utveckla Hospitalsparken till en ny målpunkt genom att området under 2017 tillgängliggjorts genom anläggning av en mittgång och förvaltning utifrån dess historiska struktur samt växtbestånd. Parken kommer att utvecklas som stadsdelspark med stärkt koppling till innerstaden genom en förlängning av årummet söderut.

Planförslaget arbetar med en tydlig koppling mellan Lindparken och Lyrikparken genom att skapa ett entrétorg mot Ulleråkersvägen, ett brett parkstråk in mot Lyrikparken kantad med vegetation samt med en uppbruten bebyggelse för att skapa mer ljusinsläpp och rymd mot Ulleråkersvägen.

Utformningsförslaget för Lyrikparken visar platsbildningar och funktioner för olika aktiviteter. Parken är främst avsedd för lek och rekreation och inte primärt för egenorganiserad motion och idrott. I fortsatt projektering av Lyrikparken kommer detaljer och funktioner att kunna preciseras.

## Stadsmiljö Landskapsbild

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande anser att det kommer att medföra ett onaturligt och oroligt intryck med citybetonade, tätt placerade höghus på åsen högt över eventuella kvarvarande trädkronor. Nuvarande bebyggelse är föredömligt utformad och anpassad till naturförutsättningarna. Ett minst sagt rimligt krav är att exploateringen anpassas till nuvarande bebyggelse vad gäller exploateringsgrad, täthet och hushöjder.

Privatpersoner boende på Ulleråkervägen 50 önskar öppen horisontutsikt längs Kronåsen - Lindallén - Vattentornsparken, en förlängning av den befintliga promenadvägen längs Gustaf Kjellbergs väg, utsikt mellan de hus som ska byggas mellan Vattentornsparken och Ulleråkervägen genom släpp i bebyggelsen (t.ex. som i landstingshusen), bevarande av utsikten av skogen och tallparken.

### Förvaltningens bedömning

Ulleråker kommer att vara en stadsdel som är tätare och har högre bebyggelse än vad som tidigare byggts i Uppsala. Ambitionen med projektet är bl.a. att fler ska kunna bo i en hållbar stadsdel med närhet till större grönområden, kollektivtrafik, service m.m. För sådana funktioner krävs ett tillräckligt underlag av människor i stadsdelen, vilket stöds i översiktsplanen, planprogram samt utställningsversionen av fördjupad översiktsplan för Södra staden.

Detaljplanen reglerar bebyggelsen så att den delvis anpassas efter befintlig bebyggelse, särskilt utefter Ulleråkersvägen genom förgårdsmark och höjder samt släpp i bebyggelsen, samt genom att skapa nya siktlinjer mellan ny och befintlig bebyggelse i t.ex. kollektivtrafikstråket.

Siktlinjer in mot Lyrikparken skapas i det östra kvarteret mellan de fyra stadsparkshusen längs Ulleråkersvägen samt via Emmy Rappe-stråket.

### Höjder och ljusförhållanden

Försvarsmakten påpekar att det aktuella planområdet är beläget inom stoppområde för Uppsala/Ärna övningsflygplats. Inom stoppområdet tillåts inte höga objekt, dvs. objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse respektive 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Försvarsmakten önskar att kommunen i detaljplanen anger högsta totalhöjd över mark istället för högsta nockhöjd.

Försvarsmakten önskar vidare att planbestämmelserna om högsta antal våningar kompletteras eller ersätts med bestämmelser om högsta totalhöjd i meter över mark. Detta för att säkerställa att byggnaderna inte överstiger en totalhöjd om 45 meter.

Handelskammaren i Uppsala län anser att bebyggelsen ställvis skulle kunnat vara högre, av bostäder i stort som ambitionen att skapa stadsmässighet och puls i området. I Ulleråker krävs ju ett betydande underlag för kommersiell service.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande anser att det södra kvarterets utformning med en förskola vars eftermiddagssol skulle skymmas av en huskropp på 12 våningar, inger stor

tveksamhet. De solstudier som redovisats visar att solljuset under stor del av året inte ens når ner på gården där barnen ska leka i sandlådan.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande ställer sig frågande till det s.k. landmärket med 11 våningar. I det norra kvarterets slutna huskropp föredrar de att det öppnas i sin södra del. Rent allmänt anser de att hushöjderna behöver dras ner och det gäller i synnerhet där våningshöjderna överstiger 6 - 7 i antal. Högre byggnader medför att bostadsgårdar blir skuggade under stor del av dagen. Det s.k. landmärket i det norra kvarteret kommer till stor del att skymma Vattentornet och de allmänna ytorna.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 7 anser att det inte framgår från planen huruvida det 12 våningar höga huset i det södra kvarteret kommer att ge skugga sommartid i Lindparken. Lindparken i Ulleråker är unik och används särskilt sommartid då kvällssolen lyser in i parken. Troligen kommer ett tolvvåningshus att påverka denna instrålning kvällstid på sommaren (juni till juli) och förstöra för hela Ulleråkers invånare. Effekterna av ett så högt hus bör därför undersökas omgående när solen lyser så länge på kvällen som veckorna runt midsommar.

Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 12 anser som boende mitt emot de planerade nya husen att det är bra att hänsyn tas till deras höjd i förhållande till de befintliga husen.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 anser att tätheten förskräcker, liksom i Södra Rosendal. Därmed måste man beakta att solinstrålningen är viktig för de boende.

Privatperson boende på Ulleråkersvägen 54 anser att med den relativt höga och massiva bebyggelsen längre bort från Ulleråkersvägen blir effekten att all kvällssol effektivt tas bort från befintliga bostäder t.o.m. vid sommarsolståndet. För befintliga och nya boende ger detta mycket negativa effekter som kan motverkas genom att det inte tillåts högre byggnader än 3 till 5 våningar i planförslagets sydvästra del, samt i varierande höjd och med lämpligt placerade luckor, t.ex. fler parkstråk mellan byggnader. Då kan skuggning och ett massivt intryck motverkas. Detsamma bör även göras i kommande detaljplan på andra sidan kollektivtrafikstråket.

Privatperson boende på Ulleråkersvägen 54 anser att de högsta byggnaderna bör placeras mot korsningen Dag Hammarskjöld/Kungsängsleden och gärna lite tätare än som nu är föreslaget. Det är svårt att förstå varför Dag Hammarskjölds väg skyddas från närgående bebyggelse och ett antal tallar ska värderas högre när fokus bör vara att bygga ett så människovänligt område som möjligt, där människor kommer att trivas och vill bo.

Privatpersoner boende på Ulleråkersvägen 60 vill att de planerade husen på andra sidan Ulleråkersvägen i det södra kvarteret blir punkthus där det ges fri sikt från balkongerna så att de även i fortsättningen kan njuta av kvällshimlen. Ett alternativ kan vara att den planerade gatan (Bergtrollsvägen) flyttas till att ligga mittemot deras hus så att den ger fri sikt.

Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 6 anser att förslaget till detaljplan bör omarbetas så att tillkommande bebyggelseutformning ansluter till redan gjord utbyggnad inom området och till den byggnadshöjd som är etablerad inom Ulleråkersområdet. Vid framtida bebyggelse bör man sträva efter att ansluta sig till den höjdlinje som finns efter tillskott av bebyggelse som skett i Ulleråker under 1990-talet.

### **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen beaktar Försvarsmaktens synpunkt. I granskningsversionen reglerar detaljplanen den högre bebyggelsen inom planområdet (de två punkthusen i det norra respektive södra kvarteren) med en högsta totalhöjd och en högsta nockhöjd i meter över nollplanet, den senare i syfte att tydligare redovisa byggnaders höjd i förhållande till andra platser och bedöma påverkan på stadsbild och landskapsbild framförallt ur ett perspektiv från öster. För övrig bebyggelse regleras denna med en högsta nockhöjd. Mot parkstråken och Ulleråkersvägen avser förvaltningen att infoga en utformningsbestämmelse på plankartan där del av byggnad får vara ett maximalt våningsantal.

