

Kommunledningskontoret
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2025-10-06

Diarienummer:
KSN-2025-02442

Handläggare:
Klara Wahlstedt

Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** anta Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren, enligt ärendets bilaga 2 och 3.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 23 oktober 2025 överlämnat Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren till kommunfullmäktige för antagande, se bilaga 1. Antagandehandlingarna inklusive protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämnden återges i bilagorna 1 till 4 till ärendet. De enskilda yttranden som inkommit under granskningstillfället finns hos plan- och byggnadsnämnden, men sammanfattas och bemöts i granskningsutlåtandet, bilaga 4.

Detaljplanen har bedömts innebära betydande miljöpåverkan och handläggs därför med utökat förfarande, vilket innebär att beslut om antagande behöver ske i kommunfullmäktige.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två byggnader för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet i anslutning till Uppsala Science Park. Området är en central nod för forskning, innovation och företagande. Genom att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser, flexibelt utformade efter dagens och morgondagens behov, bidrar detaljplanen till att ytterligare stärka denna position. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Detaljplanens syfte är också att bekräfta den gång- och cykelbana som ligger söder om Uppsala Science Park genom att planlägga det området som allmän plats PARK. Den ligger idag delvis inom kvartersmark.

Detaljplanen har varit på granskning mellan den 23 maj och 22 juni 2025. Under granskningstiden har 17 skriftliga synpunkter inkommit, varav åtta utan erinran.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen. Under planarbetet har näringslivs- och barnperspektiv beaktats. Jämställdheten främjas genom att detaljplanen stärker tryggheten i området, vilket gör de allmänna platserna i närområdet tillgängliga för fler grupper i samhället.

Föredragning

Planområdet ligger cirka två kilometer sydväst om Uppsala centralstation och gränsar till den södra delen av Uppsala Science Park. Det består av delar av fastigheten Kronåsen 1:1, som ägs av Uppsala Science park KB, samt Kronåsen 1:14, som ägs av Uppsala kommun. Den del av planområdet som utgörs av en del av fastigheten Kronåsen 1:1 omfattar cirka 0,7 hektar, och den del av planområdet som utgörs av en del av fastigheten Kronåsen 1:14 är lika stor.

Inom Uppsala Science Park finns idag cirka 80 000 kvadratmeter kontor och verksamhetsyta, där runt 140 företag inom life science, bioteknik, materialvetenskap, medicin och IT finns etablerade. Området fungerar som en central nod för forskning, innovation och företagande, med starka kopplingar till universitetens framväxande kluster. Det har inte bara en lokal, utan också en nationell betydelse för både forskning och affärsutveckling, särskilt inom exportindustrin. Den föreslagna planen bidrar till att ytterligare stärka denna position genom att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser, flexibelt utformade efter dagens och morgondagens behov. På så sätt kan kommunen både attrahera nya företag och säkra Uppsalas långsiktiga konkurrenskraft.

Detaljplanen möjliggör ytterligare två byggnader med plats för cirka 15 000 kvadratmeter lokaler för kontor, laboratorium, forskning och centrumverksamhet. Inom den västra byggrätten möjliggörs även ett underjordiskt parkeringsgarage om cirka 9 300 kvadratmeter (varav 8 400 kvadratmeter utgörs av ett befintligt garage).

Genom att låta Uppsala Science Park expandera söderut ger detaljplanen förutsättningar för ytterligare arbetstillfällen utmed ett stråk där det planeras för en kapacitetsstark kollektivtrafik i form av spårväg.

Söder om Uppsala Science Park går det en gång- och cykelbana över mark som idag är planlagd som allmän plats NATUR samt kvartersmark. För att hela gång- och cykelvägen i fortsättningen ska ligga inom allmän plats planläggs den, samt området norr om den befintliga dagvattendammen, som allmän plats PARK.

De byggnader som detaljplanen möjliggör kommer att markera gränsen mot Exercisfältet, och kan på så sätt bidra till att aktivera gränzonen mellan fältet och Uppsala Science Park. Detaljplanen säger att det ska finnas centrumverksamhet av publik karaktär i den del av den västra byggnadens bottenvåning som vänder sig ut mot fältet. Marken mellan byggnaderna och fältet är dessutom avsatt för entréfunktioner, planteringar, vistelse och cykelparkering. Genom att det blir mer aktivitet i mötet mellan fältet, gång- och cykelbanan, samt Uppsala Science Park, kan tryggheten öka då det kommer att finnas fler ögon på platsen.

Då området runt Exercisfältet tidigare varit ett regemente är det viktigt att byggnaderna utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Av den anledningen behöver byggnaderna utformas med särskilt stor vikt på arkitektonisk kvalitet när det gäller gestaltning, materialval och detaljer, framför allt i mötet med det öppna fältet.

Planens syfte och innehåll framgår av planbeskrivningen, bilaga 2, och plankartan, bilaga 3.

Detaljplanen har bedömts innebära betydande miljöpåverkan på grund av de höga kultur- och naturmiljövärdena i området, samt att det på platsen är hög till extrem känslighet för påverkan på grundvattnet. Detaljplanen handläggs därför med utökad förfarande och en miljökonsekvensbeskrivning, se bilaga 4, har tagits fram. Miljökonsekvensbeskrivningen väger samman de konsekvenser detaljplanen medför, och kommer fram till att ett genomförande av den innebär en liten negativ konsekvens för kultur- och naturmiljön i området, samt en liten positiv konsekvens för vattenmiljön.

Detaljplanen har varit ute på granskning mellan 23 maj och 22 juni 2025. Under granskningstiden inkom 17 skriftliga synpunkter, varav åtta utan erinran. Synpunkterna finns att ta del av i granskningsutlåtandet, bilaga 5, och behandlar i huvudsak tillgänglighetsfrågor samt påverkan på kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande, se bilaga 5A, att de med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen och nu kända förhållanden inte kommer att pröva ett antagande av detaljplanen.

Sedan granskningen har det endast gjorts redaktionella ändringar av planhandlingarna, samt tillkommit ett stycke om angöring med räddningsfordon i planbeskrivningen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändringarna är motiverade med hänsyn till planens syfte, och att det inte handlar om någon väsentlig ändring av planförslaget inför antagandet, enligt 5 kapitlet 25 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ekonomiska konsekvenser

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Uppsala kommun och Uppsala Science Park KB den 12 november 2025. Avtalet reglerar ansvarsfördelning och överlåtelse av mark.

En kostnadsuppskattning på exploateringsersättning har tagits fram för åtgärder på allmän plats och allmänna anläggningar. Exploatören står för kostnaden, vilket regleras genom exploateringsavtalet. Projektet bedöms medföra ett positivt exploateringsnetto om cirka 20 miljoner kronor.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 6 oktober 2025
- Bilaga 1, Protokollsutdrag från plan- och byggnadsnämndens sammanträde den 23 oktober 2025
- Bilaga 2, Planbeskrivning
- Bilaga 3, Plankarta
- Bilaga 4, Miljökonsekvensbeskrivning
- Bilaga 5, Granskningsutlåtande, inklusive bilaga 5A, länsstyrelsens granskningsyttrande
- Bilaga 6, Särskild handling för miljökonsekvensbeskrivningen

Stadsbyggnadsförvaltningen

Birgitta Pettersson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-23

§ 247

Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren, Kronåsen 1:1 (dnr ByggR 2023-000590)

PBN-2023-00087

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

1. **att** godkänna förslaget till detaljplan och granskningsutlåtandet daterat 6 oktober 2025 för detaljplan för del av kvarteret Underofficeren, samt att skicka detaljplanen vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två byggnader för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden. De ska också ge Exercisfältet en inramning i norr för att markera gränsen mellan Uppsala Science Park och det öppna fältet.

Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet. Syftet är också att bekräfta den gång- och cykelbana som ligger söder om Uppsala Science Park som allmän plats PARK. Den ligger idag delvis inom kvartersmark.

Detaljplanen har varit på granskning mellan den 23 maj och 23 juni 2025. Under granskningstiden har 17 skriftliga synpunkter inkommit, varav åtta utan erinran.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och FÖP Södra staden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 6 oktober 2025
- Bilaga 1, Planbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 2, Plankarta, arbetsmaterial
- Bilaga 3, Granskningsutlåtande, arbetsmaterial
- Bilaga 3A, Länsstyrelsens granskningsyttrande
- Bilaga 4, Miljökonsekvensbeskrivning, arbetsmaterial
- Bilaga 5, Särskild handling för miljökonsekvensbeskrivningen, arbetsmaterial

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-23

Arbetsutskottet föreslår godkänna.

Beslutsgång

Ordföranden finner att nämnden beslutar i enlighet med liggande förslag.

Särskilt yttrande

Magnus Wikberg (KD) och Madelene Svensson (KD) lämnar ett särskilt yttrande med motiveringen:

Kristdemokraterna anser att det är bra att Science Park och Glutenområdet utvecklas och får mer platser för kommande småföretag i området och Uppsala som helhet. Dock ser vi med oro på att antalet parkeringsplatser minskas samtidigt som antalet kontorsplatser utökas. Förvaltningen har räknat fram enligt Uppsala kommuns sparsamma parkeringstal så behöver området 70 nya P-platser. Därutöver kommer 89 P-platser i det underjordiska garaget att tas bort. Totalt sett kommer detta att medföra att det saknas 159 P-platser i området. Det riskerar att sänka attraktiviteten för området när de som arbetar där inte har frihet att välja hur man utformar sin vardag och behöver transporterar sig.

Vi ser också med oro på hur trafiksituationen ska bli längs Dag Hammarskiölds väg med tanke på spårvägsbygget och avsmalnandet av vägen i fråga.

Kristdemokraterna anser även att det är ofördelaktigt att förskolan har strukits i detaljplanen då detta vore en ypperlig plats för en förskola med tanke på närheten till grönområden samt även andra attraktiva arbetsplatser som Ångström Laboratoriet och BMC. En förskola i anslutning till arbetsplatsen skulle signifikant underlätta för föräldrar även med tanke på att det ligger en grundskola i området. Med sjunkande nativitetstal borde kommunen satsa på att underlätta för arbetande föräldrar att få ihop livspusslet så att fler vill människor vill skaffa många barn i Uppsala.

Lars Björndahl (UP) lämnar ett särskilt yttrande med motiveringen:

Utvecklingspartiet demokraterna anser att även det här förslaget är riktigt fult. Den föreslagna detaljplanen förhåller sig nämligen inte alls till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden, vilket faktiskt varit utgångspunkten för planen. En extrem förfulning av det vackra välbyggda regementsområdet från början av 1900-talet, sker nu ytterligare och återigen med stora fyrkantiga lådor, fyllda med enorma glasfönster. Helt främmande element trycks nu än en gång in i ett av Uppsalas vackraste monumentala bebyggelseområden. Riktigt illa blir det med den nya byggnaden som placeras intill den gamla sjukhusbyggnaden på ena sidan, när den kumulativa effekten av att det nyligen byggda huset Celsius befinner sig lika nära på den andra sidan. Sjukhusbyggnaden med sitt vackra valmade mansardtak ser närmast ut som ett "torpställe" mellan de två arkitektoniskt helt ointressanta fyrkantiga lådorna på det så kallade entrétorget, vilket

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2025-10-23

knappast kan kallas för torg i traditionell bemärkelse. Byggnaderna i söder mot exercisfältet föranleder funderingar och reflektioner; när kommer man att exploatera, bygga ut och förgöra det historiskt viktiga grönområdet Exercisfältet? Är det bara en tidsfråga? Nej, Utvecklingspartiet demokraterna, UP, stödjer inte en såpass undermåligt utformad detaljplan.

Bonny Trolle (SD) lämnar ett särskilt yttrande med motiveringen:

Sverigedemokraterna vill betona vikten av att ny bebyggelse utformas i klassisk och harmonisk stil som tydligt anknyter till den befintliga miljön kring Exercisfältet och Uppsala Science Park. Nya byggnader bör bidra till att förstärka områdets historiska karaktär och kulturmiljö, inte bryta av mot den.

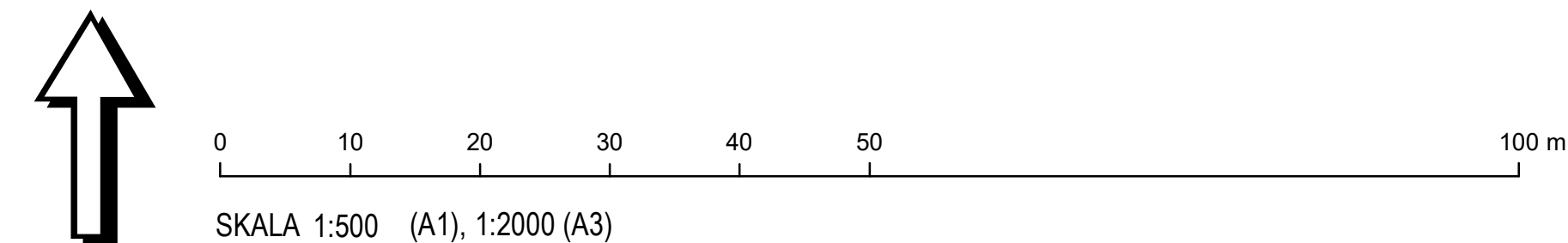
Vi vill även understryka att parkeringsmöjligheterna i området behöver förbättras. Den planerade bebyggelsen riskerar annars att skapa brist på tillgängliga platser för både anställda, besökare och närboende.

Protokollet expedieras till

- Uppsala Science Park KB
- Akten

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



Uppsala kommun	Antagande	Beslutsdatum: _____ Samråd: 2023-04-25 PBN Gransknings: 2023-04-24 PBN Antagande: _____ PBN Utgått: _____
Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren Upprättad: 2025-10-06		<u>Till planen hör:</u> Plankarta Planbeskrivning
Elin Hedström planchef	Klara Wahlstedt planarkitekt	diarienr: PBN 2023-000590

psala mmun	Antagande	Slutsdatum	slans
plan för del av kvarteret	officeren	Samråd: 202-04-24 PBN Granskning: 2025-04-24 PBN Antagande: PBN Faga int:	
d: 2025-10-06		<u>Till planen hör:</u> Plankarta Planbeskrivning	
örm	Klara Wahlstedt		

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023–000590Handläggare:
Klara Wahlstedt

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret

Underofficeren

Utökat förfarande

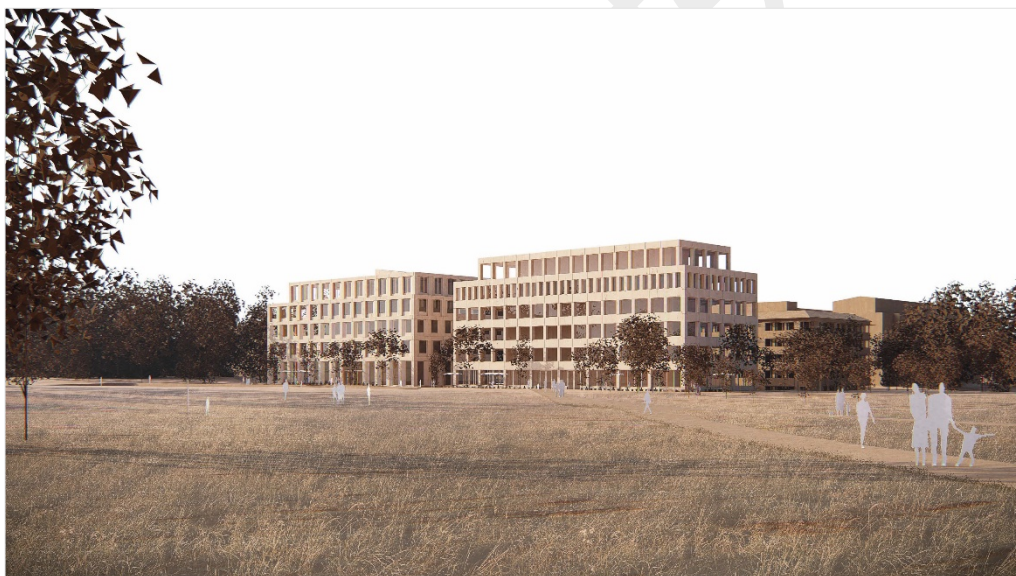


Illustration som visar fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse sett från Exercisfältets sydöstra del. *Illustration: CF Møller Architects*

Det här är ett förslag till detaljplan

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning	4
-----------------	---

Sammanfattning	4
Revideringar efter granskning	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	5
Handlingar	6
Antagandehandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Program	7
Detaljplaner	8
Andra kommunala beslut	9
Planens innehåll	11
Planens syfte	11
Planens huvuddrag	11
Planområdet	11
Stadsbyggnadsvision	16
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	16
Kulturmiljö	29
Park och natur	35
Trafik och tillgänglighet	40
Sociala frågor	46
Mark och geoteknik	47
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	47
Hälsa och säkerhet	57
Teknisk försörjning	61
Motiv till detaljplanens regleringar	63
Användning av mark och vatten	63
Genomförandefrågor	70
Fastighetsrättsliga frågor	70
Tekniska frågor	71
Ekonomiska frågor	75
Organisatoriska frågor	75
Prövning enligt annan lagstiftning	76
Planens konsekvenser	77
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	77
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB	77
Miljöaspekter	77
Hälsa och säkerhet	86
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	88
Översiktsplanen	88
Miljöbalken	88

Medverkande.....	89
------------------	----

arbetsmaterial

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två byggnader för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden. De ska också ge Exercisfältet en inramning i norr för att markera gränsen mellan Uppsala Science Park och det öppna fältet. Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Inom den del av planområdet som tillhör Uppsala Science Park finns sedan tidigare ett underjordiskt parkeringsgarage i tre plan samt markparkering. Den mark som ägs av Uppsala kommun, och som delvis kommer att köpas av Uppsala Science Park KB i samband med planens genomförande, är i den gällande detaljplanen planlagd som natur.

Detaljplanens syfte är också att planlägga den gång- och cykelbana, som går längs Exercisfältets norra del, som allmän plats PARK. Tidigare har en del av den legat inom kvartersmark.

Revideringar efter granskning

Planbeskrivning:

- Ett stycke om räddningstjänsten och utryckningsfordon har lagts till i avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har förtydligats gällande att verksamhetsområdena för vatten, spillvatten och dagvatten kommer behöva utökas.
- Avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* har uppdaterats angående att det planeras att upprättas ett servitut för de befintliga och planerade transformatorstationerna inom planområdet.
- Avsnittet *Planens konsekvenser* har kompletterats med en bedömning om att detaljplanen inte ska klassas som ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt".
- Utöver det har redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts i dokumentet.

Utredningar:

- Dagvattenutredningen har kompletterats med ett förtydligande om att de dagvattenanläggningar som ska användas som släckvattenzoner ska vara täta.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande, och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2023-02-16. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Bild 1. Diagram som visar planprocessen vid ett utökat förfarande.

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Granskningsutlåtande webbversion
- Granskningsutlåtande fullständig version*
- Särskild handling för miljökonsekvensbeskrivningen

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda av fastighetsutvecklarna, samt granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

- Miljökonsekvensbeskrivning, Ensucon, 2024-03-27 rev. 2025-03-25
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, Structor, 2024-03-07 rev. 2025-09-02
- Fågelinventering, Ekologigruppen, 2024-08-30
- Groddjursinventering, Väg & Miljö AB, 2024-08-22
- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, White arkitekter, 2025-02-03
- Miljöteknisk markundersökning, Ramboll, 2023-10-27
- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö AB, 2023-10-20
- PM Geoteknik, Ramboll, 2023-11-21
- PM – Risk- och släckvattenutredning, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-11-29
- Riskanalys – vibrationsalstrande markarbeten, Ramboll, 2023-11-21
- Riskbedömning för grundvattenpåverkan, Ramboll, 2024-03-08
- Solstudie, CF Møller Architects, 2023-12-01 rev. 2025-01-24
- Underofficeren trafikutredning, Ramboll, 2024-03-15

Efter samrådet, som skedde under maj och juni 2024, minskade behovet av förskolor i kommunen. Den delen av planområdet som planlades som förskola ströks därför ur detaljplanen. De utredningar som tagits fram innan maj 2024 baseras därför på samrådsförslaget, vilket betyder att förskolan står omnämnd i dem. Om slutsatserna i dessa utredningar har förändrats på grund av ändringar som skedde efter samrådet så framgår det av planbeskrivningen.

Antagandehandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/underofficeren. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger fastigheten inom stadsbygden, ett område som kännetecknas av en blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostadsutveckling, och som har inslag av lokaler och verksamheter. Förändringar inom det här område bör utgå från den befintliga bebyggelsen och platsens identitet.

Översiktsplanen lyfter även fram grönområdet i öster som en länk i en större sammanlänkande grönstruktur. Grönstrukturen har till uppgift att skapa sammanhängande miljöer för rekreation, göra det lättare att värna om biologisk mångfald för växter och djur, samt att kunna dra nytta av flera ekosystemtjänster.



Bild 2. Karta som visar den grönstruktur som översiktsplanen lyfter fram som viktig. Planområdets läge är markerat med en röd prick.

Program

Fördjupad översiktsplan Södra staden

Detaljplanen ingår i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden, och ingår i utvecklingsområdet Polacksbacken. Utvecklingsområdet utgörs av delarna Exercisfältet, Regementet och Ångström, där Exercisfältet och Regementet är ett viktigt värde i riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C 40). Den fördjupade översiktsplanen belyser den pågående utvecklingen av Uppsala Science Park, Ångström, Informationsteknologiskt centrum (ITC) samt Rosendal. Utifrån det föreslås en utveckling av stadsstråk med tyngdpunkt på verksamheter och utbildning. Planen fastställer att området Polacksbacken även har en viktig funktion som rekreationsområde och samlingsplats. Den fördjupade översiktsplanen beskriver en möjlighet att utreda exploateringar i anslutning till Exercisfältet.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin antogs av kommunfullmäktige 2016. Den är en fördjupning av översiktsplanen och ger vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala, samt ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för stadens invånare och besökare.

Den schematiska gränsen för vad som räknas till innerstaden går strax norr om Uppsala Science Park, men då gränsen är schematisk bör utvecklingen av området ta hänsyn till strategin.

Detaljplanen är förenlig med innerstadsstrategin. Under hösten 2024 till tidig vår 2025 har ett förslag på en uppdatering av innerstadsstrategin varit ute på remiss, då under namnet *Plan för innerstaden*. I förslaget har den schematiska gränsen för innerstaden flyttat söderut och inkluderar norra delen av Uppsala Science Park.

Gestaltningssprogram för Dag Hammarskjölds väg

Det finns ett gestaltningssprogram för Dag Hammarskjölds väg (Uppsala kommun, 2016) som har till syfte att ge vägledning för hur ny bebyggelse och infrastruktur ska förhålla sig till Dag Hammarskjölds väg och det riksintresse för kulturmiljövården som berör vägsträckningen.

Programmet pekar ut planområdet som ett utvecklingsområde. Det lyfter även fram monumentaliteten av regementsbyggnaderna vid Polacksbacken som ett karaktärgivande inslag runt Exercisfältet och förespråkar att ny bebyggelse i området ska bygga vidare på den.

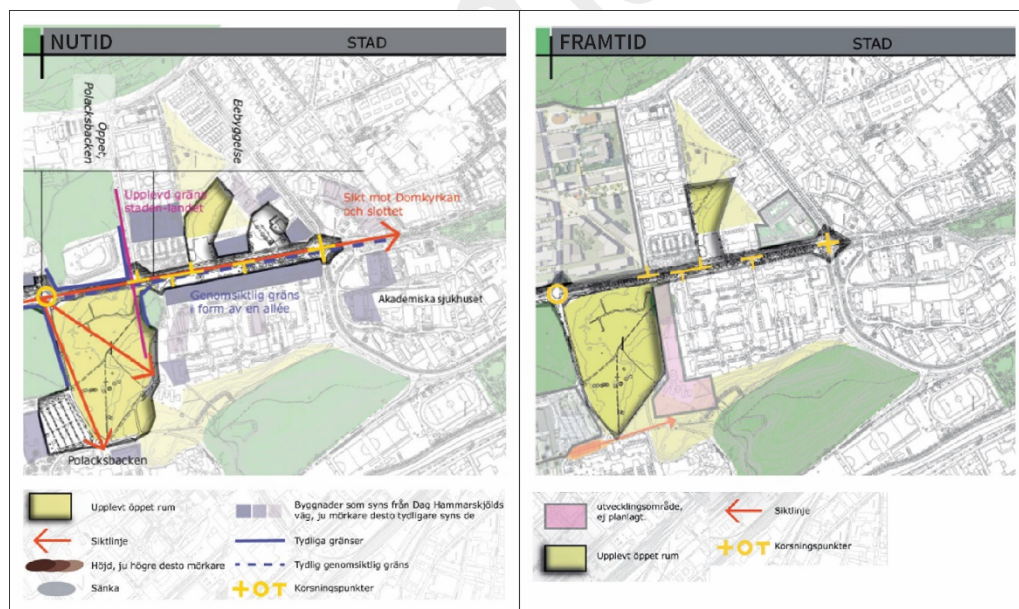


Bild 3. Kartan till vänster visar en analys av förutsättningar på den sträcka av Dag Hammarskjölds väg som passerar Exercisfältet och Uppsala Science Park. Kartan till höger visar en framtidsanalys av samma sträcka. Källa: *Gestaltningssprogram för Dag Hammarskjölds väg* (Uppsala kommun, 2016)

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för Gluntenområdet* (aktbeteckning 0380-P92/46) som fick laga kraft 1992, *Detaljplan för del av kvarteret*

Underofficeren (aktbeteckning 0380-P98/23) som fick laga kraft 1998, *Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren, Gluntenområdet* (aktbeteckning 0380-P2001/48) som fick laga kraft 2001, samt *Detaljplan för Kvarteret Underofficeren* (aktbeteckning 0380-P2003/34) som fick laga kraft 2003.

Fastigheten Kronåsen 1:1 omfattas av *Detaljplan för Kvarteret Underofficeren* från 2003. Inom planområdet tillåter detaljplanen endast två mindre envåningsbyggnader i anslutning till ett område där marken får byggas under med körbart bjälklag. Delar av den västra delen av planområdet överlappar ett område som i detaljplanen från 2003 är avsatt för allmänna underjordiska ledningar genom ett u-område. På de ytor som i den detaljplanen är reglerade med prickmark får marken inte bebyggas, undantaget är nya transformatorstationer.

Den del av planområdet som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:14 omfattas av *Detaljplan för Gluntenområdet* från 1992, *Detaljplan för del av kv Underofficeren* från 1998, samt *Detaljplan för del av kv Underofficeren, Gluntenområdet* från 2001. Enligt de två förstnämnda ligger planområdets södra och östra del inom markanvändningen natur. Polacksgatan regleras i detaljplanen från 1992 som gång- och cykelväg samt tillfällig serviceväg till konferensanläggningen. Den del av gatan som ligger inom detaljplanen från 1998 har användningen gång- och cykelväg. I detaljplanen från 2001 regleras en liten bit i gränsen mot fastigheten Kronåsen 1:1 som kvartersmark som inte får bebyggas (prickmark).

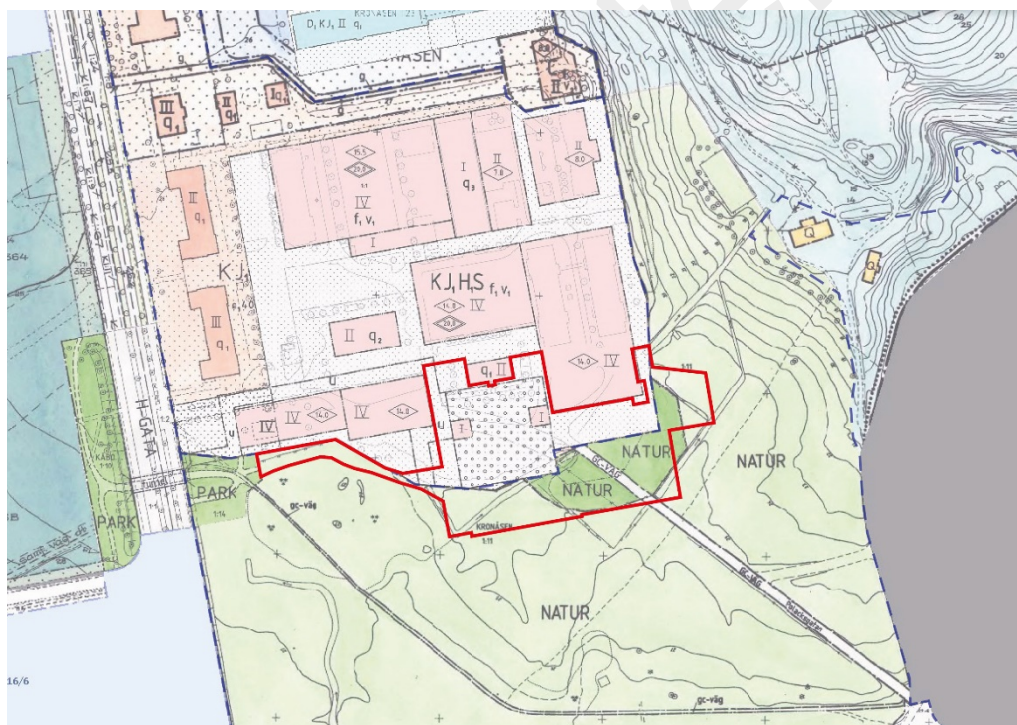


Bild 4. Utdrag ur de tre detaljplaner som gäller för området. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

När detaljplanen antas och får laga kraft upphör de tidigare detaljplanerna att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare i övriga delar.

Andra kommunala beslut

Uppsala kommuns översiktsplan lyfter fram Exercisfältets potential och strategiska läge. Det finns därför ett uppdrag att ta fram ett planprogram för Exercisfältet. Planprogrammets syfte är att klargöra förutsättningar och

målsättningar för platsens framtida utveckling, samt att skapa förutsättningar för att rama in fältet och stärka platsens rekreativa värden. Planprogrammet är ännu inte antaget utan kommer att utarbetas i en framtida process.

arbetsmaterial

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två byggnader för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden. De ska också ge Exercisfältet en inramning i norr för att markera gränsen mellan Uppsala Science Park och det öppna fältet. Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Syftet är också att bekräfta en gång- och cykelbana som ligger söder om Uppsala Science Park genom att planlägga det området som allmän plats PARK.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör två byggrätter för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Under den västra byggrätten finns ett underjordiskt parkeringsgarage i tre plan som kommer att vara kvar. De byggnader som möjliggörs ska utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och bidra till att skapa en inramning av Exercisfältet. Av den anledningen är det viktigt att byggnaderna utformas med särskilt hög arkitektonisk kvalitet när det gäller materialval och gestaltning, framför allt i mötet med det öppna fältet.

Totalt möjliggörs två byggrätter på sammanlagt cirka 19 000 kvadratmeter bruttoarea för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Detaljplanen reglerar också att det i den västra byggnaden ska vara centrumverksamhet i den del av bottenvåningen som vänder sig mot Exercisfältet. I fastighetsutvecklarens förslag innebär det en lokalarea på cirka 14 500 kvadratmeter för kontor och laboratorium, samt cirka 500 kvadratmeter för en restaurang. Inom den västra byggrätten möjliggörs även cirka 9 300 kvadratmeter för ett underjordiskt parkeringsgarage (varav 8 400 kvadratmeter utgörs av ett befintligt garage).

Söder om Uppsala Science Park går det en gång- och cykelbana över mark som idag är planlagd som allmän plats NATUR samt som kvartersmark. Gång- och cykelvägen, samt området norr om den befintliga dagvattendammen, planläggs som allmän plats PARK.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och består av delar av fastigheterna Kronåsen 1:1 och Kronåsen 1:14. Kronåsen 1:1 ägs av Uppsala Science Park KB och Kronåsen 1:14 ägs av Uppsala kommun. Den del av planområdet som utgörs av en del av fastigheten Kronåsen 1:1 omfattar cirka 0,7 hektar, och den del av planområdet som utgörs av en del av fastigheten Kronåsen 1:14 omfattar cirka 0,7 hektar. Området ligger cirka två kilometer sydväst om Uppsala centralstation.



Bild 5. Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.

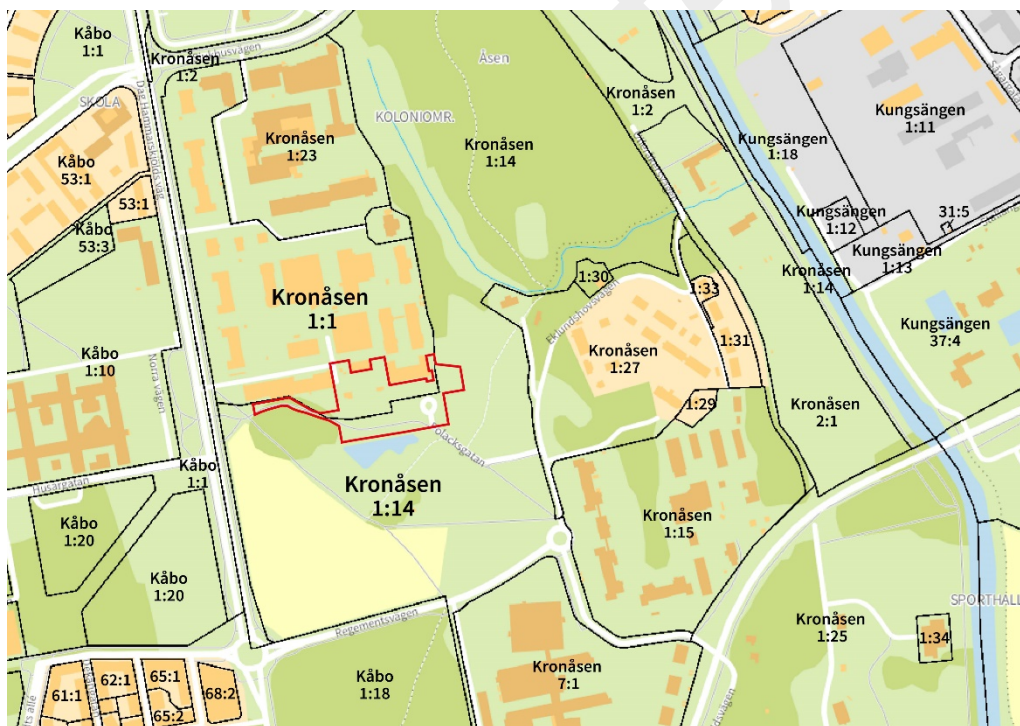


Bild 6. Karta som visar fastigheterna i närområdet. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i den södra delen av Uppsala Science Park, och den bebyggelse som detaljplanen möjliggör kommer att utgöra områdets gräns ut mot Exercisfältet. Den del av Kronåsen 1:1 som ligger inom planområdet utgörs av markparkering och under den västra delen finns ett underjordiskt parkeringsgarage i tre plan. Även en liten bit av gång- och cykelbanan som går längs Exercisfältets norra del ligger inom den fastigheten.

Den del av planområdet som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:14 består av en gång- och cykelbana. I anslutning till planområdets östra del har det tidigare legat en temporär förskola. I det området finns det en del bärbuskar, fruktträd och pilträd kvar från den tidigare förskolegården.



Bild 7. Flygfoto (2023) som visar var platsfotona nedan är tagna ifrån. Området där den temporära förskolan tidigare låg är markerat med en vit streckad cirkel. Läget för det befintliga underjordiska garaget är markerat med en vit streckad fyrkant.

I Uppsala Science Park finns främst bebyggelse för kontor och laboratorium. I byggnaderna som ligger närmast planområdet i väst har Läkemedelsverket sina lokaler. I Uppsala Science Park finns även en fristående grundskola. Byggnaderna inom området utgörs av gamla byggnader från tiden då området var ett regemente, samt bebyggelse som tillkommit från åttiotalet och framåt. Inom området finns det också ett flertal angöringsgator samt parkering för bilar och cyklar.

Inom Uppsala Science Park finns också ett gym, några lunchrestauranger och en kiosk. I anslutning till campusområdet vid Ångströmlaboratoriet ligger det en lunchrestaurang, ett café och en kiosk. Vid rondellen i korsningen mellan Regementsvägen och Dag Hammarskjölds väg finns en mataffär. Längre in i Rosendal ligger ett flertal restauranger och caféer.

I anslutning till planområdet ligger Exercisfältet. Fältet består främst av ängsmark och ett antal trädgångar. Det finns också en dagvattendamm som stod klar 2022. I fältets nordvästra del finns en talldunge med höga tallar. Över fältet går gång- och cykelbanor, samt rekreativstråket Gula stigen som binder ihop flera naturreservat. Mellan den norra delen av Uppsala Science Park och Kronåsen finns det även ett kolonilottsområde.



Bild 8. Foto som visar dagvattendammen och den befintlig bebyggelse inom Uppsala Science Park sett från mitten av Exercisfältet. (Maj 2023)



Bild 9. Foto som visar den vändplats som ligger i änden av Polacksgatan. (Augusti 2024)



Bild 10. Foto som visar Gula stigen och ängsmarken öster om planområdet. (Augusti 2024)

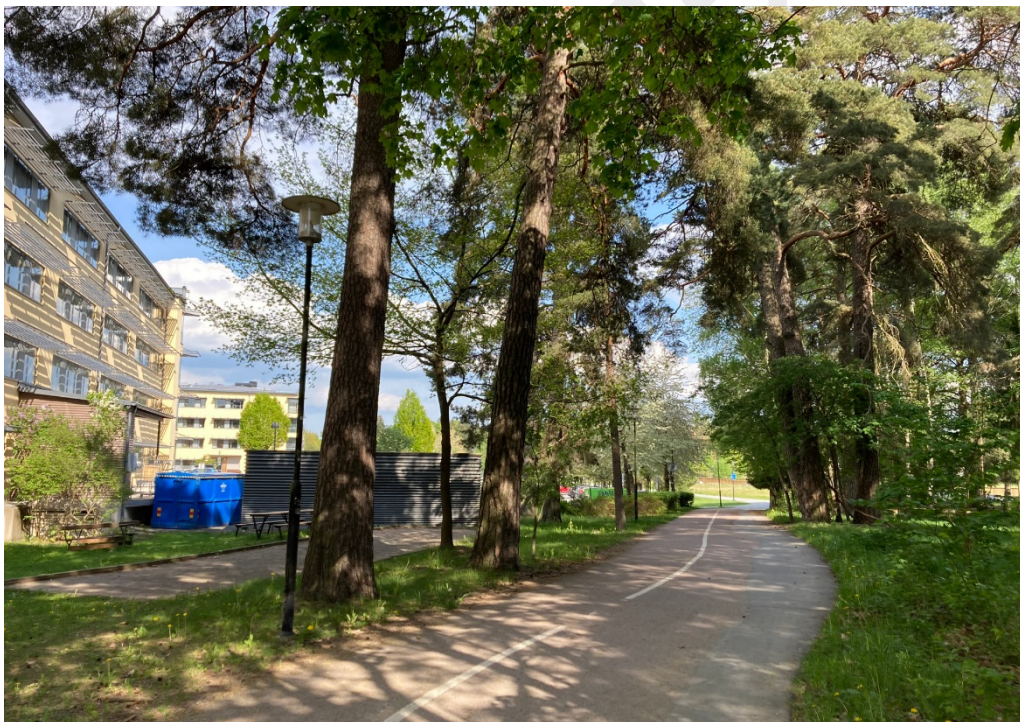


Bild 11. Foto som visar gång- och cykelbanan som går genom planområdets södra del, bilden är tagen vid tallungen som ligger på Exercisfältets nordvästra del. Till vänster i bilden syns Läkemedelsverket. (Maj 2023)

Öster om planområden ligger ett område som främst består av äldre byggnader som har en koppling till det regemente som tidigare fanns på platsen. I det området finns en rad olika verksamheter, bland annat ett lägenhetshotell, en privat förskola, en privat grundskola och två fristående gymnasieskolor.

Söder om Exercisfältet ligger Ångströmlaboratoriet och några mindre träbyggnader där Uppsala universitet har lokaler. Universitetet håller även till på

västra sidan om Dag Hammarskjölds väg, i höjd med planområdet, där Biomedicinskt centrum ligger.

Sydväst om Exercisfältet ligger Rosendal med bostadsbebyggelse. Det finns även några flerbostadshus på västra sidan av Dag Hammarskjölds väg i höjd med Uppsala Science Park.

Stadsbyggnadsvision

Längs med Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen pågår planering av kapacitetsstark kollektivtrafik. Hållplatslägen för den planeras cirka 300 meter väster, samt cirka 300 meter söder, om planområdet. I samband med den planens genomförande kommer korsningen vid Dag Hammarskjölds väg, där infarten till Uppsala Science Park ligger, att bli signalreglerad. Dag Hammarskjölds väg kommer också att övergå från att ha tvåfiliga körfält i varje riktning till att få ett körfält för bilister i varje riktning.

Planområdet påverkas även av Tullgarnsbron, som stod klar under 2024, då den kommer att binda samman östra och västra sidan av Fyrisån. Då planområdet ligger på vägen mellan Uppsalas innerstad och exempelvis Rosendal kan bron komma att bidra till en ökad cykel- och gångtrafik genom området.

Utöver det har Exercisfältet fått en mer sammanbindande funktion för rekreationsområden, då Gula stigens naturreservat bildades 2023. Området utgör inte en del av själva reservatet, men Gula stigen, som binder ihop reservatets delar, passerar strax öster om planområdet.

Det finns även ett uppdrag om att ta fram ett planprogram för Exercisfältet för att tydligare skapa en inramning till fältet, samt stärka de rekreativa värden som finns där. Planprogrammet ska också syfta till att tydliggöra fältets framtida utveckling. Den bebyggelse som den här detaljplanen möjliggör kommer att bidra till att skapa en inramning norrut i mötet med Uppsala Science Park.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom Uppsala Science Park består dels av byggnader från tiden det var ett regemente, dels av byggnader som uppförts från 1980-talet och framåt.



Bild 12. Modellbild som visar den befintliga bebyggelsen i området. De rosa fälten markerar de planerade byggnadernas ungefärliga läge. *Illustration: CF Møller Architects*

Utmärkande för den äldre bebyggelsen är putsade fasader i en gulorange färgskala, samt att de i huvudsak har sadeltak, valmade tak eller valmade mansardtak. Ut mot Dag Hammarskjölds väg är byggnaderna tre till fyra våningar, samt har en vindsvåning med takkupor. Den äldre bebyggelsen inne i Uppsala Science Park är i ett till två plan.



Bild 13. Foto som visar de gamla regementsbyggnaderna som utgör fonden för Uppsala Science Park ut mot Dag Hammarskjölds väg. (Augusti 2024)



Bild 14. Foto som visar infarten till Uppsala Science Park från Dag Hammarskjölds väg. (Augusti 2024)

Den nyare bebyggelsen har tillkommit sedan åttiotalet och framåt. Även bland dessa byggnader är puts det dominerande fasadmaterialet. De flesta av dem är i fyra våningar och har en indragen takvåning. De senaste byggnaderna i området, *Hubben* och *Celsius*, stod klara 2017 respektive 2020.



Bild 15. Foto som visar den befintliga bebyggelsen inom Uppsala Science Park. Längst fram till höger står en byggnad från den tid då området användes som regemente. Längst bak till vänster skymtas *Celsius* som stod klar 2020. (Augusti 2024)



Bild 16. Foto som visar bebyggelsen i området, som utgörs av en mix från olika tidsepoker. Längst till vänster skymtas den äldre regementsbebyggelsen som kantar Dag Hammarskjölds väg. I mitten syns en femvåningsbyggnad från 1980-talet och till höger *Hubben* som stod klar 2017. (Augusti 2024)



Bild 17. Foto som visar bebyggelsen i området. I fonden syns den östra gaveln på den gamla sjukhusbyggnaden, även kallad *Staben*. (Augusti 2024)



Bild 18. Foto som visar bebyggelsen i området. Längst bort syns den östra gaveln på läkemedelsverket och till höger syns den södra fasaden på den gamla sjukhusbyggnaden, *Staben*. (Augusti 2024)

I öster ramar Exercisfältet in av de tidigare kasernbyggnaderna inom byggnadsminnet Polacksbacken. De utgörs av tre- till fyrvåningsbyggnader med en ljusröd putsad fasad. I söder möter Exercisfältet Ångströmlaboratoriet, där den norra delen består av en femvåningsbyggnad med en glasad fasad. Sydväst om fältet ligger Rosendal där det finns bebyggelse i cirka åtta våningar som tillkommit under 2020-talet.



Bild 19. Foto som visar Exercisfältets inramning mot sydost. Till vänster i bilden syns den äldre bebyggelsen inom byggnadsminnet Polacksbacken, och till höger i bilden syns den nyaste delen av Ångströmlaboratoriet som stod klar 2022. (Augusti 2024)



Bild 20. Foto som visar dagvattendammen som färdigställdes 2022. I fonden syns delar av Rosendal som ramar in Exercisfältet. (Augusti 2024)

Uppsala arkitekturpolicy

Uppsalas Arkitekturpolicy (Uppsala kommun, 2017) är ett dokument som anger riktlinjer för arkitektur- och gestaltungsfrågor. Policyn ska bidra till att skapa en levande, hållbar och vacker stad. Policyn lyfter fram begreppen *sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgänglighet* som viktiga att förhålla sig till. Riktlinjerna i dokumentet ska ge alla aktörer som arbetar med stadsutveckling en gemensam plattform med riktlinjer och huvudbegrepp att förhålla sig till.

Planområdet är beläget i ett område med ett tydligt sammanhang i form av en befintlig miljö bestående av ett gammalt regementsområde, som har en tydlig skala, och omges av ett större grönområde. Hänsyn ska tas till dessa värden och stor vikt ska läggas på områdets karaktär, samt Uppsalas identitet och historia. Policyn framhåller också att alla projekt ska visa vilka arkitektoniska värden som de tillför omgivningen. Då planområdet har ett synligt och framträdande läge i en kulturhistoriskt värdefull miljö, som också är en del av ett viktigt rekreationsstråk, bör särskild vikt läggas på gestaltningen av byggnader inom planområdet.

Föreslagen bebyggelse

Inom planområdets västra del finns två byggrätter för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Detaljplanen tillåter även användningen centrumverksamhet för att möjliggöra mer publika funktioner i byggnadernas bottenvåning. I den västra byggnaden anger detaljplanen att det ska finnas centrumverksamhet i bottenvåningen ut mot Exercisfältet (planbestämmelsen s_1). För den byggrätten medges också användningen parkering, då det finns ett underjordiskt parkeringsgarage i tre plan på platsen (se bild 7). En planbestämmelse (s_2) anger att bilparkering inte får finnas ovan mark i byggnaden. Då parkeringsgaraget är större än byggrätten ovan mark i norr och öster medger detaljplanen också att byggnader får uppföras under mark inom det området. Det är även tillåtet att bygga ut garaget något åt söder, då det har

betydelse för konstruktionen av den ovanliggande byggnaden. Norr om parkeringsgaraget finns en kulvert som förbinder byggnaderna öster och väster om planområdet med parkeringsgaraget. För att säkerställa att kulverten kan vara kvar medger detaljplanen även där att byggnad får uppföras under mark. Utöver det reglerar en planbestämmelse att kulvert får finnas (b_3), samt att det inte får vara parkering under mark (s_3) inom det området. Motivet är att begränsa parkeringsgaragets utbredning då området är extremt känsligt för påverkan på grundvattnet, för mer information se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Byggnadernas placering

Bakgrunden till byggrätternas placering är att bygga vidare på den befintliga struktur av kvartersgator som finns inom Uppsala Science Park, samt att se till att de två större byggnader som möjliggörs bildar en sammanhängande front mot Exercisfältet.



Bild 21. Analys över bebyggelsestrukturen inom Uppsala Science Park. De föreslagna byggnaderna är markerade med blått. *Illustration: CF Møller Architects*

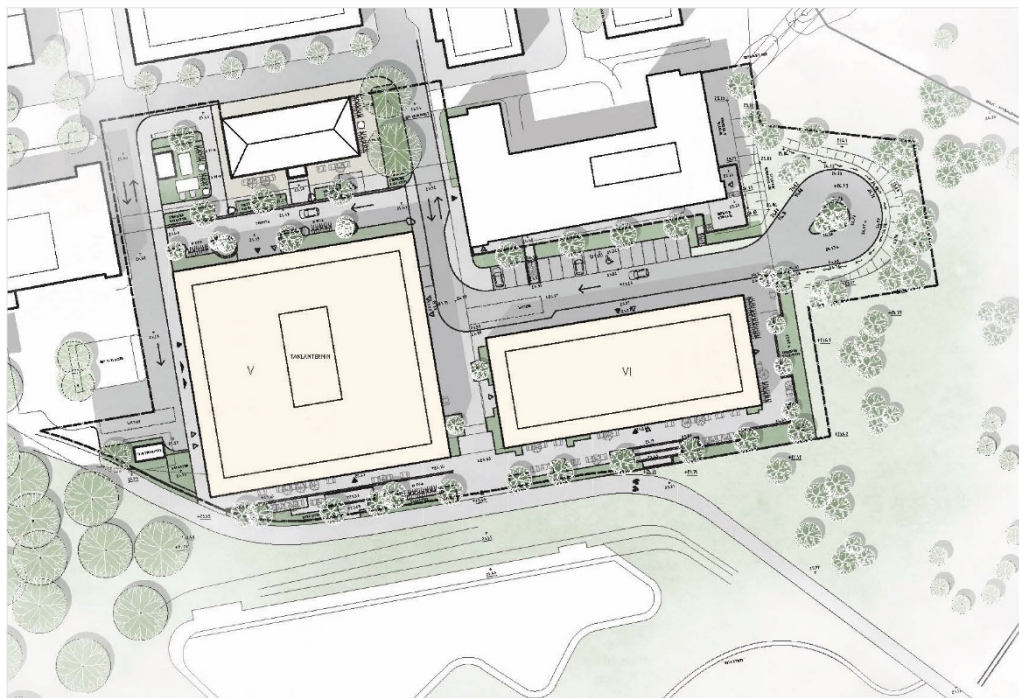


Bild 22. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse (markerade i beige).
Illustration: CF Møller Architects



Bild 23. Modellbild som visar fastighetsutvecklarens förslag på nya byggnader. De nya byggnaderna har en ljusare nyans än övriga. *Illustration: CF Møller Architects*

Byggnadernas volym

För att samspela med bebyggelsen inom Uppsala Science Park ska de två nya byggnaderna ha en liknande höjd och volym som den nyare bebyggelse som finns inom området och runt Exercisfältet. Byggnaderna ska även höjdmässigt anpassa sig till de äldre kasernbyggnaderna inom Uppsala Science Park och vid Exercisfältet. De äldre byggnaderna längs Dag Hammarskjölds väg anger gränsen för Uppsala Science Park, medan kasernbyggnader vid byggnadsminnet Polacksbacken ramar in Exercisfältet. Den bebyggelse som detaljplanen

möjliggör kommer dels att markera avslutet på Uppsala Science Park och dels att rama in Exercisfältet.

Höjden regleras genom en högsta nockhöjd på +52,0 meter över nollplanet för kontorsbyggnaderna, vilket innebär en höjd på cirka 26 meter räknat från marken. De nyare byggnaderna *Hubben* och *Celsius*, som ligger strax norr om planområdet, har en nockhöjd på +52,8 respektive +51,7 meter över nollplanet. I öster ramas Exercisfältet in av kasernbyggnaderna inom byggnadsminnet Polacksbacken, som har en nockhöjd på +50,0 meter över nollplanet. Söder om fältet ligger Ångströmlaboratoriet som har en nockhöjd på +59,0 meter över nollplanet.

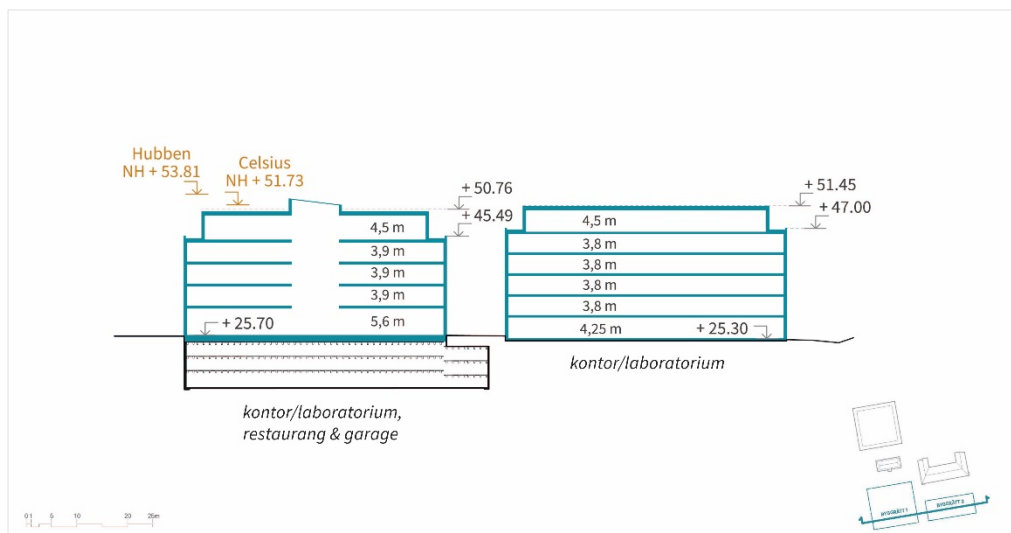


Bild 24. Sektion (väst-öst) som visar fastighetsutvecklarens förslag på byggnader. På sektionen anges de föreslagna nock- och takfotshöjderna, samt nockhöjderna på *Celsius* och *Hubben*.
Illustration: CF Møller Architects

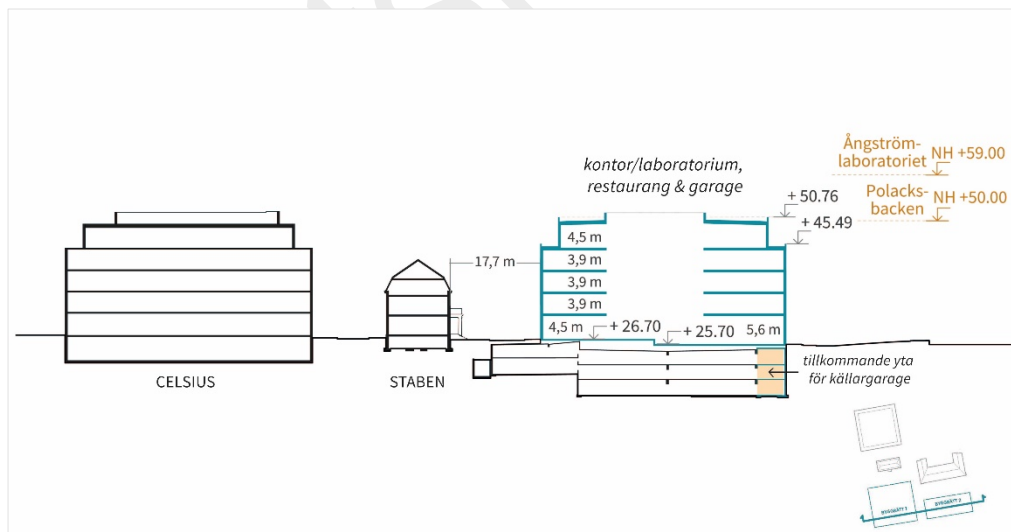


Bild 25. Sektion (norr-söder) som går genom de två befintliga byggnaderna norr om planområdet (*Celsius* och *Staben*), samt fastighetsutvecklarens förslag på byggnad inom den västra byggrätten.
Illustration: CF Møller Architects

För att se till att byggnadernas volymer blir uppbrutna i höjdlid, samt upplevs som mindre höga när man rör sig i gatunivå, anger en planbestämmelse (f_4) att takfotshöjden på kontorsbyggnaderna får vara högst +47,0 meter. Ovanför den höjden tillåter detaljplanen en takvåning som är indragen minst 3,5 meter från fasad. Höjden möjliggör fyra till fem våningar, samt en indragen takvåning. Den

västra byggnaden har även en planbestämmelse (f_4) som säger att den från omgivningen sett ska upplevas ha fyra våningar. Detta för att skapa förutsättningar för en variation i fasadrytm mellan de båda byggnaderna, samt att knyta an till våningsantalet för de äldre kasernbyggnaderna i närområdet.

Utöver det är det tillåtet för enstaka byggnadsdelar, såsom lanterniner, takfönster och hisstoppar, att sticka upp över den angivna nockhöjden så länge de inte uppfattas från marken i någon högre grad. Detsamma gäller tekniska installationer som även de ska placeras på ett sådant avstånd från fasadlivet att de inte blir en framträdande del av takets gestaltning sett från marken.

Mötet med Uppsala Science Park

Bebyggelsen inom Uppsala Science Park har tillkommit under en längre period och utgörs av en mix av äldre och nyare byggnader. De flesta av dem har putsade fasader i varma kulörer. För mer information se avsnittet *Kulturmiljö*.

Den nya bebyggelsen kommer att flytta fram kasernområdets gräns mot Exercisfältet. Genom att förhålla sig till den befintliga bebyggelsestrukturen (bild 20) kommer siktlinjerna inifrån området och ut mot fältet att bevaras.



Bild 26. Illustration som visar hur den västra byggnaden förhåller sig i skala till omgivande byggnader. Den föreslagna byggnaden visas som en vit/transparent volym. Vyn är tagen inifrån Uppsala Science Park, och till vänster i bilden syns byggnaden *Celsius*. Illustration: CF Møller Architects



Bild 27. Illustration som visar hur de två planerade byggnaderna förhåller sig i skala till omgivande byggnader. Den föreslagna bebyggelsen visas som vita/transparenta volymer. Vyn är tagen inifrån Uppsala Science Park, och till höger i bilden syns byggnaden *Celsius*. Illustration: CF Møller Architects

När planen genomförs kommer byggnader inom området att hamna i en ny kontext. Särskilt tydligt är det för den gamla sjukhusbyggnaden, som numera kallas *Staben*. Tidigare har den, tillsammans med en markparkering och en mindre talldunge, utgjort gränsen mot Exercisfältet. Då den västra av de tillkommande byggnaderna placeras på ytan som utgörs av markparkering, kommer *Stabens* entrésituation att förändras.

Detaljplanen anger att den nya byggnaden ska placeras cirka 17 meter från *Staben*. I fastighetsutvecklarens förslag kommer ytan mellan de båda byggnaderna att utformas som ett entrétorg med planteringar, cykelparkering och vistelseytor.