Angående synpunkten om högre våningsantal än vad detaljplanen föreskrev i samrådet så anser förvaltningen att det är viktigt att exploateringen skapar underlag för kommersiell service samt underlag för kollektivtrafik i Ulleråker. Dock måste även avvägningar kring skala och höjd på bebyggelsen göras utifrån påverkan på flera aspekter, bl.a. kulturmiljö men även boendemiljö och ljusförhållanden. Till granskningen har nockhöjden i meter över nollplan för det höga huset i det norra kvarteret höjts med upp till två meter, vilket motsvarar samma våningsantal (elva våningar) som i samrådet. För höghuset i det södra kvarteret, som utgör två volymer, har nockhöjden i meter över nollplanet höjts för den ena volymen med cirka fyra meter och för den andra volymen sänkts med cirka en meter. Den lägre volymen motsvarar en sänkning av våningsantal från tolv våningar till tio våningar.

Enligt den solstudie som utförts sedan samrådet baserat på bebyggelseförslagen så kommer förskolegården att vara solbelyst och erbjuda skugga för förskolebarnen.

För det norra kvarteret har justeringar gjorts av dessa volymer för att anpassa sig efter platsens förutsättningar. Den södra bebyggelsevolymen som möter Lyrikparken har därför till granskningsskedet sänkts till tre våningar med motsvarande nockhöjd vilket ger bättre solförhållanden på gården samt på det loftgångssystem som är en viktig vistelseyta för nya boende. Dessutom blir vattentornet väl synligt t.ex. från kollektivtrafikstråket samt där Lyrikparken möter Ulleråkersvägen.

Det höga huset i det södra kvarteret regleras i detaljplanen med en högsta totalhöjd samt en högsta nockhöjd. Solstudien visar att ingen skuggning av Lindparken är att vänta från bebyggelsen inom detta planområde, inte heller det ovan nämnda höghuset. Den skuggverkan som uppstår är dels beroende av befintliga byggnader i Lindparkens närhet och dels av den volym av bebyggelse som ingår i övrig programstruktur utanför det aktuella planområdet. Synpunkten är därför viktig inför kommande etapp där detta kvarter ingår och i den planprocessen kommer höjden på bebyggelsen studeras. Till granskningen av den andra detaljplanen i etapp 1, detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. (f.d. centrala Ulleråker) har ett kvarter lagts till som är beläget längs Ulleråkersvägen, vilket är tänkt att inrymma bostäder och förskola samt förskolegård. En modellering av dessa volymer har gjorts vilken visar att skuggverkan på bebyggelse öster om Ulleråkersvägen samt i Lindparken blir liten.

Förvaltningen noterar att vissa privatpersoner anser att höjden på tillkommande bebyggelse är anpassad till befintlig bebyggelse öster om Ulleråkersvägen.

Förvaltningen anser att möjlighet till solbelyst bostadsgård och fasader är viktigt för utvecklingen av Ulleråker. Solstudien visar att både krav på dagsljus i lägenheter (som regleras i BBR) samt solbelysta bostadsgårdar och fasader kan uppnås. T.ex. är bebyggelseförslaget i planområdets södra kvarter uppbyggt av ett uppbrutet storkvarter där tre entrétorg öppnar upp



kvarteret mot omgivande gator. Detta ger möjlighet till bättre solförhållanden på bostadsgård m.m. I det östra kvarteret föreslås fyra fristående stadsparkshus, vilka också ger visuella inblickar mot Lyrikparken men även bättre ljusinsläpp och solförhållanden jämfört med en sammanhängande byggnad längs Ulleråkersvägen.

Frågan kring höjd på bebyggelse i andra delar av Ulleråker berör inte detta planområde. Förvaltningen vill poängtera att många frågor redan i planprogrammet vägts av mot varandra och där har det eftersträvat en högre bebyggelse i de mer centrala delarna av Ulleråker vid det centrala torget samt längs kollektivtrafikstråket. Bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg utgör skydd mot trafikbuller men är också beroende av kulturmiljön och riksintresset för Uppsala stad där parkbården är en viktig del i detta.

Förvaltningen förordar som huvudprincip en bebyggelsetypologi med storkvarter i linje med planprogrammets intentioner. De nya bebyggelseförslagen inom planområdet har till granskningen ett större inslag av släpp och uppbrutenhet, och höjder har delvis sänkts (entrétorgen i det södra kvarteret). Punkthus är problematiska då det kan vara svårt att klara riktvärden för buller.

Planförslaget är utformat med grund i visionen i planprogrammet samt översiktsplanen vilket innebär en annan täthet och bebyggelsehöjd än i det befintliga beståndet samt i Uppsala stad. Inom planområdet regleras tillkommande bebyggelse för att möta befintlig bebyggelse längs Ulleråkersvägen, vilket t.ex. ger goda solförhållanden för boende i både ny och befintlig bebyggelse. Förvaltningen anser att byggnader ska få avteckna sig i ett perspektiv från öster. Den uppstickande bebyggelsen ska styras till mindre grupper, och intrycket av bebyggelsen sett från öster ska inte störa åsens siluettverkan. De karaktärsbyggnader som blir synliga över trädhorisonten skapar även mervärde utifrån läge och funktion lokalt i stadsdelen.

## **Gestaltning och utformning**

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) avstyrker det aktuella förslaget till detaljplan för Vattentornsparken i Ulleråker eftersom det inte svarar upp mot rimliga krav på respekt för natur- och kulturvärdena på plats, samt att det bygger på en vision som inte är trovärdig. Den illustrerade stadsmiljövisionen känns inte realistisk. En mer genomtänkt helhetsbild av det framtida Ulleråkersområdet bör avvaktas innan ny, fläckvis bebyggelse beslutas.

Privatperson boende på Marmorvägen 12 D anser att de flesta av de föreslagna husen ser ut som enplansvillor staplade på varandra och att det sneda, spretiga och dekonstruktivistiska börjar bli ute. Med denna utformning riskerar bebyggelsen att bli tydligt daterad. Istället lyfts klassicismen och stilar som art nouveau och art deco fram som förebilder.

Privatperson boende på Henry Säldes väg 17 anser att höghuset måste byggas på ett sådant sätt att det blir attraktivt även i framtiden.

Privatperson boende på Henry Säldes väg 17 anser att det är mycket bra med fortsatt insikt på vattentornet från alla olika håll genom mindre husblock samt mycket bra med hus byggda i trä. Färgerna på taken bör anpassas till naturens färger, d.v.s. undvik grön och rosa färg som inte förkommer i naturen då bebyggelsen är av orange färg efter de första byggnaderna i området. I ett område där naturen är huvudattraktionen är detta särskilt viktigt.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande är tilltalade av skisserna som anger bebyggelse i trä i det norra kvarteret, den varierade bebyggelsen i det mellersta/ östra kvarteret som verkar rimligt väl avvägd.

### **Förvaltningens bedömning**

Detaljplaneförslaget är ett förtydligande av det planprogram som tagits fram för Ulleråker. Detta tillvägagångssätt kommer även fortsättningsvis att tillämpas i kommande etapper av Ulleråker där detaljplanerna förtydligar och konkretiserar planprogrammets intentioner och vision. Utöver detta pågår ett arbete med kvalitetsprogrammet samt en revidering av strukturplanen i syfte att i högre detaljnivå studera kvarteren i de kommande etapperna och konkretisera planprogrammets ambitioner.

De bebyggelseförslag som inkommit har alla utvärderats utifrån deras möjlighet att bidra till en variation av arkitekturen i Ulleråker genom nya inslag samt anpassning till den befintliga bebyggelsen och dess arkitektur. Utvärderingsparametrar i markanvisningen under planprocessen har använts som för tävlingen i detaljplanen för kvarteret Vinghästen m.fl. (f.d. centrala Ulleråker). Förvaltningens bedömning är att samtliga bebyggelseförslag har visat exempel på en arkitektur som bidrar till beskrivningen av det nya Ulleråker med intryck från befintlig arkitektur. Träbebyggelse i det norra kvartetet är ett exempel på hållbar arkitektur som dessutom på ett kvalitativt sätt fångar visionen om Ulleråker.

Förvaltningen vill poängtera att slutgiltigt uttryck fastställs i bygglovskedet. Platsanalys och anpassning till befintlig bebyggelse har skett på olika vis i de olika bebyggelseförslagen inom planområdet. Detta kan ske genom att ta upp form, material, kulör, skala, volym och placering. T.ex. har bebyggelsen inom det östra kvarteret tagit upp den puderrosa kulören på sitt tak som är närvarande i Ulleråkers befintliga arkitekturbestånd i 1920-talshusen. Ett annat exempel är att bebyggelse i det östra samt det södra kvarteret valt att placera bebyggelse fristående i olika grad, vilket anspelar på placering av befintlig bebyggelse inom Ulleråker. Förvaltningen noterar att boende uttryckt sitt gillande av träbebyggelsen i det norra kvarteret.

### **Markanvändning**

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta ser med stort gillande på byggandet av hyresrätter av enklare snitt som kan förhindra bostadssegregering.

Privatperson boende på Henry Säldes väg 17 anser att Ulleråker i nuläget är ett av de verkliga lugna och säkra områden utan särskilt stor kriminalitet och detta behöver bevaras. Området bör planeras så att bostäder blandas med t.ex. kontor så att det finns folk under dagtiden, vilket gör att de planerade servicefunktionerna kan fungera.

Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 6 anser att förslaget till detaljplan bör omarbetas så att antalet lägenheter inom planområdet halveras för att uppnå en ur yttrandets synpunkter optimal nivå, avseende grundvatten, fågel- och djurlivet, lärkträden och tallar, anpassning till befintlig bebyggelse, acceptabel kommunikationslösning.

### **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen instämmer i att det är bra med en blandning av upplåtelseformer även om detaljplanen inte kan reglera detta. Genom markanvisningen tecknas avtal med långsiktiga hyresaktörer.

Förvaltningen instämmer i att det är bra att skapa en stadsdel som är levande under huvuddelen av dygnets alla timmar, vilket också är en del av visionen med Ulleråker. En blandning av olika funktioner ryms i planförslaget, t.ex. ingår bostäder (med avtal om LSS-boende, hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter), lokaler för verksamheter och förskola.

Kommunen har i tidigare kommunala beslut, i översiktsplanen, fördjupad översiktsplan för Södra staden samt i planprogrammet för Ulleråker, fastslagit och konstaterat möjligheten till att utveckla en ny stadsdelsnod i Ulleråker med cirka 7 000 bostäder. Stadsdelsnoden ska kunna inrymma en högre täthet samt ett utbud av bostäder, verksamheter etc. i en närhet till Fyrisån, gröonstrukturer, centrala staden, kollektivtrafik m.m. med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden samt grundvattentäkten. Den nu aktuella detaljplanen är en konkretisering av och vidareutveckling av tidigare tagna planeringsbeslut för området.

## Skola och förskola

### Planering och placering

Utbildningsnämnden finner det positivt att detaljplaneprogrammet uppmärksammar behovet av förskoleplatser. Vidare är det viktigt att förslaget till storlek på förskola omfattar minst 4 avdelningar, vilket beroende på lägenhetsstorlekar kan vara i underkant med utbyggnad av 400 lägenheter.

Utbildningsnämnden anser att parkering för rörelsehindrade måste kunna förläggas inom 25 meter från huvudingång.

### Förvaltningens bedömning

Behovet av förskola inom planområdet med plats för 4 avdelningar (cirka 72 barn) säkerställs i planförslaget samt genom markanvisningsavtal med byggherren.

Möjlighet till parkering för rörelsehindrade boende och besökande till verksamheten (förskola) är ett krav i BBR (Boverkets byggregler) vilket samtliga byggherrar ska följa i sin projektering. Det ska dessutom framgå av ansökan om bygglov. Detaljplanen ger möjlighet till att kunna lösa sådan parkering genom P för parkeringsändamål på kommunal kvartersmark i anslutning till varje kvarter, även till förskolan i detta fall. I huvudsak avses lämning och hämtning av barn ske till fots eller med cykel.

### Skolgård, friyta

Länsstyrelsen anser att mycket stor hänsyn ska tas till bullernivåer och luftföroreningar vid placering och utformning av förskola och lekplatser. Det är också viktigt att kommunen säkerställer att lek- och uteplatser samt skolgårdar har tillgång till sol och skugga. Skuggiga platser behövs för att minska barnens exponering för UV-strålning.

När det gäller den föreslagna förskolans utemiljö hänvisar länsstyrelsen till Boverkets allmänna råd (2015:1), om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet, där det bl.a. anges att "Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden". I Boverkets rapport Gör plats för barn och unga (2015:8) finns vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö. Enligt denna vägledning är ett rimligt mått på friyta 40 m<sup>2</sup> per barn i förskolan och 30 m<sup>2</sup> i

grundskolan. Länsstyrelsen anser att kommunen bör motivera varför utrymmesbehovet är beräknat på 20 m<sup>2</sup>/barn samt förtydliga hur stor den totala ytan på förskolegården blir.

Utbildningsnämnden noterar att den planerade förskolegården har en storlek på 20 m<sup>2</sup>/barn, vilket får anses som minsta acceptabla storlek på förskolegård. Vill samtidigt påpeka att Boverkets rekommendation är 40 m<sup>2</sup>/barn.

Utbildningsnämnden finner det positivt att förskolan är föreslagen i anslutning till ett parkområde. Vidare är placeringen i det södra kvarteret och begränsningen av höjd på byggnader bra med tanke på sol- och skuggmöjligheter.

Kulturnämnden anser att planen behöver säkra förutsättningarna för att alla barn och unga ska ha tillgång till en god utemiljö och möjlighet att leka utomhus i hälsosamma och inspirerande miljöer, men också ange vad som menas med tillräcklig friyta i detta fall.

### **Förvaltningens bedömning**

Planerad förskolegård i södra kvarterets innergård klarar krav för ljudnivåer utifrån framtagna bullerutredning. Utförd solstudie visar på att både sol och skugga erhålls på förskolegården.

Parallellt med bearbetningen av detaljplanen för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken) har en översyn av lokalisering och kvalitet för förskolor inom hela programområdet genomförts. Inriktningen för arbetet har varit att tydliggöra barnperspektivet och skapa bättre förutsättningar för förskolemiljöer av hög kvalitet. Inriktningen för lokalisering och friyta är:

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

Skolgården för den aktuella förskolan följer ovanstående inriktning och säkerställande av förskolegård och friyta regleras i detaljplan (prickmark) samt i markavtal mellan kommunen och byggherre.

Förskolan i planområdet inryms i ett bostadshus och förvaltningen är medveten om utmaningarna att skapa en god lärandemiljö. Den sociala konsekvensanalysen har pekat på behovet av kvalitativa grönområden intill förskolan som komplement. Den nya förskolan kommer att ligga intill Lyrikparken som i och med den nya detaljplanen aktiveras med en lekvänlig och intressant parkmiljö. Dit kan klasserna gå i omgångar för att vistas i naturlig parkmiljö som komplement till skolgården vid behov. För att utvidga barnens möjligheter till rekreation behöver trafiksituationen gynna barns rörelser i stadsmiljön med tydliga och säkra gång- och cykelvägar till målpunkter för barnen och förskoleverksamheten. Detta hanteras vidare i planprocessen.

Förskolegården är cirka 1370 m<sup>2</sup> stor. Förvaltningen anser att de cirka 19 m<sup>2</sup> yta per barn för förskolan i planområdet är i linje med inriktningen för lokalisering och friyta och därmed motiverat.



## Social infrastruktur

### Äldre och funktionsnedsatta

Äldrenämnden påpekar att kommunen har en inriktning att äldre ska kunna bo kvar längre hemma i sina egna bostäder. Vid byggnation måste därför hänsyn tas till äldre med försämrad rörlighet eller annan funktionsnedsättning så att ingen tvingas flytta av praktiska skäl eller att kommunen måste gå in med bostadsanpassningsåtgärder. Trånga utrymmen, trösklar, dörrbredder och badrum är exempel på problem som måste beaktas under byggnationen. Hissförbindelse måste finnas från markplan och placeringen av anropsknappen för hissen placeras så att hissen går att nå utan att dörren slår mot personen som tryckt på knappen. Tunga dörrar bör undvikas eller alternativt kompletteras med insättande av automatiska dörröppnare.

Äldrenämnden anser det angeläget att alla aspekter på tillgänglighet beaktas i detaljplanen, vilket även handlar om utformningen av planområdet och förutsättningarna att ta sig till och från området. Det är särskilt viktigt att anslutning till kollektivtrafik och parkeringsplatser planeras så att tryggheten i trafikmiljön säkerställs. Tillgänglighetsanpassade övergångsställen samt gång- och cykelvägar måste därför finnas i anslutning till de nya byggnaderna. Trafikrörelser med bil behöver ske på de gåendes villkor, exempelvis genom gåfartsgata, för att säkerställa en god trygghet och trafiksäkerhet för äldre inom planområdet.