Bild 28. Illustration som visar entrétorget som planeras mellan den nya bebyggelsen (till höger i bild) och den gamla sjukhusbyggnaden (även kallade *Staben*). Till vänster i bilden syns *Celsius*, som tillkommit de senaste åren, och i fonden syns *Scheele*. Illustration: CF Møller Architects

Mötet med Exercisfältet

De byggnader som detaljplanen möjliggör kommer tillsammans med kasernbyggnaderna inom byggnadsminnet Polacksbacken, Ångströmlaboratoriet och den nya bebyggelsen i norra Rosendal att rama in Exercisfältet. Som tidigare nämnts förhåller sig dessa höjdmässigt i en liknande skala.

Då byggnaderna kommer att bilda en fond i norr mot Exercisfältet är det viktigt att fasaderna får en omsorgsfull gestaltning som anpassar sig till sin omgivning. Både de äldre kasernbyggnaderna i området, samt de nyare kontors- och laboratoriebyggnaderna inom Uppsala Science Park, karaktäriseras av byggnadsvolymer som är symmetriskt uppbyggda. De har även en fasadgestaltning som utgår från regelbundenhet i fönstersättning och fasadelement. En planbestämmelse (f_1) anger därför att byggnadens fasader ska ha en gestaltning som utgår från symmetri och regelbundenhet. För att bryta ner skalan på byggnaderna kan rytmen i fönstersättningen och fasadelementen med fördel skilja sig mellan våningarna.

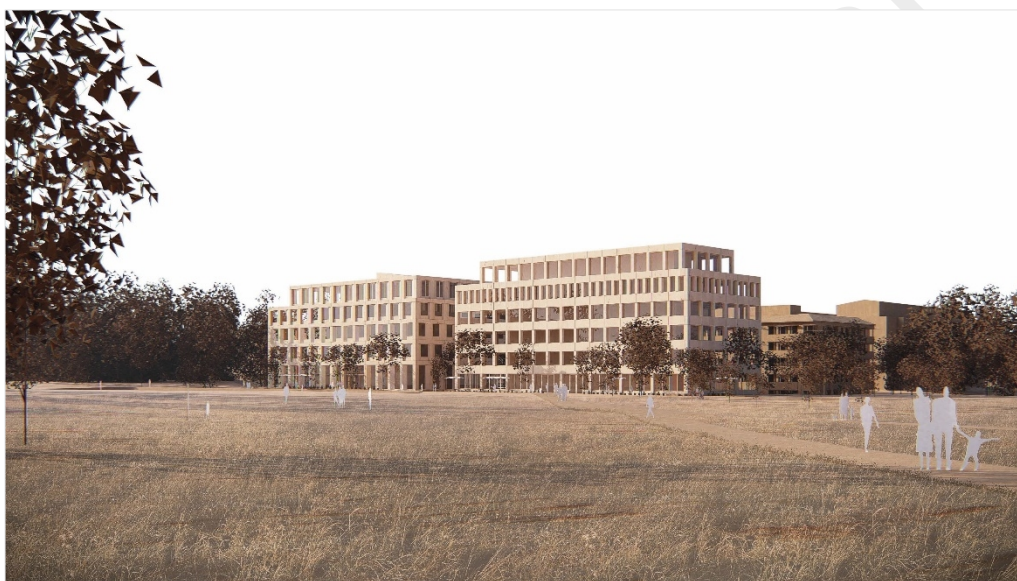


Bild 29. Illustration som visar fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse sett från Exercisfältets sydöstra del. *Illustration: CF Møller Architects*

Ytterligare en planbestämmelse (f_2) säger att byggnaderna ska utformas med kvalitativa fasadmaterier som harmonierar med den omgivande miljön, samt utföras med omsorg om detaljer och ha en färgskala som knyter an till den äldre bebyggelsen i området. Bakgrunden till bestämmelserna är att byggnaderna får ett exponerat läge i den kulturhistoriskt värdefulla miljön som Exercisfältet och regementet utgör. De kommer dels att vara synliga från långt håll, dels bli en del av fältets nya inramning. Genom att hålla hög kvalitet i utformningen kan de även bidra till att skapa en attraktiv miljö i mötet mellan fältet och Uppsala Science Park.

Detaljplanen styr även de två byggnadernas placering, för att de tydligt ska markera var bebyggelsen slutar och det öppna fältet tar vid.



Bild 30. Materialpalett som visar karaktären av både den äldre och den nyare bebyggelsen i området, samt av fältet. *Illustration: CF Møller Architects*

Byggnaderna ska även bidra till att aktivera mötet mellan Uppsala Science Park och Exercisfältet. Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet, och kräver att det ska finnas centrumverksamhet i den västra byggnadens bottenvåning ut mot Exercisfältet, vilket regleras med planbestämmelsen s_7 . Det finns även en planbestämmelse (f_9) som anger att båda kontorsbyggnaderna ska ha minst en entré var ut mot fältet. Ytterligare en planbestämmelse (f_3) säger att sockelvåningarna ska utmärka sig gentemot övriga våningar, samt ha en öppen karaktär ut mot fältet. Med det menas att fasaden ska ha en stor andel fönsterpartier.

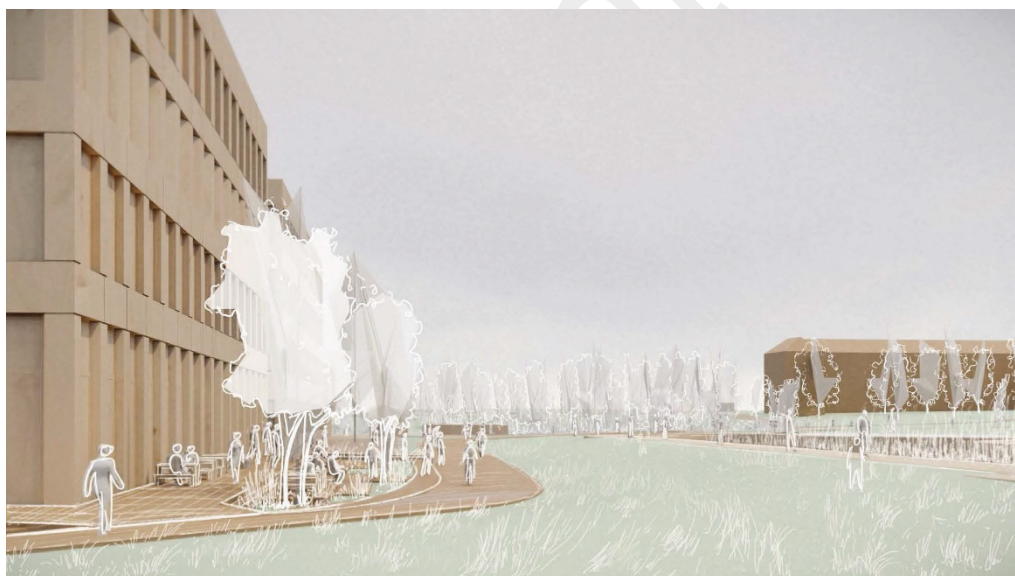


Bild 31. Illustration som visar hur den västra kontorsbyggnaden möter Exercisfältet. I fastighetsägarens förslag är en restaurang placerad i bottenvåningen. I bakgrunden skymtas regementsbyggnaderna inom byggnadsminnet Polacksbacken. *Illustration: CF Møller Architects*

Området söder och öster om de tillkommande byggrätterna har planbestämmelsen n_1 som säger att marken ska användas för plantering, vistelse, cykelparkering och entréfunktioner. På så sätt kan området intill dagvattendammen bli en plats som både de som arbetar inom området och förbipasserande kan ta del av. I fastighetsutvecklarens förslag finns en lokal för restaurang placerad i det läget. Restaurangen är tänkt att nås både från byggnadens huvudentré i norr, samt från en entré som är vänd mot Exercisfältet. Genom bestämmelsen skapas även en buffertzon runt den vändplats för bilar som planeras i områdets östra del. Syftet är att säkerställa att det finns utrymme för planteringar av träd och buskar runt vändplatsen, som gör att den inte

uppfattas från fältet. Planteringarna i anslutning till fältet bör hämta inspiration från ängsmark och åkerholmar, för att bättre smälta in i det omgivande landskapet.



Bild 32. Illustration som visar fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse sett från Dag Hammarskjölds väg. De föreslagna byggnaderna syns till vänster i bild som vita volymer, Ångströmlaboratoriet syns till höger, och bakom träden i fonden ligger byggnadsminnet Polacksbacken. *Illustration: CF Møller Architects*

Det område som ligger mellan Uppsala Science Park och Exercisfältet planläggs som allmän plats PARK. Anledningen är att hela den gång- och cykelbana som går där ska övergå från kvartersmark till allmän plats, då en liten del av den tidigare legat på kvartersmark. Genom att planlägga det som park knyts området ihop med den bit parkmark som finns vid gång- och cykeltunneln som går under Dag Hammarskjölds väg.

Användningsbestämmelsen PARK bekräftar även den förändring som skett av karaktären på marken, som tidigare varit planlagd som allmän plats NATUR. Snarare än att vara en del av fältet har den här markremsan blivit en övergångszon mellan bebyggelsen inom Uppsala Science Park och den natur som finns på fältet. Dels då en gång- och cykelbana går genom området, dels då dagvattendammen tillkommit, vilket sätter området i fältets norra del i ett nytt sammanhang.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40 A), som representeras av fyra teman: centralmakten, domkyrkostaden, lärdomsstaden och stadens struktur. Området runt Exercisfältet, i egenskap av ett tidigare regementsområde, utgör en del av centralmaktens framväxt. Inom det temat ligger riksintressets värde i att kunna följa framväxten och utvecklingen av kungamakten, samt övergången till statlig verksamhet i bebyggelsen.

Området runt Polacksbacken blev exercisfält redan på 1600-talet. De norra och västra delarna av fältet var tidigare åkermark och blev en del av övningsfältet efter 1863. Även Stadsskogen har använts som övningsområde. Då övningsfältet inte var inhägnat användes det, när det inte var militära övningar, av en

promenerande allmänhet och för dans på Dansbaneholmen som ligger i mitten av fältet.

Regementsområdet omfattar ett autentiskt, komplett och varierat militärhistoriskt byggnadsbestånd. Tillsammans med de stora regementsbyggnaderna från tidigt 1900-tal berättar de om viktiga militärhistoriska epoker, och på ett övergripande plan om den svenska försvarsorganisationen.



Bild 33. Kasernområdet år 1936. Dag Hammarskjölds väg syns närmast i bilden. Källa: Kulturhistorisk utredning inför planerad spårväg (Upplandsmuseet 2020)

Två områden, *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* och *Polacksbacken*, som båda är kopplade till militärens tidigare närvaro på platsen byggnadsminnesförklarades år 1995. Båda ligger utanför planområdet, längs med Exercisfältets östra kant (se bild 34).

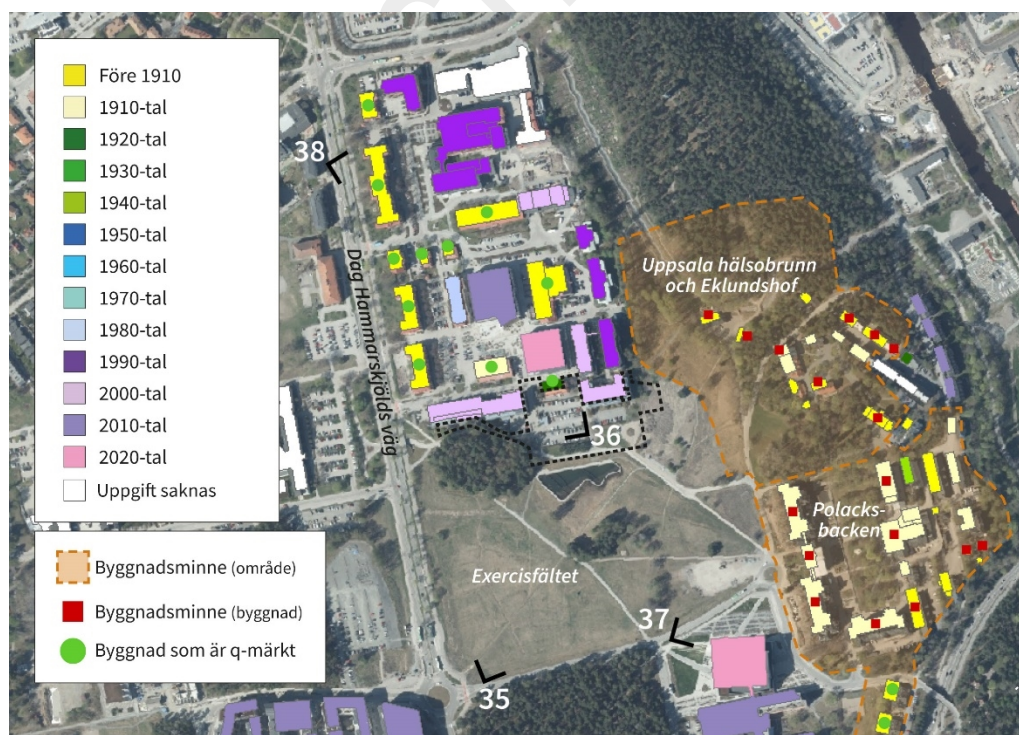


Bild 34. Flygfoto som visar vilka årtionden bebyggelsen inom Uppsala Science Park och runt Exercisfältet har tillkommit, samt planområdets läge i förhållande till de omgivande kulturhistoriskt intressanta byggnaderna samt byggnadsminnena. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart streckad linje. Det är även markerat varifrån fotona är tagna som visas nedan.

Området runt Exercisfältet tillhörde militären fram till 1983. Från slutet av 1980-talet och framåt har området kompletterats med ny bebyggelse, och regementsområdet norr om fältet hyser vid planens framtagande Uppsala Science Park. Byggnaderna inom byggnadsminnet *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* hyser verksamheter av olika slag, och inom byggnadsminnet *Polacksbacken* används ett flertal byggnader för undervisning, både av gymnasieskolor och universitetet. Genom detta, samt genom att Biomedicinskt centrum och Ångströmlaboratoriet har tillkommit i närområdet, har utbildningsväsendet med tiden kommit att överta både markområden och byggnader i området. Från att det har varit centralmakten som genom militärväsendet prägla den här delen av Uppsala, är det numera lärodomsstaden som kommit att påverka utvecklingen i området.



Bild 35. Foto som visar Exercisfältet och bebyggelse inom Uppsala Science Park, innan planens genomförande, sett från rondellen vid Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen. (Maj 2023)

Den äldre byggnaden, numera kallad *Staben*, som ligger i anslutning till planområdet i norr, är från 1923 och användes ursprungligen som ett sjukhus. Byggnaden är skyddad i *Detaljplan för Kv Underofficeren* (2003) med bestämmelsen *q*. Bestämmelsen säger att byggnaden inte får rivas, att byggnadens exteriör ska behållas, och att förändringar eller åtgärder som minskar byggnadens kulturhistoriska värde inte får göras. Från Exercisfältet, samt Regementsvägen och rondellen vid Dag Hammarskjölds väg, är det den byggnad som tydligt representerar det bakomliggande kasernområdet i norr.



Bild 36. Foto som visar den gamla sjukhusbyggnaden, *Staben*, som ligger norr om planområdet. (Juni 2023)

Åt väster karaktäriseras Uppsala Science Park av kasernbyggnader som uppfördes mellan 1897 och 1904 efter ritningar av Erik Josephson. Sedan området på 1980-talet upphörde att vara regemente har nya byggnader tillkommit. Bebyggelsen inom Uppsala Science Park kännetecknas därför numera av ett flertal årsringar.



Bild 37. Foto på den äldre regementsbebyggelsen som kantar Uppsala Science Park utmed Dag Hammarskjölds väg. (Augusti 2024)

Den äldre bebyggelse som ramar in Exercisfältet i öst är kasernbyggnaderna inom byggnadsminnet *Polacksbacken*. Dessa ritades av arkitekten Victor Bodin och uppfördes under 1910-talet. Byggnaderna är i fyra våningar och har putsade

fasader i en rosa nyans. Framför byggnaderna står trädrader med popplar, som till stor del döljer de två byggnaderna som flankerar mittenbyggnaden.



Bild 38. Foto taget från Regementsvägen där byggnadsminnet Polacksbacken syns i fonden. (Augusti 2024)

Förändringar

På grund av de höga kulturmiljövärdena i området har det tagits fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för att bedöma effekterna som detaljplanen har på dessa värden (Ensucon, 2025). En genomgång av den finns under rubriken *Kulturmiljö* i avsnittet *Planens konsekvenser*.

Det har även tagits fram en konsekvensbeskrivning som redogör för den nya bebyggelsens påverkan på kulturmiljövärdena i området (White arkitekter 2025). Enligt konsekvensbeskrivningen riskerar den kommande bebyggelsen att medföra skada på riksintresset för kulturmiljövården (C40 A). Främst då fältets öppna yta, som finns mellan regementets olika delar, kommer att minska. Byggnaderna riskerar även att skapa en tydlig gräns mellan regementet i norr och fältet, samt att ta fokus från kasernbyggnaderna vid Polacksbacken i öst. Konsekvenser på områdets kulturmiljövärden redovisas under rubriken *Kulturmiljövården* i avsnittet *Planens konsekvenser*.

Genom att arbeta med gestaltningen, med avseende på material, kulör och form, kan bebyggelsen komma att ha en neutral påverkan på riksintresset och de lokala värdena. Konsekvensbedömningen för kulturmiljövården lyfter också fram att det är positivt att mötet mellan bebyggelsen och fältet hanteras medvetet i förslaget. Nedan redovisas de anpassningar som görs i detaljplanen sett till platsens kulturmiljövården.

Byggnadernas placering, volym och skala

Detaljplanen möjliggör byggnader på mark som har tagits i anspråk av bland annat markparkering. En liten del av fältet kommer dock att tas i anspråk, främst för regnbäddar, cykelparkeringar, vistelsezoner, samt en vändzon för exempelvis avfallsfordon och leveranser. Den del av fältet där detaljplanen möjliggör

bebyggelse ligger norr om gång- och cykelbanan som sedan tidigare delar av Exercisfältet från Uppsala Science Park.

Byggnaderna som detaljplanen möjliggör kommer att innebära att gränsen mellan bebyggelsen i Uppsala Science Park och Exercisfältet förskjuts söderut. Genom att reglera var byggnaderna får placeras kommer de nya byggnaderna att följa samma rutnätsstruktur som resten av Uppsala Science Park (se bild 26). På så vis kommer man även i fortsättningen att kunna se Exercisfältet inifrån området.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att utgöra en framträdande del av Exercisfältets inramning. Byggnaderna kommer även att dölja den gamla sjukhusbyggnaden, *Staben*, som är den sista byggnaden från regementstiden inom Uppsala Science Park som varit synlig från Exercisfältet.

Nock- och takfotshöjd regleras på byggnaderna för att de ska ha en liknande höjd som de äldre kasernbyggnaderna i området. Däremot har de en lägre höjd än Ångströmlaboratoriet, som är en mer samtida byggnad. Det finns även en planbestämmelse som anger att den västra byggnaden, från omgivningen sett, inte får upplevas ha fler än fyra våningar samt en indragen takvåning. Detta för att våningsantalet ska knyta an till kasernbyggnaderna vid Polacksbacken, samt för att skapa en variation i byggnadernas fasader då de i övrigt tillåts ha samma nock- och takfotshöjd.