Äldrenämnden anser att särskilt utmärkta handikapparkeringsplatser ska finnas anordnade i närheten av entréerna till byggnaderna. Om handikapparkeringsplatser skapas i angöringszon behöver dessa parkeringsplatser göras trygga och trafiksäkra och tydligt separeras från övrig angöring, som exempelvis sophantering och angöring för verksamhet.

Äldrenämnden lyfter hur tillgång till rekreation och grönområden kan bidra till att främja äldres fysiska och psykiska hälsa. God tillgänglighet och orienterbarhet i de gröna stråken behöver därför prioriteras och entréer till Lyrikparken och andra grönområden utformas så att personer som rör sig in mot området inte får känslan att grönområdena stängs in och avskämmas från omgivningen. T.ex. behöver tillgängligheten till den upphöjda Lyrikparken utvecklas. I planförslaget anges att detta ska ske i ett senare skede och det är viktigt att detta inte tappas bort i den framtida utvecklingen av planområdet.

Äldrenämnden vill redan i detta skede framhålla vikten av en beredskap i planeringsprocessen för att möta upp det framtida behovet av boendeplatser för äldre. Nämnden ser därför positivt på att planen möjliggör för specialbostäder för äldre, exempelvis trygghetsbostäder eller vård- och omsorgsboende. Även om behov inte skulle uppstå direkt är det viktigt att det finns en flexibilitet som möjliggör tillskapande av sådana bostäder i senare skede. Detta på grund av att de demografiska förutsättningarna sannolikt kommer att förändras och att antalet äldre personer förväntas öka kraftigt inom området.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 anser att det bör satsas på trygghetsboende och äldreboende i området.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) anser att det är anmärkningsvärt att planförfattarna så hänsynslöst och i strid med gällande regler förbiser handikappades och äldres behov av att kunna förflytta sig.

### **Förvaltningens bedömning**

Tillgänglighet i byggnader styrs genom tillämpning av föreskrivna regler enligt BBR (Boverkets byggregler). Utvärdering av samtliga bebyggelseförslag har skett utifrån många faktorer, bl.a. tillgänglighet i bebyggelse och t.ex. entréer till denna. Detta ska säkerställas senast i bygglovskedet, men frågan har varit med i utvärderingsprocessen av byggherreförslagen under plan- och markanvisningsprocessen.

Förprojekteringen av allmän plats för gata har skett genom arbetet med en systemhandling där tillgänglighet har säkerställts i utformningen av gator, trottoarer m.m. Fortsatt projektering ska säkerställa en god tillgänglighet till allmän plats. Det har även i parkprogramarbetet med Lyrikparken (f.d. Vattentornsparken) bl.a. varit fokus på tillgänglighet och orienterbarhet i parkmiljön. I gatumiljön inkluderas även att angöringszonen utförs tillgänglig för rörelsehindrade och med möjlighet till privat parkering för rörelsehindrade personer med giltigt handikappstillstånd. Dessa angöringszoner är även tänkta att kunna inrymma plats för sopbil då sophämtning sker, men ska inte inkräkta på parkeringsplatser för rörelsehindrade. Dessa frågor är även uppmärksammade i SKA-analysen.

Säkerställande om att lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats etc. finns i plankartan.

Förvaltningen anser att synpunkten om trygghets- och äldreboende är viktig i den fortsatta planeringen av Ulleråker. Olika boendeformer för äldre eller andra specialbostäder ryms inom planbeteckning för bostäder B, vilket också beskrivs i planhandlingen. Det innebär, förenklat, att det kommer att vara möjligt att bygga specialboenden inom i stort sett hela Ulleråker. För att nya vård- och omsorgsboenden ska tillkomma inom Ulleråker måste äldrenämnden respektive omsorgsnämnden vara tydliga i sin behovsanalys och göra beställningar av sina lokalbehov till kommunens lokalförsörjning i god tid inför planering av ett nytt område. Det är framförallt i denna planeringsprocess som det måste finnas beredskap och genomförandekraft – så att kommunal mark kan avsättas till detta ändamål. Inom Ulleråkerprojektets ramar sker identifiering av och samordning kring behov av kommunal service i syfte att skapa beredskap inför fortsatt planläggning och genomförandeförberedande processer.

När kommunen säljer mark till privata exploatörer ingår alltid att exploatören ska erbjuda kommunen att få hyra en viss andel lägenheter för bostadssociala ändamål.

Detta innebär att ett antal speciallägenheter kan erbjudas inom detta planområde.

Det kommer förmodligen att vara svårt att rymma ett äldreboende inom den första utbyggnadsetappen, då en stor del av marken redan är markanvisad till olika byggherrar. Inom planområdet finns ett LSS-boende planerat, då detta behov hade uttalats i god tid före markanvisningsprocessen. LSS-boendet är säkerställt genom markförsäljningsavtal med byggherren.

### **Barn och unga**

Kulturnämnden förutsätter att planförslaget kompletteras med en barnkonsekvensanalys.

### **Förvaltningens bedömning**

En analys av detaljplanen har gjorts med hjälp av SKA-verktyget (Social konsekvensanalys) som förvaltningen på kommunen tagit fram. Syftet med den sociala konsekvensanalysen är att tydligt förmedla mål för social hållbarhet och hur de verkar på olika skalor, beskriva de sociala konsekvenserna av detaljplanen och bedöma dem mot befintliga värden och behov. I syftet ingår också att rekommendera åtgärder utifrån ett socialt perspektiv samt föreslå justeringar

och/eller kompletteringar av planen för ökad social hållbarhet, samt utgöra en funktion för uppföljning och redovisning för social hållbarhet under planarbetet och efterföljande processer. I detta verktyg ingår bl.a. att bedöma hur förslaget påverkar barns livsmiljö. I markanvisningen har frågan utvärderats i respektive byggherreförslag.

### **Fritid, kultur och idrott**

Kulturnämnden noterar att ingen fritidsverksamhet för barn och unga är planerad i området och med ett större antal barn och unga blir det ett akut behov att tillmötesgå behovet av lokaler. Av planförslaget behöver det framgå hur detta lokalbehov ska tillgodoses.

Idrott- och fritidsnämnden saknar en beskrivning av konsekvenserna för idrott och fysisk aktivitet i planförslaget. I all fysisk planering i Uppsala bör sådana konsekvenser beskrivas, främst ur ett folkhälsoperspektiv. Förutsättningar för platser och anläggningar för idrott, såväl i föreningsorganiserad som i spontan form, för medborgare i alla åldrar ska särskilt beskrivas.

Idrott- och fritidsnämnden understryker att kommande detaljplaner i Ulleråker ska planläggas i enlighet med nämndens behovsbeskrivning i planprogrammet; för idrott med idrottshallar, bollplaner, spontanidrottsytor och motionsspår.

Kulturnämnden anser att det behöver studeras närmare tillsammans med kulturförvaltningen hur gårdsmiljöer kan fungera som mötesplatser som stimulerar till en aktiv fritid och social gemenskap för barn och unga utanför skoltid.

Kulturnämnden anser att placering och sammanhang för offentlig konst samt lokaler för kulturella aktiviteter inom planområdet och i dess närhet måste fortsätta utredas närmare tillsammans med kulturförvaltningen.

Privatperson boende på Ulleråkersvägen 54 noterar att det saknas ytor för spontanidrott i planområdet samt i närheten av detsamma. Förslagsvis kan p-platsen vid landstingets gamla verkstadsbyggnad längs Ulleråkersvägen nyttjas för detta ändamål.

### **Förvaltningens bedömning**

Möjlighet till fritidsverksamhet är en viktig fråga som behöver lösas inom hela stadsdelen. Detaljplaner ger rättigheter och möjligheter att bygga nya byggnader inom planområdet och kan också till viss del ge förutsättningar för att vissa lokaler ska kunna komma till stånd. Men varken detaljplanen eller plan- och byggnadsnämnden kan säkerställa eller beakta att ett lokalbehov för en särskild verksamhet uppfylls inom en byggnad. Här behöver kommunala verksamheter vara aktiva hyresgäster och söka kontakt med nya byggherrar i området, eller samordna det kommunala behovet via stadsbyggnadsförvaltningens lokalförsörjning så att lokalbehovet för kommunal verksamhet kvantifieras inför kommande planläggning inom Ulleråkers fortsatta utbyggnad. I planförslagets markanvändning möjliggörs kultur- och fritidsaktiviteter i bestämmelsen C för centrumändamål. Inom centrumverksamhet kan exempelvis fritidsklubb eller samlingslokaler ingå. Aktiviteter för yngre barn samlokaliseras förslagsvis med skolan och multifunktionella hallar som har utrymme för många olika aktiviteter. Ett större område för skolverksamhet planeras i kommande etapper, i direkt anslutning till Ulleråkers centrala torg, samt skolverksamhet på andra sidan Ulleråkersvägen i höjd med Lyrikparken.