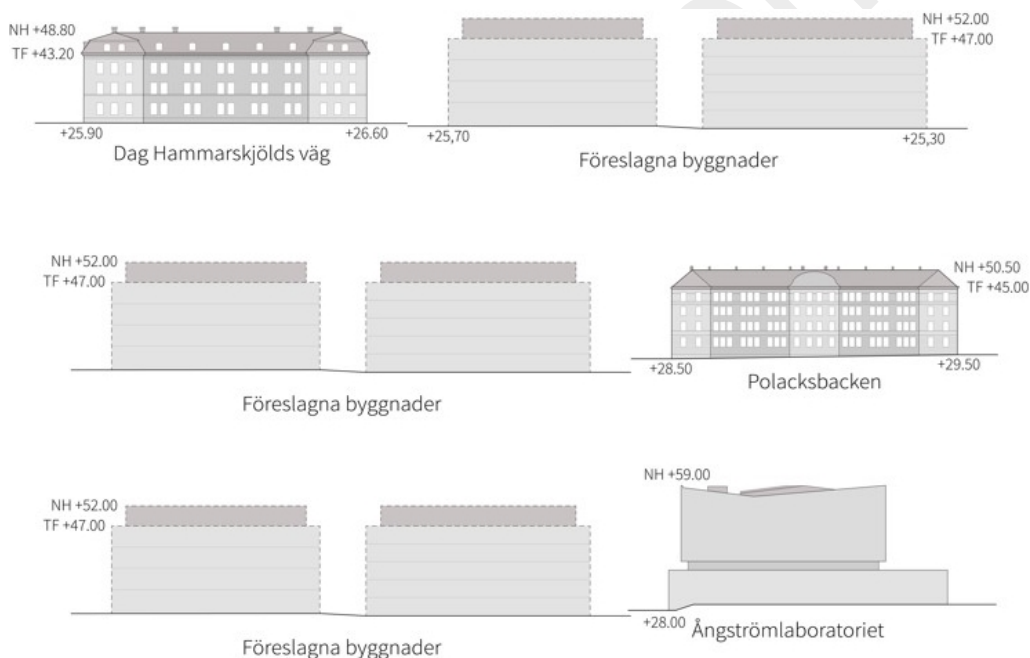


Bild 39. Sektioner som visar de byggnader detaljplanen möjliggör i relation till kasernbyggnaderna som kantar Dag Hammarskjölds väg, samt Ångströmlaboratoriet och kasernbyggnaderna vid Polacksbacken som ramar in Exercisfältet. Genom att arbeta med detaljer och rytm i fasadgestaltningen finns förutsättningar att anpassa sig till den äldre bebyggelsen.

Gestaltning

Uppsala kommun har tagit fram ett gestaltungsprogram för Dag Hammarskjölds väg (2016) som ska ge vägledning i hur ny bebyggelse och infrastruktur runt Dag Hammarskjölds väg ska förhålla sig till riksintresset som berör vägsträckningen. För området runt Exercisfältet lyfter gestaltungsprogrammet fram den monumentalitet som är ett karaktärsgivande inslag för regementsbyggnaderna vid Polacksbacken. Ny bebyggelse i området bör enligt programmet bygga vidare på den karaktären.

I konsekvensbeskrivningen för kulturmiljö (White arkitekter 2025) lyfts vikten av en god gestaltning, med avseende på material, färg och form, för att skapa ett mjukare möte mellan de båda byggnaderna och Exercisfältet, samt de intilliggande byggnadsminnesområdena. En alltför enhetlig volymbehandling kan enligt bedömningen medföra att det bildas en väldigt tydlig vägg mot fältet. Detaljplanen motverkar det genom en rad planbestämmelser som reglerar byggnadernas gestaltning, vilket beskrivs i avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

Ur kulturmiljösynpunkt kan det lyftas fram att byggnaderna förhåller sig till de äldre kasernbyggnadernas karaktär genom att symmetri och regelbundenhet ska vara vägledande i fönstersättning och fasadgestaltning. Genom att medvetet arbeta med skilda rytmer i de olika våningarna, samt ha en utmärkande bottenvåning, kan fasadernas skala brytas ner för att inte upplevas som en monoton vägg mot fältet. På liknande sätt kan en medveten fasadgestaltning som visar omsorg om detaljer skapa variation i fasaderna.

Detaljplanen anger även att de material som används exteriört ska harmoniera med den äldre bebyggelsen i området. Som tidigare nämnts är puts i varma kulörer det fasadmaterial som främst förekommer bland de äldre regementsbyggnaderna. Genom att anpassa sig efter den färgskalan smälter de föreslagna byggnaderna bättre in i den befintliga miljön.

Detaljplanen anger också att en remsa mellan den tillkommande bebyggelsen och Exercisfältet ska användas för planteringar, vistelse, cykelparkeringar och entréfunktioner. Syftet med det är att säkerställa att det skapas en övergång mellan bebyggelsen och fältet i form av träd, planteringar och vistelsezoner. Träd är av särskild vikt här då de med tiden kan tillföra gröna element i större skala som bidrar till ett mjukare möte mellan byggnaderna och fältet. Runt vändzonen i planområdets östra del anger detaljplanen att ytan ska användas för växtlighet, för att säkerställa att den smälter in i landskapet. Planteringar som anläggs i övergångszonen bör hämta inspiration från den omgivande ängsmarken och de åkerholmar som finns där.

Park och natur

Förutsättningar

Uppsala kommuns översiktsplan från 2016 beskriver den östra delen av Exercisfältet som en viktig länk i en större grönstruktur. Denna övergripande grönstruktur är viktig då den skapar sammanhängande miljöer för rekreation, samt gör det lättare att värna om biologisk mångfald och dra nytta av ekosystemtjänster. I ett kunskapsunderlag som tagits fram för den pågående revideringen av översiktsplanen (bild 40) förtydligas de områden som ingår. Där pekas hela Exercisfältet ut som en del av grönstrukturen.



Bild 40. Karta över grönsystem i Uppsala kommun som tagits fram som kunskapsunderlag inför den pågående revideringen av översiktsplanen. Planområdets läge är markerat med rött.

Exercisfältet har en funktion som grön länk då det binder ihop två naturreservat, Kronparkens naturreservat i söder och Gula stigens naturreservat i norr. Kopplingen har främst ett rekreativt värde, och över fältet löper Gula stigen, en vandringsled på cirka tio kilometer, som sträcker sig från Studenternas idrottsplats i norr till Skarholmen i söder. Kopplingen i grönsystemet har också ett värde för exempelvis fåglar, då det underlättar för dem att förflytta sig mellan naturreservaten. För att bevara den funktionen är det viktigt att det finns träd och buskage på fältet som djur kan röra sig mellan.



Bild 41. Flygfoto som visar hur planområdet (markerat med rosa) ligger i förhållande till omgivande naturreservat. Kronparkens naturreservat och Gula stigens naturreservat binds samman av Gula stigen som passerar öster om planområdet.

Exercisfältet som helhet har ett flertal naturvärdesobjekt kopplade till sig. Enligt en tidigare naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2013) finns det naturvärdesobjekt registrerade i planområdets södra, västra och östra del (se bild 29). Talldungen i väst, som gång- och cykelvägen passerar genom, har naturvärdesklass 1 (högt naturvärde) och ängsmarken i söder har naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde).

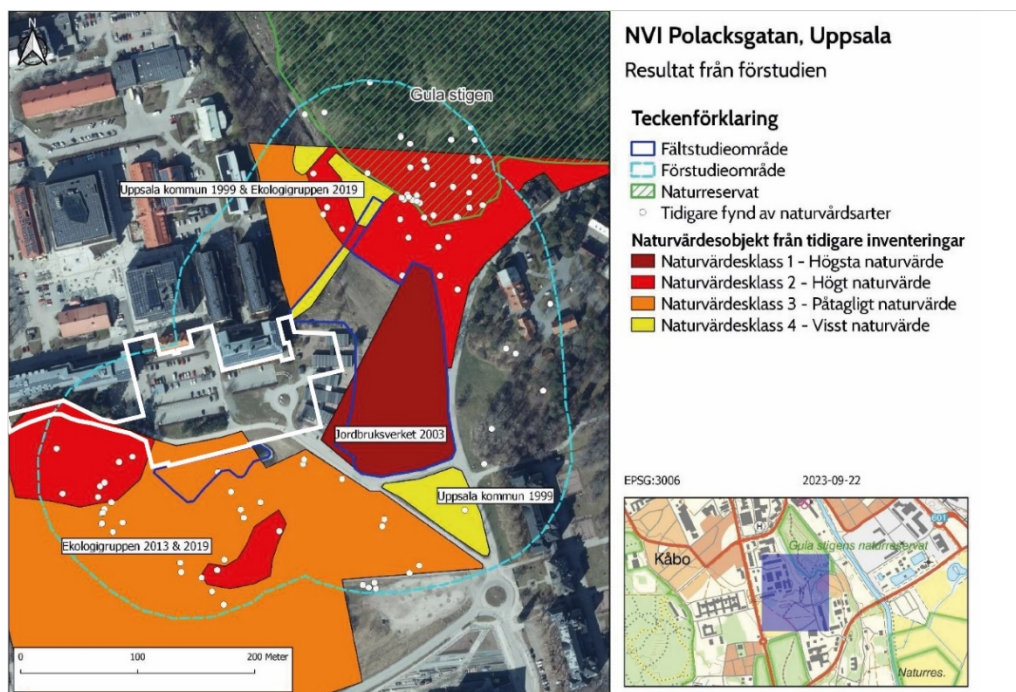


Bild 42. Flygfoto som visar tidigare registrerade naturvärdesobjekt i närområdet. Fältstudieområdena för den naturvärdesinventering som tagits fram under planarbetet är markerade med en blå linje. Planområdet är markerat med en vit linje. Observera att den temporära förskolan som syns på bilden har monterats ner. *Illustration: Väg & Miljö AB*

I samband med arbetet med detaljplanen har det genomförts en ny naturvärdesinventering (Väg & Miljö AB 2023) för att tydligare identifiera de naturvärden som ligger i direkt anslutning till planområdet (bild 42). Inventeringen innefattar fältet öster om planområdet, samt dagvattendammen i söder och det dike som leder bort mot naturreservatet i nordost. De naturvärdesobjekt som identifieras i inventeringen är en ek som bedöms ha visst naturvärde. Skogsbrynet som ligger i anslutning till den norra delen av Gula stigens naturreservat har enligt inventeringen påtagliga naturvärden, och dagvattendammen har höga naturvärden.

Det har även tidigare gjorts en inventering av Jordbruksverket (2003) för samma del av fältet som överlappar planområdets östra del. I den klassades den del av planområdet som består av fastigheten Kronåsen 1:14, samt resten av fältet öster om planområdet, som naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde). I den naturvärdesinventering som tagits fram in samband med planarbetet (Väg & Miljö AB 2023) är slutsatsen att de höga naturvärdena som tidigare fanns på platsen har försvunnit.

Utöver talldungen i väst finns det ett antal ytterligare träd inom planområdet. I den västra delen av planområdet finns det en grupp unga tallar som avskärmar Exercisfältet från markparkeringen ovanför källargaraget. Längs den västra sidan av parkeringen finns även en trädrad med fem träd. I anslutning till dem finns ytterligare några lövträd som är planterade norr om gång- och cykelvägen.

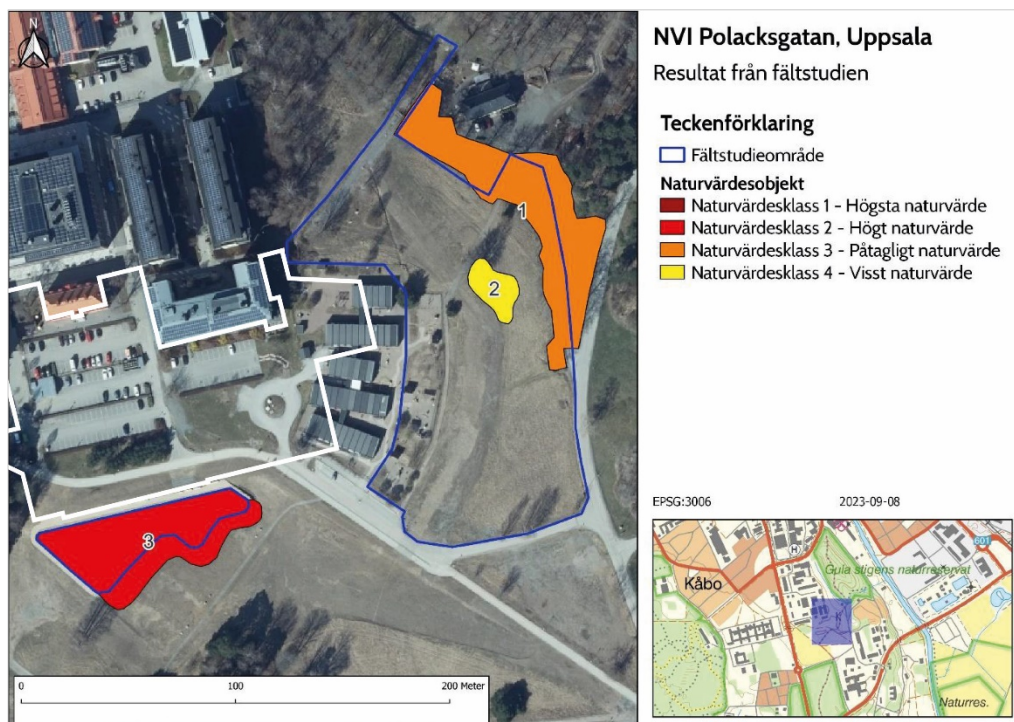


Bild 43. Flygfoto där de naturvärdesobjekt finns markerade som identifierades i den inventering som genomförts i samband med planarbetet. Fältstudieområdena är markerade med en blå linje, och planområdets ungefärliga läge är markerat med en vit linje. Observera att den temporära förskolan som syns på bilden har monterats ner. *Illustration: Väg & Miljö AB*

En fågelinventering (Ekologigruppen 2024) har genomförts i samband med planarbetet. Området som inventerades var planområdet, Exercisfältet, samt skogsbrynet mot Gula stigens naturreservat i norr. Inventeringen identifierade flera livsmiljöer för fåglar på Exercisfältet. Inom själva planområdet observerades tio naturvärdsrelevanta arter: ärtsångare, stare, svartvit flugsnappare, hämpling, tornseglare, sädesärta, björktrast, grönfink, entita och gråkråka. Utöver det har ytterligare fynd av fisktärna, grönfink, björktrast och gråkråka gjorts inom planområdet. Samtliga av dessa arter, med undantag av ärtsångare och tornseglare, bedöms ha en del av sitt revir inom planområdet. Däremot bedöms inga av arterna häcka inom planområdet. Utöver det har mindre hackspett observerats i nära anslutning till planområdet, men inte heller den bedöms häcka inom området.

Det har också gjorts en groddjursinventering (Ekologigruppen 2024) för dagvattendammen i samband med planarbetet. Under inventeringen gjordes inga fynd av groddjur eller groddjurslek, däremot visade fältinventeringen att dagvattendammen utgör en förmånlig leklokal för groddjur, då flera faktorer uppfylls som är gynnsamma för detta. Anledningen till att man ändå inte hittar några groddjur är troligen att dammen ligger högre i landskapet än vad som är optimalt för djuren, och att det saknas vegetation i stora delar av dammen. Vidare finns det begränsat med goda livsmiljöer och övervintringsplatser i form av stenrösen och död ved i närområdet.

Förändringar

Det är viktigt att bevara funktionen hos den gröna korridoren. Detaljplanen gör endast ett mindre intrång i ängsmarken, där det tidigare legat en temporär förskola. I övrigt bevaras den gröna kopplingen mellan Gula stigens naturreservat i norr och Kronparken i söder.

För att skapa en mjuk övergång mellan den nya bebyggelsen och fältet anger detaljplanen att marken som möter Exercisfältet inte får användas som körytor för motorfordon eller bilparkering. En planbestämmelse (n_1) säger att ytan söder och öster om byggrätterna ska användas till planteringar, vistelse, cykelparkering och entréfunktioner. Syftet är att få till ett möte mellan planområdet och Exercisfältet som inkluderar grönska och vistelsevärden. Området kring vändzonen i planområdets östra del har planbestämmelse (n_2) som säger att marken är avsedd för växtlighet. Med hänsyn till de kultur- och naturvärden som finns i området bör planteringarna där gestaltas med en mer naturlig karaktär, där gestaltningen inspirerats av det omliggande landskapet.

I planområdets södra del övergår en liten del av kvartersmarken inom fastigheten Kronåsen 1:1 till allmän plats med markanvändningen park. Det beror på att det finns en gång- och cykelbana där. Även resten av gång- och cykelbanan som löper längs Exercisfältets norra del, samt marken norr om dagvattendammen, planläggs som allmän plats PARK. Den delen har tidigare haft användningen allmän plats NATUR. Att ytan byter användning beror dels på att en del av det som tidigare var kvartersmark, och som gång- och cykelbanan passerade över, övergår till att bli allmän plats. Dels beror det på att dagvattendammen tillkommit som en gräns mellan bebyggelsen i Uppsala Science Park och det öppna fältet. Området fram till dagvattendammen får därför användningen PARK då det i och med detaljplanens genomförande kommer fungera som övergångszon mellan de nya byggnaderna och ängsmarken.



Bild 44. Foto som visar området mellan de planerade byggnaderna och dagvattendammen som planläggs som allmän plats PARK. (Augusti 2024)

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram (Ensucon 2024) som behandlar detaljplanens konsekvenser på naturmiljön. För bedömning och förslag på kompenserande åtgärder se *Naturmiljö* i avsnittet *Planens konsekvenser*.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Infarten till planområdet ligger utmed Dag Hammarskjölds väg. Det går även att komma till planområdet söderifrån via Eklundshovsvägen och Polacksgatan. Eklundshovsvägen är dock en privat väg, och endast motortrafik för boende i området samt gäster till Eklundshov är tillåten där.

Den modulförskola som tidigare fanns inom planområdets östra del kunde, då den var i bruk, nås söderifrån via Polacksgatan. Innan dess var endast gång- och cykeltrafik tillåten längs gatan, och det servitut som tillfälligt tillät allmän biltrafik på sträckan planeras därför att tas bort.

Nordost om planområdet blev Tullgarnsbron klar under 2024, vilket har möjliggjort för nya flöden av främst cykeltrafik från det hållet.

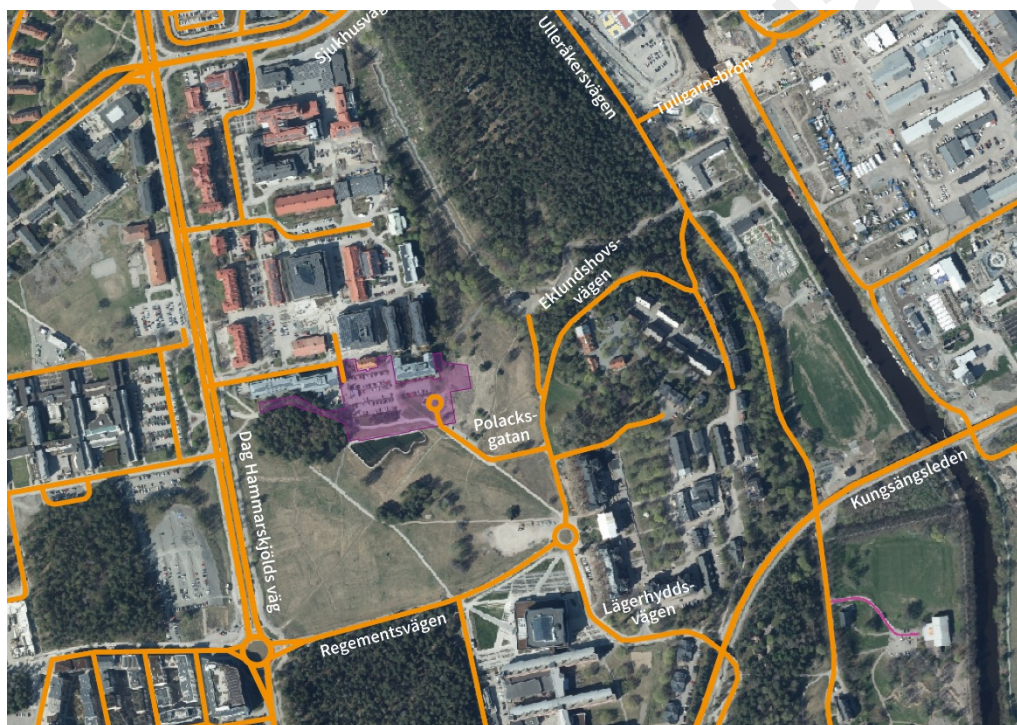


Bild 45. Flygbild där det befintliga vägnätet i närområdet är markerat med orangea linjer. Planområdet är markerat med lila.