Planområdet inrymmer i huvudsak bostäder men även en kvarterspark benämnd Lyrikparken genom markanvändningen PARK (allmän plats). Denna är tänkt att utvecklas med bl.a. lek och rörelse samt mötesplatser för människor i alla åldersspann, även barn. I övrigt finns i planförslaget inte något ändamål för eller reserverad yta för idrott. Däremot är frågan högst aktuell i arbetet med kvalitetsprogrammet och den fördjupning som sker av innehåll och struktur i den reviderade strukturplanen. Som ett underlag till kvalitetsprogrammet har utredningar gjorts som bl.a. visar på möjlighet att tillskapa nya och utveckla befintliga idrotts- och motionsanläggningar inom stadsdelen Ulleråker. Exempel på sådana funktioner är motions-slingor, utomhusgym, naturlek, idrottshallar och allaktivitetsplaner, bollplaner m.m. I första etappen är Lundellska skolans gymnastiksal och fotbollsplan en tillgång även för nyinflyttade. Det är viktigt ur hälsoperspektivet med god tillgång till gång- och cykelvägar inom Ulleråker som t.ex. leder till de idrotts- och motionsanläggningar som planeras.

Utöver SKA-analysen har även de sociala frågorna bevakats och utvärderats i kvalitetssäkring av de olika byggherrarnas bebyggelseförslag och bostadsgårdar. Kvaliteter och ämnen för vidare bearbetning har författas i ett utlåtande som bilagts avtalsskrivningen mellan kommunen och respektive byggherre.

Ett konstprogram tas fram och ingår som underlag till kvalitetsprogrammet för Ulleråker. Utbyggnaden av stadsdelen sker etappvis och den offentliga konsten kommer att följa dessa etapper. Konstprogrammet är ett övergripande dokument som ska beskriva arbetet med konsten under stadsdelens framväxt och utveckling, bland utifrån förutsättningar, processen och platser. Programmet beskriver också specifika konstprojekt i samspel med Ulleråkers historia och framtid. Planen är att olika sorters konst kommer att ta plats under de år som den nya stadsdelen växer fram, både konst som är skapad specifikt för Ulleråker och tillfällig konst.

Den befintliga parkeringsplatsen framför verkstadsbyggnaden kan efter planens genomförande inte användas som spontanidrottsplats då bostäder planeras här.

## **Trafik**

### **Mobility management**

*Kollektivtrafikförvaltningen UL* anser att behovet av mobility management-relaterade insatser bör lyftas fram tydligt i planen, då åtgärder för att främja hållbart resande är en förutsättning för att målen om minskad klimatpåverkan, trängsel och en attraktiv boendemiljö ska kunna uppnås. I etapp 1, där de första nya invånarna i Ulleråker kommer att flytta in, är möjligheterna att påverka resvanor och livsstil som allra störst, då nya vardagsmönster skapas.

*Kollektivtrafikförvaltningen UL* anser det viktigt att byggskedet präglas av tydlig information och en god kommunikation eftersom de första invånarna kommer att flytta in när stadsdelen fortfarande är under framväxt. Detta för att motverka oklarheter som i längden kan göra att resenärer väljer bilen framför kollektivtrafiken. En nära kontakt mellan kommunen, Kollektivtrafikförvaltningen och de byggherrar som kommer att vara involverade i byggnationsskedet är essentiellt för att uppnå en god måiluppfyllan kring detta.

*Uppsala Parkerings AB* anser att attraktiva parkeringslösningar, för både bil- och cykel kan dessutom bidra till att uppnå visionen. Bolaget anser att detaljplanen är i linje med planprogrammets intention om att bilparkering endast ska ske i strategiskt utplacerade

parkeringsanläggningar, vilka ska delfinansieras av parkeringsköp. När bilparkering samlas i anläggningar, med ett något längre gångavstånd till målpunkter, ger det dessutom en ökad attraktivitet för kollektivtrafik, cykel och gång, något som bidrar till att uppfylla kommunens övergripande trafikpolitiska mål.

### **Förvaltningens bedömning**

I mobilitetsstrategin och i den handlingsplan för mobilitet som är under framtagande finns åtgärder för mobility management med. Att ta fram information till spekulanter och nyinflyttade samt bedriva kampanjer mot boende och verksamma kommer att bli ett viktigt arbetsmoment för de som arbetar i mobilitetscentret. I mobilitetsstrategin och i den handlingsplan för mobilitet som är under framtagande behandlas även information om mobilitet under byggtiden. Bl.a. har en checklista tagits fram för god framkomlighet för gående och cyklister under byggtiden. Planbeskrivningen uppdateras med information kring mobilitet i Ulleråker.

Förvaltningen delar synpunkten om vikten av ett nära samarbete mellan kommun, UL och involverade byggherrar i frågan.

Förvaltningen håller med om Uppsala Parkerings AB:s beskrivning av attraktiva bil- och cykelparkeringar i syfte med längre gångavstånd mellan parkeringshus och andra målpunkter vilket ökar attraktiviteten för kollektivtrafik, cykel och gång, och att detta möjliggör att uppnå visionen.

### **Kollektivtrafik**

*Handelskammaren i Uppsala län* anser att beteckningen ”spår” bör utgå på plankartan. Förslagen beteckning "GATA2" täcker väl in kollektivtrafikens behov. Framtiden kommer att kräva flexibla och kostnadseffektiva trafiklösningar, där t ex elbussar är sannolikare än spårvagn.

*Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 7* noterar att avstånden till de planerade hållplatserna i programområdet är 250 - 300 meter från den nuvarande nordliga bebyggelsen. Kommunen bör undersöka ifall det också kan anläggas en hållplats vid Vattentornsparkens park i höjd med vattentornet. Den hållplatsen skulle då fungera på motsvarande sätt som hållplatsen Gustaf Kjellbergs väg gör idag, men samtidigt ligga nära och försörja hela området som kommer att ligga i höjd med och precis norr om kyrkogården. Den hållplatsen som idag är planerad till den så kallade Vingmuttern kan då med fördel flyttas 150 meter norrut för att bättre förse både Lundellska skolan och den kommande bebyggelsen längs Kungsängsleden med effektiva persontransporter.

*Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 7* anser att med en spårtrafik som bygger på förarlös stadsbana kan man ha avgångar varje eller varannan minut och behöver då inte köra med så stora fordon, vilket i sin tur leder till små hållplatser som inte påverkar parkens utseende i någon större utsträckning.

*Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 6* anser att förslaget till detaljplan bör omarbetas så att detaljplanen främjar en ur kommunikationssynpunkt acceptabel lösning med hänsyn till de äldre som bor i Ulleråker, då de får längre till hållplatser.



### **Förvaltningens bedömning**

Kommunen arbetar med att spårväg ska finnas i Ulleråker till 2030 och det är av vikt för hela stadsdelen Ulleråker att förutsättningar finns plantekniskt för att etablera spårtrafik i kollektivtrafikstråket. Det vittnar om en ambition om ett hållbart trafikslag i en hållbar stadsdel. En egenskapsbestämmelse om möjlighet till spår undantar heller inte möjligheten att stråket kan trafikeras av busstrafik.

Antalet hållplatser och hållplatsavstånd baseras på strategier för stadsbusstrafiken som gemensamt tagits fram av UL och Uppsala kommun. 300 meter till hållplats motsvarar max 5 minuters promenad, vilket anses vara mycket god standard. Med tätare hållplatser riskerar istället bussens medelhastighet dras ner, då den måste stanna allt för ofta. Hållplatslägen inom Ulleråker planeras i höjd med Lyrikparken samt vid torget i centrala Ulleråker. För bebyggelsen i norra Ulleråker studeras en hållplats invid Ångströms laboratorium.

Kommunen arbetar med att spårväg ska finnas i Ulleråker till 2030. Någon satsning på förarlös spårtrafik som anförs är i dagsläget inte aktuell inom Ulleråker.