Längs Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen planläggs det för kapacitetsstark kollektivtrafik i form av spårväg. Det innebär att gatusektionen och trafiken på dessa gator kommer att förändras. I samband med genomförandet av den kapacitetsstarka kollektivtrafiken kommer gatan att minska från två till ett körfält i vardera riktningen, samt få separata körfält för kollektivtrafik i form av spårväg. Infarten mot Uppsala Science Park, som ligger i höjd med planområdet, kommer att bli kvar och förses med trafiksignaler.

Gång- och cykeltrafik

Det går att nå planområdet med cykel från olika riktningar. Längs planområdets södra sida passerar en viktig cykelkoppling. Gång- och cykelvägen där har en bredd på fyra meter och belysningsstolpar är placerade längs den norra sidan.

Den del av Dag Hammarskjölds väg som går längs Uppsala Science Park har cykelbanor längs båda sidorna. I höjd med planområdet finns en planskild korsning i form av en tunnel under Dag Hammarskjölds väg. I anslutning till den finns även gång- och cykelkopplingar västerut mot Stadsskogen. Österut finns cykelbanor som leder till Fyrisån och ner mot Ulleråker.

Kollektivtrafik

Stomlinjetrafiken går längs Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen. De närmaste hållplatserna finns vid Dag Hammarskjölds väg, samt vid Lägerhyddsvägen sydost om Exercisfältet.

De hållplatser som planeras för den nya spårvagnstrafiken placeras vid de befintliga busshållplatsernas lägen längs Dag Hammarskjölds väg och Lägerhyddsvägen. Busshållplatsen som finns vid Dag Hammarskjölds väg föreslås bli kvar på samma ställe, medan den vid Lägerhyddsvägen flyttas till Regementsvägen.

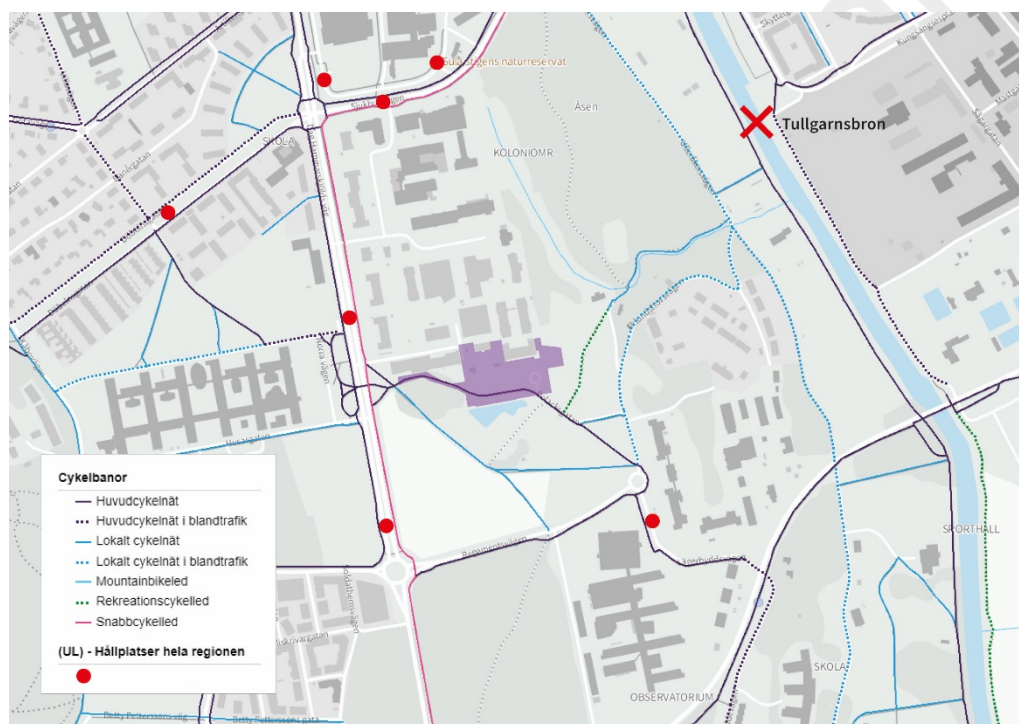


Bild 46. Karta som visar cykelbanor och hållplatser för kollektivtrafik i närområdet. Planområdets ungefärliga läge är markerat med lila. Tullgarnsbrons läge är markerat med ett rött kryss.

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen omfattar allmän plats och kvartersmark. På den del som planläggs som allmän plats PARK finns en gång- och cykelväg. Kvartersgator för angöring finns inom fastigheten Kronåsen 1:1. För att möjliggöra angöring till den nya bebyggelsen kommer kvartersgatorna att kompletteras av en angöringsgata och en vändplan norr om den östra byggrätten.

Den norra delen av Polacksgatan, där det finns en vändplats (se bild 45) som tidigare låg i anslutning till den temporära förskolan, kommer i och med detaljplanens genomförande att tas bort och bli kvarterersmark. Då vändplatsen

försvinner kommer gatan inte längre att vara tillgänglig för biltrafik, vilket innebär att bilar inte längre kommer att trafikera Exercisfältet.

En trafikutredning av Ramboll (2024) redogör för effekterna av att genomföra fastighetsutvecklarens förslag. Infarten vid Dag Hammarskjölds väg kommer att klara det ökade trafikflöde som de tillkommande byggnaderna förväntas generera. Den signalreglering som, i samband med genomförandet av kapacitetsstark kollektivtrafik planeras i korsningen ut mot Dag Hammarskjölds väg, kommer att medföra att det blir enklare att svänga in mot planområdet. Detta eftersom det inte kommer finnas någon korsande trafikrörelse som får köra samtidigt. Samtidigt kan trafikljusen medföra en ökad fördröjning för gående och cyklister som rör sig längs med Dag Hammarskjölds väg.

Gatornas utformning

De nya fastighetsgränserna kommer att placeras en meter från den befintliga gång- och cykelvägen i planområdets södra del. På så sätt säkerställs att det finns tillräckligt med utrymme för att underhålla den allmänna gång- och cykelvägen.

Inom planområdet kommer gator att anläggas för att kunna angöra de byggnader som detaljplanen möjliggör. Angöring kommer att vara möjlig längs med den norra sidan av den östra byggrätten. På så sätt hålls ytorna ut mot Exercisfältet bilfria. Detaljplanen möjliggör utrymme att anlägga en vändzon för bilar, samt last- eller sopbilar, i planområdets östra del. All angöring kommer att ske på kvartersmark, och därför reglerar detaljplanen inte gatornas exakta läge.

Då delar av de angöringsgator som fastighetsutvecklaren föreslår kommer att anläggas på det befintliga källargaraget, som finns under den västra byggrätten, behöver bjälklaget förstärkas för att klara laster av last- och sopbilar.

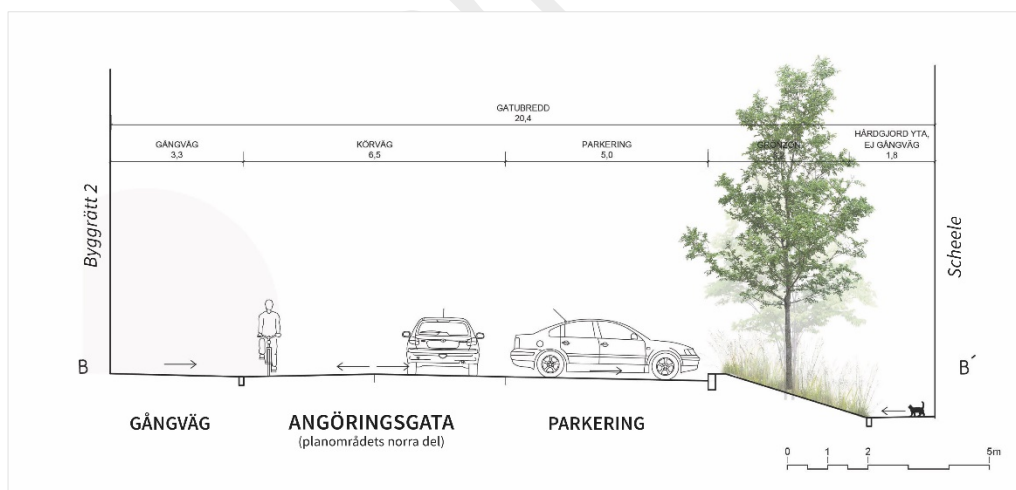


Bild 47. Sektion som visar angöringsgatan i planområdets norra del. Sektionen är dragen mellan den östra byggnaden som detaljplanen möjliggör och den byggnad som kallas Scheele. *Illustration: CF Møller Architects*

Mellan de båda byggnaderna kommer det att vara möjligt att röra sig till fots och med cykel för att ta sig in i Uppsala Science Park söderifrån.

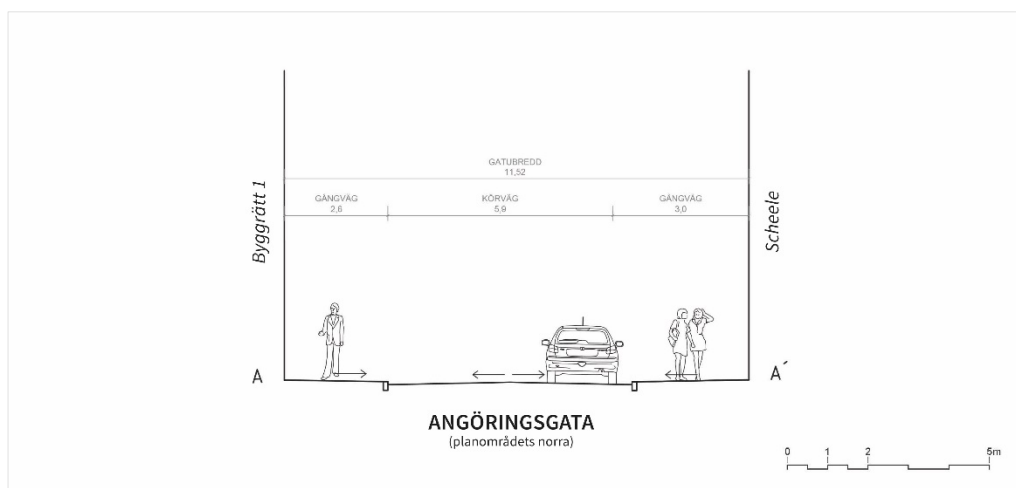


Bild 48. Sektion som visar angöringsgatan i planområdets västra del. Sektionen är dragen mellan den västra byggnaden som detaljplanen möjliggör och Scheele. Illustration: CF Møller Architects

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen bekräftar även den befintliga gång- och cykelväg som löper längs med Uppsala Science Parks södra del genom att planlägga det området som allmän plats PARK. Tidigare har marken haft användningen allmän plats NATUR. En liten del av gång- och cykelvägen har tillhört fastigheten Kronåsen 1:1 och varit planlagd som kvartersmark. I och med att den planläggs som allmän plats övergår marken till att bli kommunal. Mer information om förändrade fastighetsgränser finns i avsnittet *Genomförandefrågor*.

Parkering och angöring

Enligt Boverkets byggregler ska det finnas minst en parkeringsplats för rörelsehindrade, samt möjlighet att angöra, inom 25 meter från byggnadernas entréer. Möjlighet att skapa ytterligare en parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas om det finns ett ökat behov.

Enligt *Parkeringstal för Uppsala* (Uppsala kommun, 2018) är utgångsläget för kontor att det per 1 000 kvadratmeter bruttoarea ska finnas fem parkeringsplatser för bil, och för verksamheter ska det finnas tre parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. För cyklar gäller 40 cykelparkeringar per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Rambolls trafikutredning (2024) redogör för lämpliga parkeringstal för bil och cykel, utifrån den markanvändningskombination som fastighetsutvecklaren föreslår.

Det är rimligt att anta att det går att reducera parkeringstalet för bil, utifrån planområdets specifika läge. Det ligger mindre än 300 meter från en hållplats med hög turtäthet, vilket ger en reduktion på 0,5 platser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Vidare kan områden som ligger inom 2 000 meter från Uppsala centrum få en reduktion på 1,0 parkeringsplatser. Då planområdet ligger precis utanför detta avstånd kan en reduktion på 0,75 anses rimlig. Resonemanget resulterar i ett parkeringstal på 3,75 parkeringsplatser för bil per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Med den föreslagna exploateringen innebär det ett behov av 70 parkeringsplatser för bil och 740 för cykel.

Då den föreslagna lokalkombinationen med kontor och laboratorium är mer ytkrävande per anställd än en normal kontorsbyggnad, kommer antalet anställda att uppgå till mellan 30 och 40 anställda per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Det motsvarar mellan 555 och 740 anställda. Om man följer Uppsalas riktlinjer och

anlägger 740 cykelparkeringar, blir det drygt en cykelparkeringsplats per anställd. I områden med liknande lägen visar Uppsala kommuns återkommande resvaneundersökningar att runt 38 procent av de anställda cyklar till jobbet. För att ta höjd för att fler anställda kommer att cykla i framtiden skulle antalet cykelparkeringar kunna beräknas utifrån att 50 procent av de anställda cyklar. Det skulle motsvara 278 till 370 cykelparkeringsplatser.

Under den västra byggrätten finns ett parkeringsgarage, vilket utgör majoriteten av parkeringsplatserna inom den del av planområdet som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:1. I fastighetsutvecklarens förslag kommer garaget att byggas ut, vilket resulterar i en total bruttoarea på 9 300 kvadratmeter.

Inom fastigheten Kronåsen 1:1 kommer antalet bilparkeringar att minska från 895 platser till 786 till följd av att markparkering försvinner och parkeringsgaraget byggs om. Inom samma fastighet finns 1 662 cykelparkeringar, varav 419 är under tak. Till dessa kommer det i fastighetsutvecklarens förslag att tillkomma cirka 110 cykelparkeringar i markplan, samt cirka 300 i det befintliga parkeringsgaraget. För de två byggnader som möjliggörs inom fastigheten föreslås en tillgänglig bilparkering placeras i anslutning till den västra kontorsbyggnaden och en i anslutning till den östra.

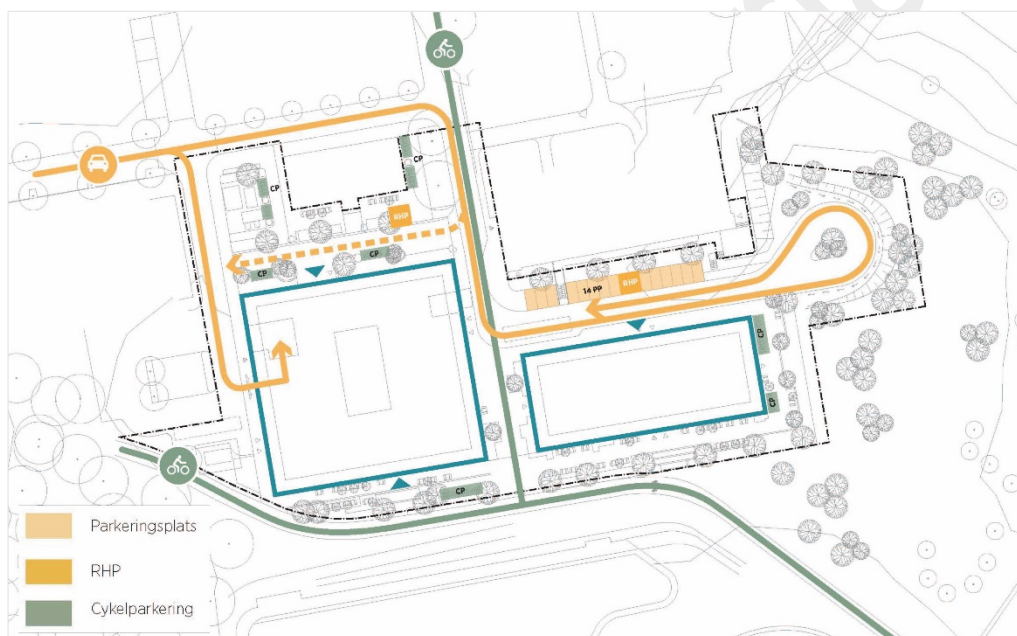


Bild 49. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på parkeringar för cykel och bil, samt hur de tänker sig att man når parkeringarna. Gränsen för kvartersmark inom detaljplanen är ungefärligt illustrerad med svart streckad linje. *Illustration: CF Møller Architects*

Enligt kommunens riktlinjer ska leveranser möjliggöras för fordon upp till fjorton meter. Dessutom behöver avfallsfordon kunna angöra utan backrörelser, samt stanna högst tio meter från soprummet. För transporter till de två byggnaderna föreslår fastighetsutvecklaren en angöringsplats för inlastning längs den föreslagna kvartersgatan. Ytterligare en angöringsplats föreslås på den västra sidan av den västra byggnaden. Angöring sker där via en befintlig kvartersgata.