Förvaltningen anser att kollektivtrafikstråkets läge mitt i Ulleråker främjar ett hållbart resande även för äldre som redan bor i Ulleråker samt för äldre som flyttar in.

### **Cykeltrafik och cykelbanor**

*Cykelfrämjandet i Uppsala (CFU)* anser att Ulleråkersvägen, som är en del av huvudcykelområdet genom Ulleråker från Ultuna till Polacksbacken, bör planeras med större bredd än den som står i förslaget. Den är dubbelriktad, men borde vara enkelriktad på båda sidor för att ge större framkomlighet och säkerhet.

*Cykelfrämjandet i Uppsala (CFU)* noterar att den andra vägen är en kollektivtrafikgata på västra sidan av planområdet. Där står det att cyklister skall färdas i gångfartsområde tillsammans med bilar medan fotgängare hänvisas till områden vid husväggarna oftast benämnda trottoarer. Eftersom få bilar skall åka här är det lämpligast att utforma denna yta som cykelgata där bilar är gäster.

### **Förvaltningens bedömning**

Ulleråkersvägen är en del av huvudcykelstråket. Cykelbanan har i systemhandlingen breddats till 3,5 meter för bättre framkomlighet och för att möjliggöra omkörning trots mötande cykel och flyttats till östra sidan av Ulleråkersvägen inom planområdet. Därtill planeras för ett snabbcykelstråk längs Dag Hammarskjölds väg.

Kollektivtrafikstråket och gata inrymmer plats för kollektivtrafik i mitten till en bredd om åtta meter. Därutöver finns plats på vardera sidan om spårområdet för ett gångfartsområde för gående och cyklister där även bilar och transporter samt angöring till kvarteren kan ske.

### **Parkering för cyklar**

*Uppsala Parkerings AB* anser att för att uppnå målet om ett ändrat resebeteende, från bil till cykel eller kollektivtrafik, krävs att parkering för cyklar lyfts särskilt i planbeskrivningen t.ex. genom att tydliggöra vikten av att anlägga bra cykelparkering ur flera aspekter, såsom väl tilltagen yta och lättillgänglighet. Antalet cykelparkeringar beräknas uppgå till ca 1 200 platser för bostäder vilket är rimligt med en genomsnittslägenhet om 75 kvm BOA och med 40cpl/ 1 000 kvm BOA. Det bör framgå tydligare vilka krav som ställs på cykelparkering på

kvartersmark, särskilt då gårdarna uttryckligen inte får användas som cykelparkering. Det samma gäller vid förskolan som planeras i södra delen av parken. I dag förekommer det att kommunen anlägger bilparkering på allmän gata för besökare och i en allt tätare stad sker även angöring och hämta-lämna vid förskola på dessa platser. För att underlätta för dem som hämtar och lämnar med cykel skulle cykelparkering för detta ändamål också kunna anläggas i allmän gata vid förskolan.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande ställer sig frågande till realismen i antalet cykelplatser och parkering i traditionella cykelställ på innergårdarna.

Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 12 anser att hänsyn ska tas till att det förmodligen kommer att finnas mycket cyklar i området och att ordentliga cykelställ etableras i omedelbar närhet till varje port.

### **Förvaltningens bedömning**

Förvaltningen vill hänvisa till dokumentet handlingsplan och åtgärdsplan för mobilitet och att kommunen med markanvisningsverktyget ställer krav på byggherrarna inom planområdet att förhålla sig till riktlinjerna inom dessa båda dokument. Varje projekt ska anordna cykelparkeringar. Det ställs höga krav på cykelvänliga fastigheter innebärande säkra låsmöjligheter, cykelrum i markplan inom 25 från varje entré, plats för lådcyklar och eluttag för elcyklar, cykelrum med cykelpump och reparationställ. Planbeskrivningen uppdateras med beskrivning av cykelparkering på kvartersmark.

Det finns en tydlig vision för hållbart resande i Ulleråker, där det i Ulleråker ska vara tydligt att gång, cykel och kollektivtrafik är förstahandsvalet. Målet är att minst 80 % av alla resor sker till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Det medför att gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras i samtliga skeden av planeringsprocessen, under byggskede och i driftsskede. Flera olika mobilitetstjänster kommer att etableras för att underlätta livet utan bil, t.ex. bilpool, cykelpool, kampanjer och erbjudanden. Digitala tjänster och personlig rådgivning stöttar hållbara livsstilar bland dem som flyttar in och verkar i området.

### **Trafiksäkerhet oskyddade trafikanter**

Gatu- och samhällsmiljönämnden trycker på att säkerställa trafikmässigt god utformning av korsningen kollektivtrafikstråket och Ulleråkersvägen ”4A” som kan utgöra en osäker trafik-korsning.

Gatu- och samhällsmiljönämnden tillstyrker att detaljplanen för Vattentornsparken tar hänsyn till att utrymme för dubbel plattrad (0,7 m) tillskapas mellan cykelbana och angöringsparkering. Därutöver behöver angöringszoner utformas med tillräckligt utrymme längs fasader för behov som kommer att uppstå (lastning/lossning, hämtning/avhämtning etc.)

Kollektivtrafikförvaltningen UL ser gärna att även säkerhetsaspekten för oskyddade trafikanter lyfts fram i avsnittet om trafik och mobilitet i planen. Genom att biltrafiken minskar i stadsdelen, minskar risken för konflikter mellan oskyddade trafikanter och bilister och säkerheten generellt ökar, eftersom kollektivtrafiken rör sig på väl utmärkta stråk.

### **Förvaltningens bedömning**

I arbetet med systemhandlingen (för allmän plats gata) projekteras alla gator och korsningspunkter, inklusive korsningen kollektivtrafikstråket och Ulleråkersvägen, med en trafikmässigt god trafikutformning. En ny korsningsutformning har utarbetats och redovisas i strukturplanen med en möjlig utformning.

Systemhandlingen för gata och allmän plats har uppdaterats och granskats. I denna har sektionen för Ulleråkersvägen uppdaterats och där ingår att cykelbanan som tidigare låg på västra sidan av gatan nu är flyttad till östra sidan. Angöringszon för lastning och lossning finns liksom i samrådsskedet med samma bredd utmarkerad i plankarta längs Ulleråkersvägens västra sida invid tillkommande bostadskvarter.

I mobilitetsstrategin beskrivs vikten av trygghet och säkerhet i trafiken. Korsningspunkter, barns skolvägar samt äldres gång- och cykelvägar pekas särskilt ut som viktiga insatsområden. Likaså lyfts behovet av hög kvalitet på drift och underhåll som en viktig faktor för att minska antalet singelolyckor och fallolyckor bland gående och cyklister. Just nu pågår arbete med att ta fram en strategi för säkra skolvägar i Ulleråker. Planbeskrivningen uppdateras med detta.

### **Trafikplanering**

Privatperson boende på Ulleråkersvägen 54 anser att en breddning av Kungsängsbron och Kungsängsleden, överdäckning av leden samt bättre utformning av korsningen med Dag Hammarskjölds väg behövs samtidigt som Ulleråker och övriga Södra staden byggs ut, annars kommer trafiksituationen att bli ohållbar. Detta kommer att påverka trafik negativt inklusive befintlig kollektivtrafik. En dålig trafiklösning av Kungsängsleden kommer dessutom att öka trycket på en bilbro vid Ultuna.

### **Förvaltningens bedömning**

Kommunen har studerat trafikutvecklingen för hela staden. Det behövs åtgärder för att öka kapaciteten på Dag Hammarskjölds väg samt för att styra trafiken (fler trafiksignaler) inklusive ombyggnad av korsningar. Det behövs även förbättringar på Kungsängsleden öster om Kungsgatan. Enligt utförda studier behövs ingen breddning av vare sig Kungsängsbron eller Kungsängsleden norr om Ulleråker.

### **Parkering för bilar**

Uppsala Parkerings AB anser att det skulle underlätta i genomförandet med en tydligare beskrivning av ansvarsfördelningen för angöringszonen vilken är tänkt att innehålla RH-platser för långtidspåställning.

Kollektivtrafikförvaltningen UL noterar att det för Ulleråker finns en särskilt framtagen parkeringsnorm, som är lägre än i staden generellt. Kollektivtrafikförvaltningen ser fördelar i att denna kompletteras med ett tal som anger maxparkering, det vill säga det högsta antal parkeringsplatser som får byggas i området.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande anser att mobilitetshuset saknar ekonomiska kalkyler, vilket borde vara en viktig fråga för dem som kommer att efterfråga bostad i Vattentornsparken.