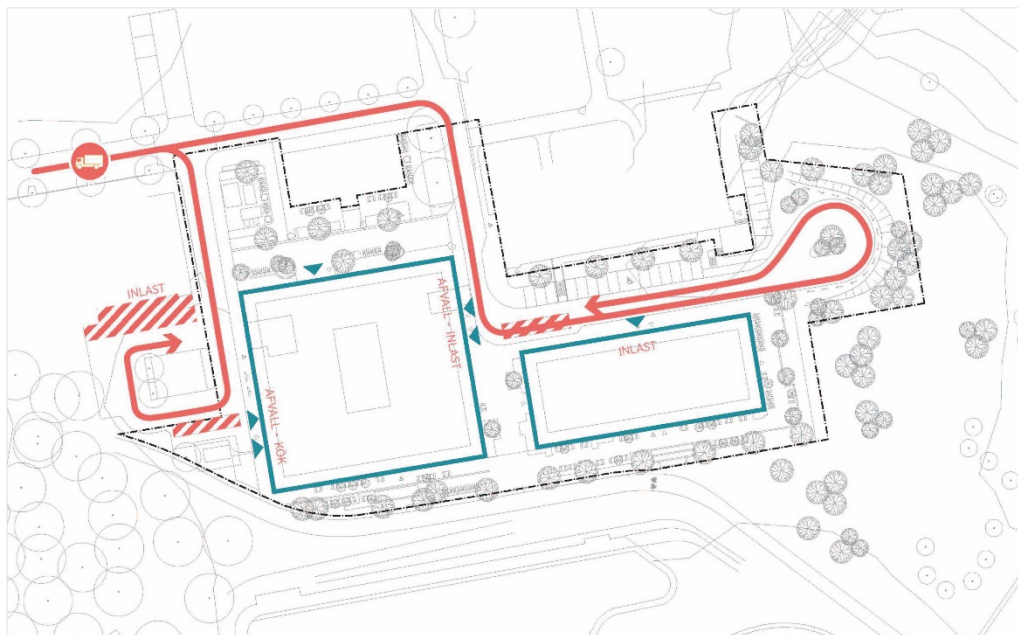


Bild 50. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på hur angöring för leveranser och avfallshämtning kan ske. Gränsen för kvartersmark inom detaljplanen är ungefärligt illustrerad med svart streckad linje. *Illustration: CF Møller Architects*

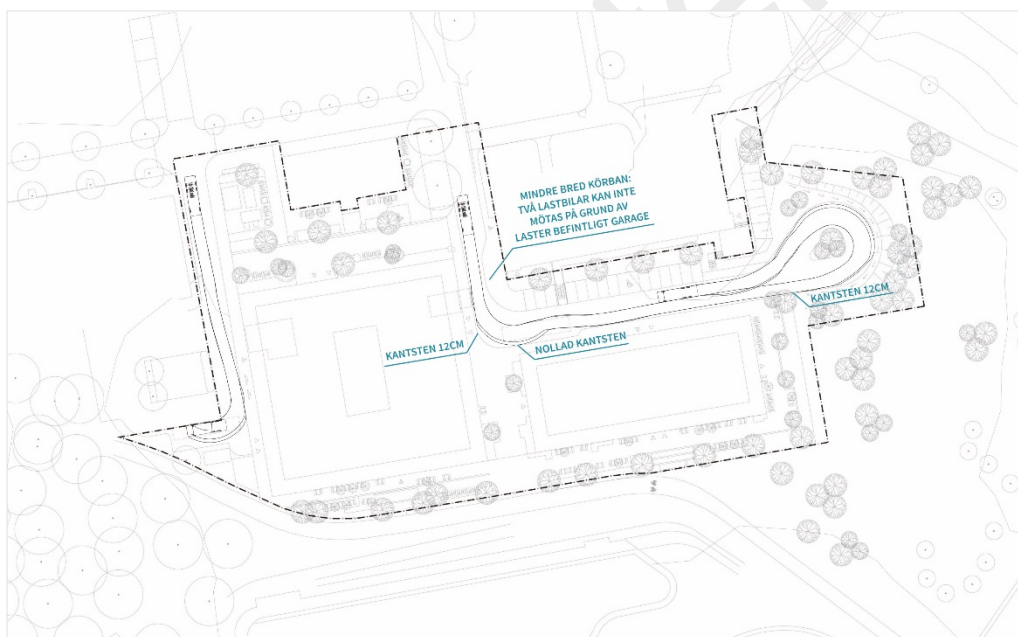


Bild 51. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på hur angöring med lastbil kan ske, med körspår för leverans- och avfallsfordon utritade. Gränsen för kvartersmark inom detaljplanen är ungefärligt illustrerad med svart streckad linje. *Illustration: CF Møller Architects*

På grund av grundvattnets känslighet för påverkan bör parkering inom området begränsas nattetid. Motivet är att minska risken för bilbränder, vilka skulle innebära en risk för att påverka grundvattnet negativt.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Uppställning av utryckningsfordon ska enligt brandförsvarets riktlinjer kunna ske maximalt 50 meter från angreppspunkt, samt maximalt 75 meter från brandpost. Som tidigare nämnts kommer delar av de angöringsgator som fastighetsutvecklaren föreslår att anläggas på det befintliga källargaraget. Det betyder att bjälklaget behöver förstärkas för att räddningsfordon ska kunna köra

över det för att nå den östra byggnaden. Om uppställningsplats för uttryckningsfordon behöver placeras ovanpå garaget behöver det dimensioneras för att klara trycket från fordonens stödben.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet i plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Byggnadsverk ska också uppfylla de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

I fastighetsutvecklarens förslag finns parkeringar och angöringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meter från byggnadernas huvudentréer.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Tillsammans med andra projekt som planeras i området kan den bebyggelse detaljplanen möjliggör leda till att Exercisfältet blir en mer attraktiv plats att besöka och vistas på. Exempelvis möjliggör detaljplanen publika lokaler i bottenvåningen på den byggrätt som ligger i anslutning till dagvattendammen.

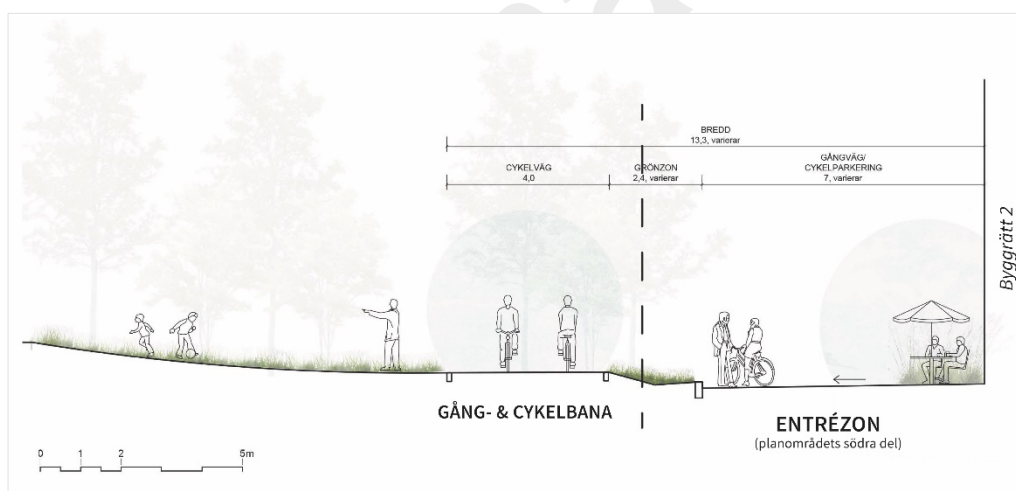


Bild 52. Sektion som visar övergången mellan Exercisfältet och den nya bebyggelsen i planområdets södra del. *Illustration: CF Møller Architects*

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Inom Uppsala Science Park finns en grundskola, och ytterligare en ligger vid Polacksbacken. Strax nordost om planområdet ligger en förskola. Det finns även några gymnasieskolor i närområdet. Fältet används dessutom som utflyktsmål för förskolor och skolor i närområdet, särskilt i talldungen väster om planområdet finns det spår efter barns lek i form av kojor.

Detaljplanen planlägger en befintlig gång- och cykelbana så att hela den hamnar inom allmän plats. På så sätt säkras en trafiksäker gång- och cykelkoppling. Detaljplanen ger också förutsättningar för att tillskapa vistelsevärden i zonen

mellan den planerade bebyggelsen och fältet. Det kan göra att fler människor vistas på platsen, vilket i sin tur kan bidra till att platsen upplevs som tryggare.

Äldreperspektivet

I dagsläget finns inga tydliga platser inom planområdet att uppehålla sig eller vistas inom. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör ett ökat serviceutbud i form av exempelvis kafé eller restaurang, samt sittplatser i anslutning till fältet. I planområdets direkta närhet finns Exercisfältet med rekreationsytor.

Mark och geoteknik

Det har gjorts en geoteknisk undersökning (Ramboll 2023), en markteknisk undersökning (2023) och en riskanalys (2023).

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta (2023) består de ytliga jordlagren inom planområdet av glacial lera. I planområdets norra del, under delar av den västra byggrätten, förekommer även siltig lera. Vidare visar SGU:s jorddjupskarta att det bedömda jorddjupet varierar mellan 20 och 30 meter, förutom i den sydvästra delen av planområdet där det varierar mellan 10 och 20 meter. I samband med nedmonteringen av modulförskolan har den östra delen av planområdet täckts över med ett 20 till 40 centimeter tjockt lager av fyllningsjord.

De provtagningar som gjorts visar att det kan röra sig om ett större lerdjup än vad SGU:s karteringar visar. Innan man kan fatta beslut om vilken typ av grundläggning som är lämplig, behöver man undersöka lerdjupet vidare i det område där det finns osäkerhet.

Den västra byggrätten inkluderar ett parkeringsgarage som byggdes i början av 2000-talet. Golvnivån i parkeringsgaraget ligger på cirka +15,9 meter, och garaget är huvudsakligen grundlagt på friktionsjord. Möjligheterna är goda att belasta de befintliga grundkonstruktionerna med en tillkommande ovanliggande byggnad, förutsatt att hela parkeringsgaragets bärande konstruktionsdelar är grundlagda på friktionsjord. Om lerjord påträffas kan delar av byggnaden behöva grundläggas med pålar.

När det gäller den östra byggrätten kan en byggnad grundläggas där med platta eller sulor i naturligt lagrad friktionsjord, efter att förekommande fyllning och lerjordar schaktats bort. I det fall lerjord skulle påträffas kan det bli aktuellt med pålning.

För mer information om hur valet av grundläggning kan komma att påverka grundvattnet, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten* nedan.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av

Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det viktigt att använda rätt material vid byggnation och rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram (Structor 2025). I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vattens riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar. De här riktlinjerna innebär att 141 kubikmeter vatten behöver omhändertas inom planområdet.

Inom planområdet avvattnas de befintliga angöringsgatorna, parkeringsytorna och området där den temporära förskolan tidigare stått mot ett avvattningsdike i anslutning till planområdets nordöstra hörn. Därifrån leds vattnet vidare mot ett skyfallsdike som ligger nedströms. Söder om planområdet finns en dagvattendamm som stod klar 2022, men som inte tar hand om något dagvatten från planområdet idag. Det dimensionerande flödet från kvarteretsmarken inom planområdet, före den föreslagna exploateringen, vid ett 20-årsregn med tio minuters varaktighet (utan klimatfaktor) till 163 liter per sekund.

För att ta höjd för kraftigare skyfall i framtiden används en klimatfaktor vid beräkningarna av det förväntade dagvattenflödet. Klimatfaktorn 1,25 innebär att man räknar med att regnen blir 25 procent kraftigare i framtiden. Efter detaljplanens genomförande kommer en större andel ytor inom planområdet att bli hårdgjorda. Om inga åtgärder vidtas kommer flödet från planområdet att öka med cirka 91 liter per sekund för ett dimensionerat 20-årsregn (klimatfaktor 1,25). Med de åtgärder som dagvattenutredningen föreslår kommer det dimensionerande flödet från planområdet för den nya bebyggelsen att uppgå till 254 liter per sekund vid ett 20-årsregn med tio minuters varaktighet (klimatfaktor 1,25). Det innebär en beräknad flödesökning på mindre än två procent.

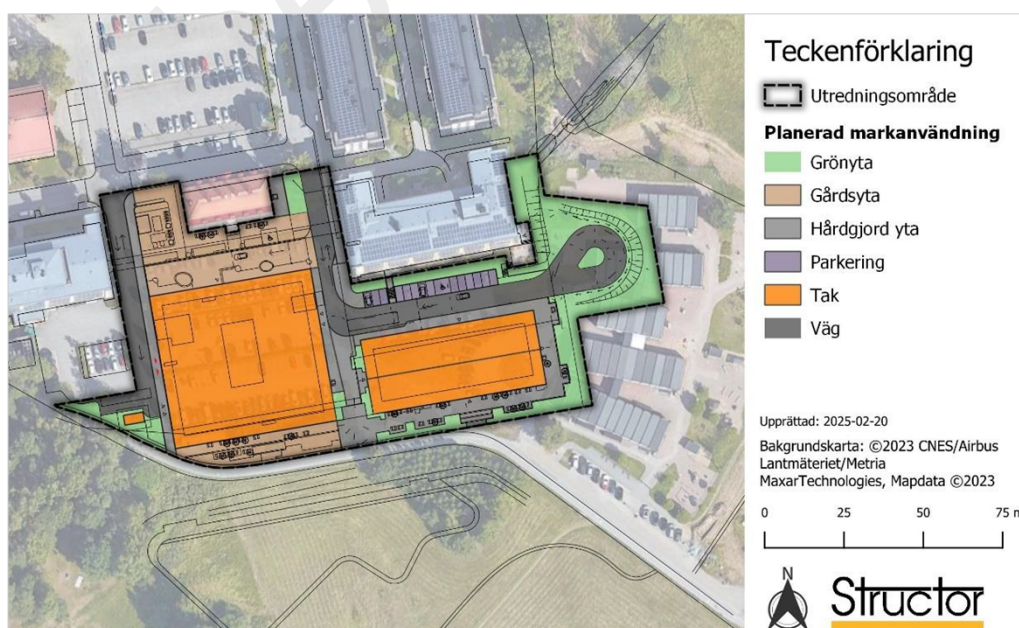


Bild 53. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på markanvändning inom det som planläggs som kvarteretsmark. *Illustration: Structor (2025)*

Den geotekniska undersökningen (Ramboll 2023) visar att området ligger inom känslighetsklassen *Ha* för påverkan på grundvattnet (för ett mer utförligt resonemang kring känslighetsklasser se avsnittet *Grundvatten*). De principer för dagvatten som gäller för den känslighetsklassen behöver därför appliceras inom planområdet för att minska risken för påverkan på grundvattnet. Det innebär att en släckvattenzon behöver anläggas där släckvatten kan samlas upp och avlägsnas från platsen. Smutsigt dagvatten från körytor för bilar och parkeringar får inte heller infiltrera.

Dagvattenutredningen presenterar lösningar för hur dagvattnet inom planområdet ska renas och fördröjas. Den föreslår också åtgärder för att kunna hantera ett skyfall i form av 100-årsregn, för mer information om det se avsnittet *Översvämning – Översvämningsrisk vid extrema regn*.

När det gäller fördröjningsvolymerna föreslår utredningen att de till största del uppnås med hjälp av regnbäddar. Anledningen är att den typen av anläggningar både kan rena dagvatten, bidra till en attraktiv stadsmiljö och ökad grönska som kan fungera som ett skydd mot värmeböljor.

För de delar där vatten avrinner från körytor för motorfordon och bilparkeringar föreslås dagvattnet ledas till täta regnbäddar. Genom att anlägga regnbäddarna med strypt utlopp i botten och ett övre bräddningsrör kan hela regnbäddens tillgängliga volym (bärlager, jordlager och makadam) utnyttjas för fördröjning. Från regnbädden leds vattnet vidare genom ledningar till en uppsamlingsyta för släckvatten. Uppsamlingsytan för släckvatten kan placeras i den vändzon som fastighetsutvecklaren föreslår i planområdets östra del.

I den västra delen av planområdet (delavrinningsområde C i bilden nedan) är förslaget att dagvattnet återanvänds för toalettspolning i den intilliggande byggnaden. I dagvattenutredningen föreslås det en anslutningspunkt till dagvattendammen i söder för det vatten som planeras att omhändertas i regnbäddar.

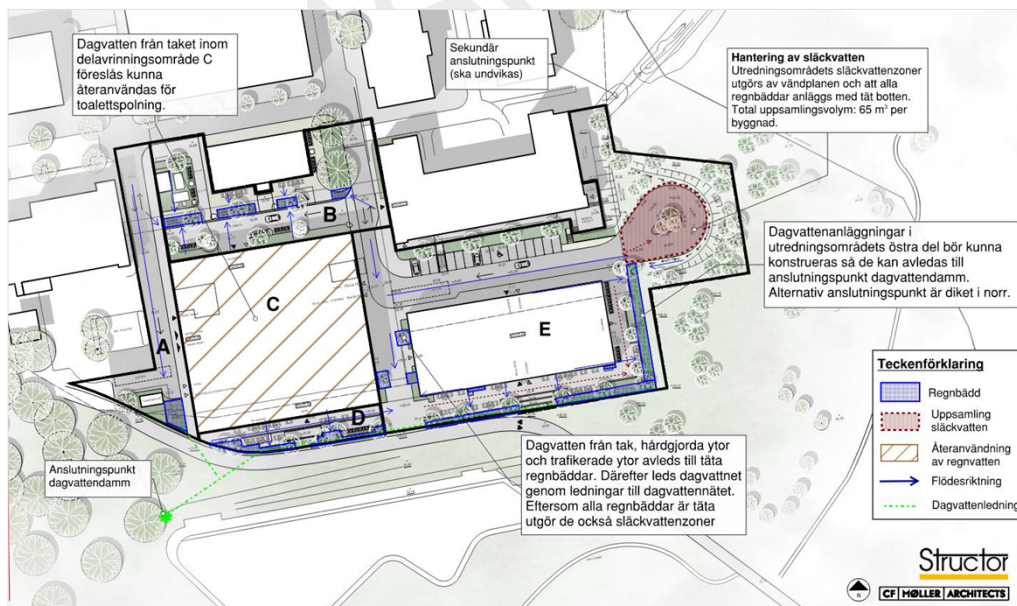


Bild 54. Illustrationsplan som visar de olika delområden som det refereras till i dagvattenutredningen, samt hur fastighetsutvecklaren har tänkt att dagvattenhantering ska ske inom respektive delområde. *Illustration: Structor (2025)*

Vidare visar föroreningsberäkningarna i utredningen att den årliga föroreningsbelastningen för samtliga studerade ämnen kommer att minska med de föreslagna dagvattenåtgärderna. Därmed kommer ett genomförande av

detaljplanen, förutsatt att den föreslagna dagvattenhanteringen genomförs, att ha en positiv inverkan på recipientens möjligheter att uppnå god status.

Med de föreslagna dagvattenlösningarna och släckvattenzonerna följs Uppsala Vattens riktlinjer för riskreducerande åtgärder med avseende på grundvattnets sårbarhet enligt känslighetsklass Ha.

För att säkerställa att det finns ytor inom planområdet som kan användas till att fördröja och rena dagvatten regleras vissa ytor så att de inte får användas som bilparkering eller körytor för motorfordon (n_1 och n_2). I stället är de avsatta för planteringar, vistelse, cykelparkering och entréfunktioner, alternativt växtlighet. Det finns även planbestämmelser (m_1 och a_1) om skyddsåtgärder för att förhindra infiltration av smutsigt dagvatten. Mer om det finns att läsa i avsnittet *Grundvatten* nedan.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskydds-föreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Då det finns områden i närheten som ligger inom vattenskyddsområdets inre zon kan hänsyn även behöva tas till vattenskyddsföreskrifterna som gäller för den zonen.

Detaljplanen tillåter markanvändningen laboratorium och forskning. För yttre skyddszon säger vattenskyddsföreskrifterna att hanteringen och lagringen av kemikalier ska vara utformad på sådant sätt att hela volymen vid läckage förhindras att tränga ner i marken.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god, och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status, men riskerar att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Den årliga föroreningsbelastningen för samtliga studerade ämnen kommer att minska med den föreslagna dagvattenhanteringen. Därmed kommer ett genomförande av detaljplanen, förutsatt att dagvattenåtgärderna genomförs, att

ha en positiv inverkan på grundvattenförekomstens möjligheter att uppnå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017 till 2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Platser inom extremt känslig zon är allra mest känsliga, då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022 till 2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. Sveriges geologiska undersökningar (SGU) har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000). Även Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Enligt det underlaget varierar känslighetsklasserna inom planområdet mellan extrem, hög och måttlig känslighet. Området som enligt Uppsala kommuns känslighetskarta för grundvattnet klassas som extrem känsligt redovisas inte på kartunderlaget på grund av sekretess, men förekommer främst i planområdets västra del.

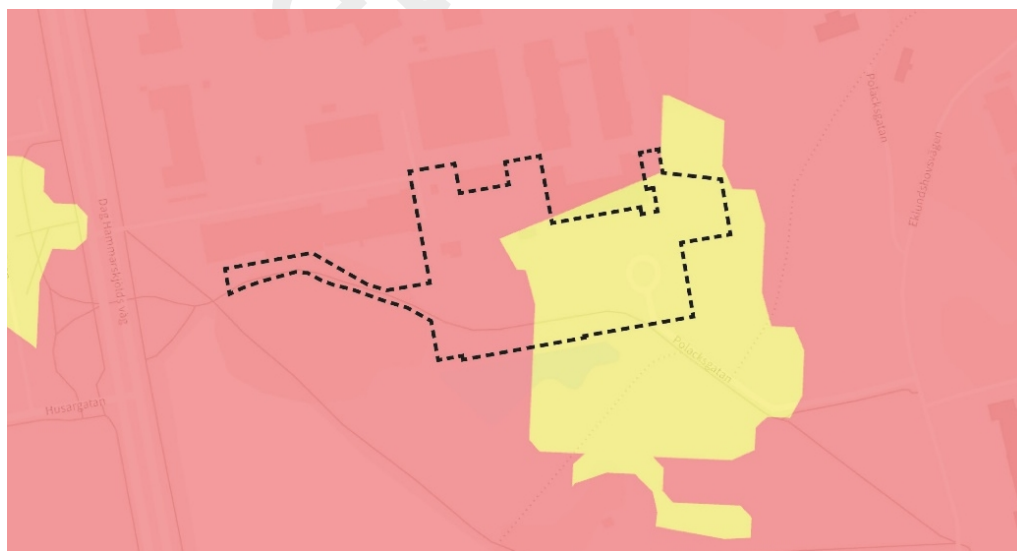


Bild 55. Utdrag ur känslighetskarta för grundvattnet (reviderad 2023). Rött område visar hög känslighet och gult måttlig känslighet. Extrem känslighet redovisas inte på grund av sekretess.