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande undrar om det är möjligt att enbart i detaljplan reglera att parkering eller uppställning av motorfordon inom bostadskvarter inte tillåts.

Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 12 undrar var bilar ska parkera innan parkeringshusen färdigställts.

### **Förvaltningens bedömning**

Olika möjligheter för att lösa parkering för rörelsehindrade (BBR-krav) har undersökts efter planens samråd. Underhandskontakter med den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala har också visat att fastighetsbildning för P1 kan vara möjlig, antingen kopplade till parkeringsanläggningarna eller att P1-remorna tillsammans utgör en parkeringsfastighet inom området. Parallellt har också alternativ med parkering på kvartersmark undersökts, utifrån krav och försiktighetsåtgärder för grundvattnet. Huvudinriktningen är att kravet om parkering för rörelsehindrade enligt BBR (Boverkets byggregler) inte ska uppfyllas på kommunens mark, om det inte finns särskilda skäl att göra en sådan lösning. Inför granskningen föreslås att p-remorna kvarstår i gatusektionerna för kollektivtrafikstråket och Ulleråkersvägen, men att möjlighet finns att i vissa kvarter inom planområdet kunna lösa parkering för rörelsehindrade på kvartersmark. Planbeskrivningen uppdateras med en tydligare beskrivning av huvudinriktningen samt ansvarsfördelningen av angöringszonen med t.ex. avseende på upplåtelseavtal, driftsavtal.

Max-tal för parkering har ej diskuterats inom mobilitetsarbetet. Då alla parkeringsplatser ska friköpas av byggherren anses risken för att antalet parkeringsplatser överdimensioneras som liten. Däremot diskuteras möjligheten att sätta ett max-tak för biltrafikflödet i Ulleråker.

Mobilitetshuset bekostas av friköpen för parkering som åläggs byggherren (175 000 kr per parkeringsplats) och hyresintäkter från bilägare. Tanken är att parkeringskostnaden/hyran inte ska vara subventionerad utan att de som väljer att äga bil får betala kostnaden.

Enligt den riskanalys som gjorts i arbetet med markanvändning på Uppsala- och Vatt-  
holmaåsarna är parkering möjlig inom planområdet, både på kvartersmark och på allmän plats. Däremot är det av mobilitetsskäl viktigt att styra biltrafik och parkering (utöver parkering för rörelsehindrade) i möjligaste mån. Syftet med planeringsprincipen är att styra fordonsrörelser och parkering till stadsdelens västra delar mot Dag Hammarskjölds väg. Detta avses ske genom den programövergripande planeringen för gator och lokalisering av mobilitetshuset. Utformningen av de olika byggherrarnas bebyggelseförslag är uppbyggd på att parkering sker i mobilitetshuset, vilket säkerställs i avtal mellan kommunen och byggherren.

Innan mobilitetshuset finns på plats och kan användas kommer kommunen att iordningställa tillfälliga markparkeringar för boende med en tät asfalterad yta som är avvattnad på ett kontrollerat sätt. Dessa parkeringar kommer att stänglas in och är att anse som tillfälliga. Frågan kommer att arbetas med mer aktivt inom projektets genomförandefas då detaljplanen vunnit laga kraft.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Uppsala Vatten och Avfall AB tydliggör att då planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp ska en anslutningsavgift erläggas enligt gällande taxa.

Uppsala Vatten och Avfall AB noterar att ett ledningsstråk kommer att korsa planområdet med lokala VA-ledningar för Ulleråkers utbyggnad och överföringsledningar från Rosendal. Det föreslagna ledningsstråket i plankartan kan behöva justeras i läge, och samråd med Uppsala Vatten och Avfall AB behöver ske. Det kommer att vara nödvändigt att ta ner lärkträd för genomförande av ett nytt ledningssystem. Kopplat till VA-ledningssystemet kommer en tryckstegringsstation att behövas inom området. Ett E-område behöver införas i plankartan för stationen.

### **Förvaltningens bedömning**

Planbeskrivningen uppdateras med information om att planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp.

Ett nytt läge för ledningsområde för överföringsledningar mellan Rosendal och Kungsängsverket har projekterats genom Lyrikparken och ligger inom allmän plats (PARK) i planförslaget. En tryckstegringsstation kan uppföras i anslutning till ledningsområdet genom att detaljplanen reglerar område för teknisk anläggning i plankartan (E-område). Minsta möjliga intrång i parken och sparandet av befintliga lärkträd har prioriterats i arbetet med att hitta ett lämpligt läge för ledningsområdet i samförstånd med Uppsala Vatten.

### **El och tele**

TeliaSonera Skanova Access AB har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och önskar behålla dessa i nuvarande läge. Tvingas Skanova till undanförflyttningsåtgärder eller skyddande av telekablar förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall Eldistribution AB har inga elanläggningar inom planområdet. Befintliga anläggningar inom planen ägs av Uppsala kommun som ansvarar för eventuell flytt av dessa. Vattenfall har elanläggningar i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Eventuell flytt/förändringar av Vattenfalls befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerat ärende.

### **Förvaltningens bedömning**

Vattenfall och övriga ledningsägare ingår i arbetet med projektets ledningssamordning och har bidragit med underlag och information i arbetet med systemhandlingen. Nödvändiga avtal upprättas mellan ledningsägare och kommun inom ramen för genomförandepaneringen.

Synpunkterna kring befintliga ledningar noteras. Planbeskrivningens genomförandedel uppdateras.

### **Fjärrvärme**

Vattenfall AB Heat Nordic framhåller att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga fjärrvärmeanläggningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic under byggtiden. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar regleras via markavtal med Uppsala kommun.



### **Förvaltningens bedömning**

Vattenfall AB Heat Nordic ingår i arbetet med projektets ledningssamordning och har bidragit med underlag och information i arbetet med systemhandlingen. Nödvändiga avtal upprättas mellan ledningsägare och kommun inom ramen för genomförandeplaneringen. Synpunkterna kring befintliga ledningar noteras. Planbeskrivningens genomförandedel uppdateras.

### **Avfall**

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att formuleringarna kring vilka avstånd som ska gälla för olika avfallsfraktioner riskerar att motverka ambitionen om att förenkla källsorteringen. Uppsala Vatten och Avfall AB ser att det är nödvändigt med en formulering om att målet i Ulleråker är att alla 10 avfallsfraktioner ska kunna lämnas på samma ställe. Det är också önskvärt att planhandlingen tydliggör att förslaget till avfallshandlingens utformning i området kräver att fastighetsägarna prövar möjligheten att samordna hämtningen av avfall.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser också att det sista stycket som handlar om kärl för källsortering inom gatusektionen för Ulleråkersvägen och den primära huvudgatan stryks. Förslaget ger inte en säker miljö för omgivningen i samband med tömning samt skapar en stor risk för arbetsmiljöproblem för renhållningsarbete.

Genomgående i texten används felaktig nomenklatur som skickar fel signaler. Uppsala Vatten och avfall AB önskar att man i texten ersätter kompost med matavfall och hushållssopor med hushållsavfall.

### **Förvaltningens bedömning**

Det pågår ett arbete kring avfallshandling, hantering av ovan nämnda åtta fraktioner och att minska och effektivisera transporter. Uppsala Vatten har varit delaktiga i det arbetet. Arbetet fortlöper under hösten.

Angående kärl för källsortering i gatusektionen så har denna princip tagits bort ur gatusektionen och planbeskrivningen uppdateras med denna information.

Korrigeringsavordval sker i planbeskrivningen inför granskning.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Lantmäteriet saknar E-områden (och e-bestämmelse) i plankartan. Om det behövs teknisk anläggning med e-bestämmelse behöver dessa områden definieras för ett specifikt område, bestämmelsen kan alltså inte gälla för ett helt kvarter.

Lantmäteriet noterar att det finns byggnader inom planområdet som är lokaliserade i gräns mellan kvartersmark och allmän plats, där ny fastighetsgräns kommer att dras. Dessa byggnader behöver rivas innan fastighetsbildningen genomförs, då det inte är lämpligt att dra fastighetsgräns genom byggnaderna.

### **Förvaltningens bedömning**

E-område för teknisk anläggning för tillkommande tryckstegringsstation har infogats på plankartan.

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkt om att rivning av befintliga byggnader måste ske innan fastighetsbildning kan ske.

## **Plan- och genomförandeprocessen**

Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande menar att den största tveksamheten mot planförslaget hyser vi när det gäller trafikproblem och buller under den fleråriga byggtiden. Här efterlyser vi konkreta förslag och åtgärder. Det går inte att utläsa i vilken ordning och än mindre när i tiden som olika kvarter i Ulleråker avses att exploateras. De ser ytterst allvarligt på att helhetsbilden av trafikproblemen under den närmaste byggtiden och 5-10 år framåt inte går att utläsa ur detaljplanens huvuddel eller bilagor. Byggtrafiken inom Ulleråker och utfarterna på Dag Hammarskjölds väg behöver beskrivas tydligare. Detsamma gäller alternativa färdvägar för utryckningsfordon och vid skador på broar. Det är därför svårt att framföra konstruktiv kritik på planförslaget. Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden klarar idag tidvis inte dagen trafikflöde. Utbyggnaden i Rosendal, Gottsunda, Bäcklösa och Ulleråker kommer att medföra avsevärt mer trafik och därför behövs mer realism vid trafikplaneringen visas. En trovärdig trafikplanering behövs innan man tar beslut om ett flertal detaljplaner inom Ulleråkersområdet.

Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 12 hoppas att all byggtrafik visar hänsyn till boende i området.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 anser att Ulleråkersvägen bör byggas ut redan nu med gång- och cykelbanor då gatans standard anses undermålig i dagsläget.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 undrar varför det södra kvarteret bebyggs först från 2019. Där ska ju förskolan ligga.

Utbildningsnämnden vill särskilt betona vikten av att befintlig matsal till Lundellska skolan inte rivs förrän en alternativ lösning finns på plats, vilket omnämns i planbeskrivningen. Tidsfördröjning av byggnation av en ny matsal måste beaktas, särskilt då det i dagsläget inte finns någon detaljplan för området kring Lundellska skolan.

Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 anser att rivningsprocessen bör snabbas på redan nu och att hus 21, 27, 73 och 87 bör rivas så fort det går.

## **Förvaltningens bedömning**

Hanteringen av trafik under byggskedet är inte primärt en planfråga, men projektet avser att hantera byggtrafiken genom ett flertal åtgärder. Det blir sannolikt betydande störningar för trafiken under byggskedet. Samtliga byggherrar måste ansluta sig till det bygglogistikcenter som ska etableras i östra Uppsala under byggskedet. Därigenom kan transporter och etableringar effektiviseras och samordnas under bygget för att minimera byggtrafikens konsekvenser för både byggarbetsplatsen och området. Arbete kommer även att bedrivas för att minska byggtrafikens konsekvenser för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Bl.a. har en checklista tagits fram för god framkomlighet för gående och cyklister under byggtiden.

Förvaltningen vill påpeka att det tar tid att bygga ut allmän plats samt att bygga bostäder och t.ex. förskola. Arbetet med tidplanen och genomförandet för byggnation inom Ulleråker pågår där Ulleråkersvägen är en del i denna helhet. Det är beroende av planering, projektering och

upphandling. Genomförandestrategin kommer sannolikt att utgå från att allmän plats byggs ut i ett första skede och att byggherrar därefter får möjlighet till byggstart.

Ett arbete med att ta fram en ny matsal för elever på Lundellska skolan invid densamma har påbörjats under våren 2017. En tillfällig lösning är dock nödvändig för att tillgodose behovet av en matsal för elever på Lundellska skolan när befintlig matsal rivs och innan ny matsal kan stå färdig.

Översyn av rivning av byggnader inom planområdet pågår kontinuerligt. Den detaljerade planeringen kan komma igång under hösten då planhandlingarna ställs ut för granskning.

## **Planprocessen och dialogprocessen**

*Föreningen Vårda Uppsala (FVU)* avstyrker det aktuella planförslaget för Vattentornsparken i Ulleråker. Det är anmärkningsvärt att detaljplaneförslaget skickas ut för samråd innan den fördjupade översiktsplanen för hela området är klar.

*Föreningen Vårda Uppsala (FVU)* avstyrker det aktuella planförslaget för Vattentornsparken i Ulleråker. Det är att för den planerade bebyggelsen som sådan och för stadsbilden så viktiga faktorer som hushöjdernas bestämmande och byggnadernas närmare utformning skjuts till bygglovsfasen.

*Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 och 2, HSB Uller 87, Åskanten samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande* ser positivt på att uppföljningen av gestaltningen kommer att göras vid markanvisningen och i bygglovprocessen.

## **Förvaltningens bedömning**

Att kommunen jobbar i parallella processer är inte ovanligt. Planprogrammet och den fördjupade översiktsplanen för södra staden samordnade därför sina samrådsprocesser under 2015. Det är möjligt att samordna processerna internt och ta intryck av olika resultat från både utredningar och medborgardialoger. Detaljplaneförslaget är utformat och är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Södra staden i dess utställningsversion, ny översiktsplan 2016 samt planprogrammet för Ulleråker.

Byggnaders närmare utformning avgörs alltid i bygglov. Detaljplaneförslaget reglerar bebyggelsens höjd och placering relativt detaljerat. Det som däremot inte fanns redovisat helt och hållet vid planens samråd var förslag från samtliga byggherrar på hur denna byggrätt skulle kunna utnyttjas och uttryckas i arkitektonisk form. I och med att kommunen är markägare innebär detta att kommunen kan välja i vilket skede marken säljs vidare till andra exploatörer som får fylla de planlagda kvarteren med innehåll. Byggnadernas utformning regleras i avtal mellan kommunen och byggherren, där det presenterade bebyggelseförslaget är utvärderat av kommunen och bilagt till markanvisningsavtalet. I denna utvärderingsprocess har bl.a. representanter från bygglov deltagit. Kvaliteten i förslagen gällande t.ex. utformning säkerställs därefter genom att kommunen inför bygglovskedet granskar bygglovhandlingarna utifrån det undertecknade avtalet inklusive det bilagda bebyggelseförslaget, innan bygglov kan sökas och marken kan säljas.

## Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion  
detaljplanechef

Marcus Ekström  
planarkitekt

## 7. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med yttrande
<b>Länsstyrelsen</b>	X
<b>Lantmäterimyndigheten</b>	X
<b>Försvarmakten</b>	X
<b>Sakägare (enligt fastighetsförteckningen) och boende inom och i anslutning till planområdet</b>	
Privatperson boende på Ulleråkersvägen 50	X
Privatperson boende på Ulleråkersvägen 54	X
Privatpersoner boende på Ulleråkersvägen 60 i gemensamt yttrande underskrivet av totalt 9 personer	X
Privatpersoner boende på Gustaf Kjellbergs väg 6	X
Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 12	X
Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 26	X
Bostadsrättsförening Lindparken, Ulleråker Park 1 (ej sakägare) och 2, HSB Uller 87 (ej sakägare), Åskanten (ej sakägare) samt Uppsala Akademiförvaltning i gemensamt yttrande	X
<b>Organisationer, intresseföreningar och sammanslutningar</b>	
Cykelfrämjandet i Uppsala (CFU)	X
Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta	X
Uppsala handelsförening	
Föreningen Vårda Uppsala (FVU)	X
Handelskammaren i Uppsala län	X
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO)	X
Kollektivtrafikförvaltningen UL	X
Naturskyddsföreningen	
Sveriges fastighetsägare Mellansverige	
<b>Kommunala förvaltningar och bolag</b>	
Brandförsvaret Uppsala	X
Gatu- och samhällsmiljönämnden	X
Idrott- och fritidsnämnden	X
Kulturnämnden	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X

	Inkommit med yttrande
Uppsala Parkerings AB	X
Utbildningsnämnden	X
Äldrenämnden	X
<b>Ledningsägare</b>	
Telia Sonera Skanova Access AB	X
Svenska Kraftnät	X
IP Only	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X
Vattenfall Eldistribution AB	X
Vattenfall AB Heat Nordic	X
Borderlight	
Uppsala universitet	
<b>Övriga</b>	
Privatperson boende på Gustaf Kjellbergs väg 7	X
Privatperson boende på Henry Säldes väg 17	X
Privatperson boende på Marmorvägen 12D	X
Uppsala kommun Skolfastigheter	
Upplandsmuseet	
Gottsunda församling	
<b>Sammanlagt</b>	<b>32</b>