En riskbedömning för grundvattenpåverkan (Ramboll 2024) har tagits fram i samband med planarbetet. Syftet är att redogöra för risker kopplade till den

föreslagna exploateringen, samt att föreslå åtgärder för att minska påverkan på grundvattnet inom planområdet.

Enligt riskbedömningen indikerar den geotekniska utredningen (Ramboll 2023) att den del av planområdet som i kommunens karta klassas som måttligt känslig i stället borde klassas som hög känslighet av typen Ha. Känslighetsklassen Ha innebär att det finns lera med mäktighet mindre än fem meter som överlagrar isälvsmaterial (Uppsala Vatten 2021). Det betyder att det saknas tillräckligt med naturligt skyddande lerlager, vilket gör området känsligt för direkt infiltration av vatten som kan innehålla föroreningar.

Den geotekniska utredningen indikerar även att delar av det område som klassats som extremt känsligt i anslutning till planområdets västra del har ett lerlager mellan tre och fem meter i mäktighet. Det visar att området i stället borde klassas som hög känslighet i kategorin Ha. Stora delar av området är dock utgrävt då det ligger ett underjordiskt garage i tre plan på platsen. Inom det området är det därför troligt att majoriteten av de skyddande lerlagren har grävts bort. Marken där borde av den anledningen klassas som extremt känslig, då garaget sannolikt står i kontakt med det underliggande isälvs materialet.

Föreslagna åtgärder

Enligt riktlinjerna för mark som ligger inom en zon med extrem känslighet för påverkan på grundvattnet, bör exploatering undvikas i största möjliga mån. Undantag är dock motiverade om det rör sig om befintlig markanvändning som behöver ändras eller utvecklas, samt om riskerna med befintlig bebyggelse eller annan markanvändning minskar. I det här fallet består den del av planområdet där detaljplanen möjliggör bebyggelse främst av hårdgjorda ytor i form av parkering och ett underjordiskt garage i tre plan.

Genom att reglera så att skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten (m_1), och att bygglov inte får ges förrän skyddsåtgärder har säkerställts (a_1), kommer förutsättningarna att skydda grundvattnet att förbättras i och med detaljplanens genomförande. Efter detaljplanens genomförande kommer därför det orena dagvattnet från körytor att renas i högre grad än det gör innan detaljplanens genomförande. I samband med vattenskyddsdispens krävs det också att exploitören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Det har tagits fram ett förslag på åtgärder (Ramboll 2023) som skulle kunna minska riskerna för att grundvattnet påverkas negativt under bygg- och driftskedet. Åtgärderna utgår från de känslighetsklasser som den geotekniska utredningen indikerar, det vill säga Ha för större delen av planområdet, samt extrem känslighet för de delar där källargaraget ligger.

I fastighetsutvecklarens förslag planeras byggnader, körbara ytor och parkeringar inom ett område med både hög och extrem känslighet. Användningen av marken innan detaljplanens genomförande är bland annat ett underjordiskt garage, markparkering och körbara ytor. Andelen markparkeringar och körbara ytor kommer att minska till följd av detaljplanens genomförande.

Enligt riskbedömningen bör transport av farliga ämnen inte ske inom planområdet. Den lyfter också fram att orent dagvatten från körbanor inte får infiltrera inom områden med hög eller extrem känslighet. Vidare rekommenderar den att vatten används i möjligaste mån vid eventuell brandsläckning och att brandsläckningsskum undviks. Vid de planerade byggnaderna bör det finnas släckvattenzoner som är täta och har möjlighet att samla upp vattnet, samt stänga

av vidare rinnvägar. Spillvattenledningar bör utföras täta för att förhindra läckage till grundvattnet.

Detaljplanen säkerställer att skyddsåtgärder av det här slaget genomförs genom att ovan nämnda planbestämmelser (m_1 och a_1) gäller på ytor där byggnader eller körytor för motorfordon förekommer, samt på ytor som ligger i direkt anslutning till dem. Infiltration från de grönytor samt gång- och cykelbanan, som inte ligger i anslutning till körytor för bilar, är däremot tillåtet.

Enligt riskbedömningen utgör även det befintliga källargaraget en risk, då släckvatten riskerar att läcka ut vid exempelvis en bilbrand. För att minska den risken rekommenderar den att parkering endast bör förekomma då verksamheten bedrivs. Även läckage från fordon pekas ut som en risk. Detaljplanen anger genom planbestämmelsen (b_1) att källare ska utföras tät, med täta skarvar och utan rörgenomförningar i golvnivå, samt att källargarage ska förses med ett automatiserat släcksystem.

I riskbedömningen lyfts även fram risken med att anlägga en källare under den östra byggnaden. Att anlägga en källare där skulle innebära att markens känslighet kan komma att öka från hög till extrem, eftersom de skyddande lerlager som finns riskerar att grävas bort. En planbestämmelse (b_2) anger därför att källare inte får finnas under den byggnaden.

Det är också viktigt med skyddsåtgärder under byggskedet. Bland annat handlar det om att förhindra att läckage från fordon och byggdagvatten infiltrerar till grundvattnet. Om det skulle krävas grundläggning som innebär pålning behöver det ske från rena ytor för att minska risken för påverkan på grundvattnet. Det bör även upprättas rutiner för säkerhetsåtgärder under driftskedet.

För mer information om uppföljning av säkerhetsåtgärder för att skydda grundvattnet se *Dokumentation och kontroll* i avsnittet *Genomförandefrågor*.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten samt viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnader. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från år 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Inom planområdet finns det lågpunkter som riskerar att översvämmas vid extrema regn.

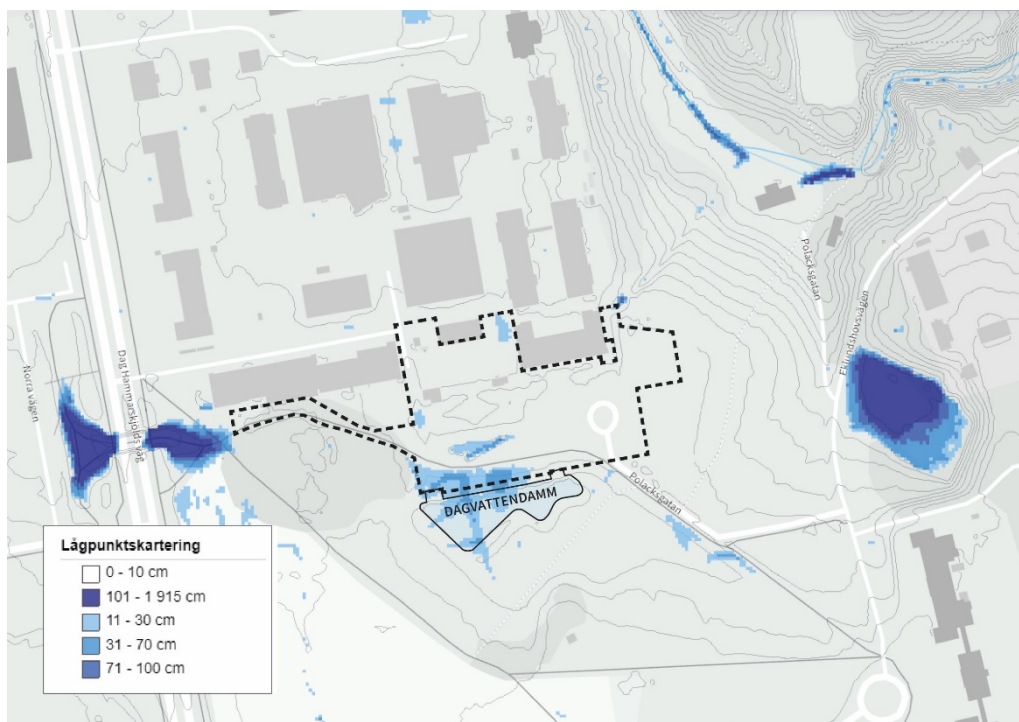


Bild 56. Karta som visar lågpunkter i närområdet. Höjdkurvor med en meters mellanrum är markerade i ljusgrått. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart, streckad linje.

Planområdet ligger som tidigare nämnts inom en zon med hög till extrem känslighet för påverkan på grundvattnet. Enligt de riktlinjer som finns för känslighetsklassen Ha får översvämningssvatten ledas mot grönytor för fördröjning och infiltration.

Vid ett 100-årsregn in i planområdet norrifrån, förbi områdets centrala delar och ansamlas igen (troligen på grund av flödeskapaciteten) vid nordöstra delen av planområdet, innan det rinner bort via dagvattendiket (se bild 57). Från dagvattendiket leds vattnet vidare genom ett befintligt skyfallsdike mot Fyringsån. Det finns även risk för höga flöden och vattensamlingar vid den privata förskola som ligger nordost om planområdet. Anledningen är att vatten även leds dit norr- och söderifrån.

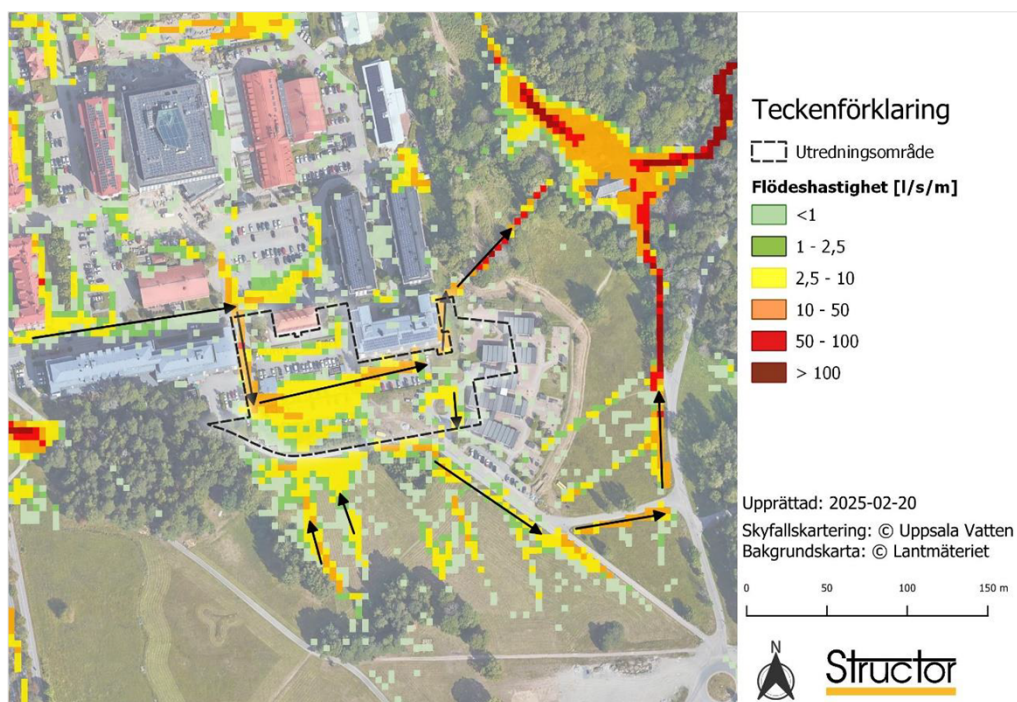


Bild 57. Flygbild där flödesvägar vid ett 100-årsregn är markerade. Det som planläggs som kvartersmark inom planområdet är markerat med en svart, streckad linje. Den privata förskola som ligger nedströms planområdet är markerad med en svart ellips. Observera att den temporära förskolan som syns i planområdets östra del är nedmonterad. *Illustration: Structor (2025)*

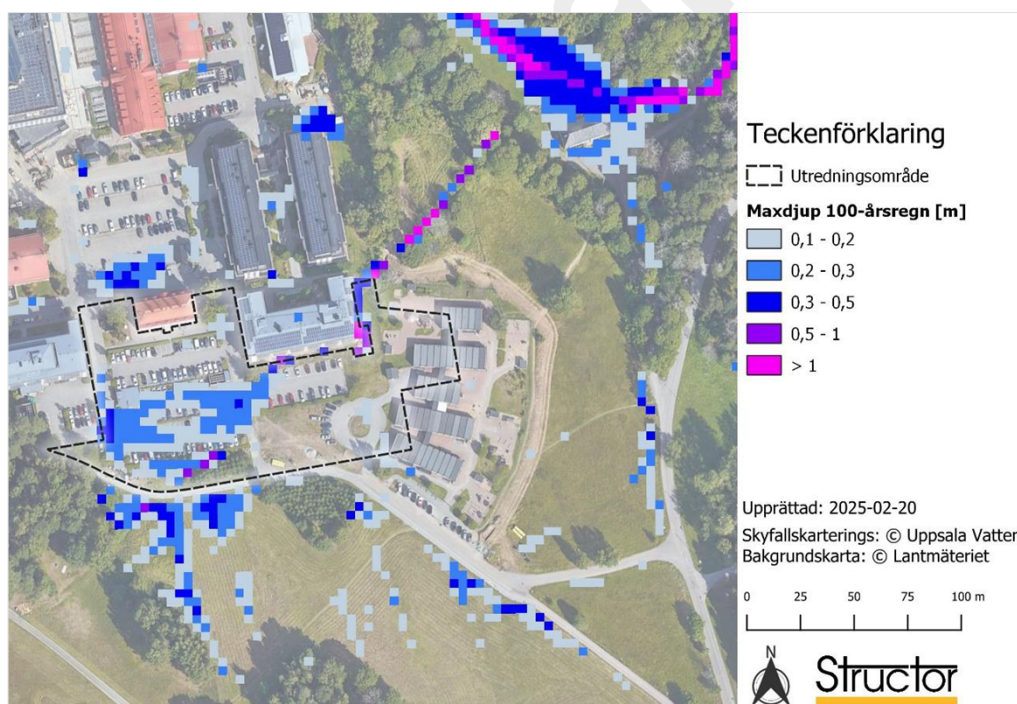


Bild 58. Flygbild där maximalt djup vid ett 100-årsregn är markerat. Det som planläggs som kvartersmark inom planområdet är markerat med en svart, streckad linje. Den privata förskolan som ligger nedströms planområdet är markerad med en röd ellips. Observera att den temporära förskolan som syns i planområdets östra del är nedmonterad. *Illustration: Structor (2025)*

Den dagvattenutredning (Structor 2025) som tagits fram i samband med planarbetet föreslår att översvämningsytor anläggs inom planområdet. Detta för att hantera tillrinning från områden uppströms och för att kompensera för befintliga översvämningsvolymen. Det förhindrar att den planerade exploateringen inte ökar översvämningsrisken nedströms. Översvämningsytorna är lokala

lågpunkter där vatten kan ansamlas utan att det uppkommer risk för skada på byggnader. Utredningen föreslår översvämningsytor på kvartersmarken i planområdets södra och östra delar, se bild 59. Inom planområdet uppgår de befintliga översvämningsvolymerna till 169 kubikmeter vid ett 100-årsregn.

Skyfallsvattnet föreslås primärt ledas österut genom planområdet via de planerade lokalgatorna, till vändplanen. Vändplanen behöver därför höjdsättas som en lokal lågpunkt för att skapa en översvämningsyta som har kapacitet att kompensera för befintliga översvämningsvolymerna. Söder om vändplanen finns ett lågstråk som utredningen föreslår höjdsätts för att fördröja vatten upp till en viss dämmande vattennivå, för att därefter rinner vidare söderut mot fältet. Det föreslås även en översvämningsyta i planområdets södra del som tar hand om det vatten som avrinner söderut.

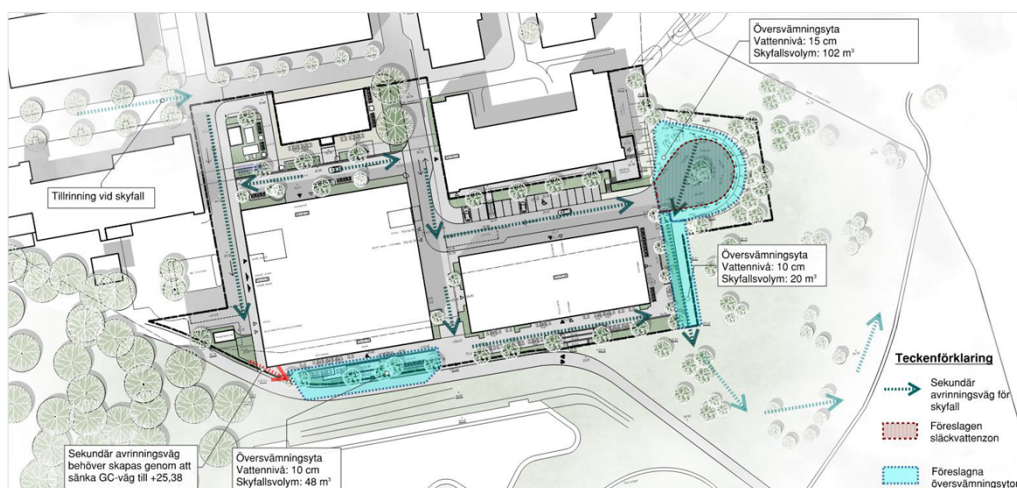


Bild 59. Illustrationsplan som visar hur dagvattenutredningen föreslår att skyfall hanteras och fördröjs på kvartersmarken inom planområdet vid ett 100-årsregn. *Illustration: Structor (2025)*

De översvämningsytor som dagvattenutredningen föreslår har en beräknad översvämningsvolym på sammanlagt 170 kubikmeter, vilket kompenserar för den befintliga översvämningsvolymen inom planområdet. Till det tillkommer, baserat på den föreslagna dagvattenhanteringen, den översvämningsvolym på 30 kubikmeter som finns i regnbäddarnas övre fördröjningszon. Den skyfallsvolym som de föreslagna åtgärderna kan hantera uppgår därför till 200 kubikmeter. I dagvattenutredningen bedöms därför att den planerade exploateringen, med de föreslagna åtgärderna för att hantera dagvatten och skyfall, inte kommer att öka översvämningsrisken nedströms. För en mer detaljerad genomgång av den föreslagna dagvattenhanteringen, se avsnittet *Ytvatten*.

Detaljplanen reglerar inte höjdsättningen, då det finns flera tänkbara lösningar för den sekundära avrinningen på kvartersmarken. Majoriteten av de ytor som föreslås som översvämningsytor regleras med planbestämmelserna n_1 eller n_2 , som bland annat säger att marken är avsedd för plantering, vistelse, cykelparkering och entréfunktioner, samt växtlighet.

Då planområdet ligger högre än byggnadsminnet *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof*, är det även viktigt att säkerställa att dagvattenflödena från planområdet inte ökar vid nybyggnation, vilket skulle kunna påverka byggnaderna inom byggnadsminnet negativt. Förutsatt de skyfallsåtgärder som dagvattenutredningen (Structor 2025) föreslår, förväntas ett genomförande av detaljplanen inte öka översvämningsrisken, varken inom planområdet, kringliggande områden eller områden nedströms.

Hälsa och säkerhet

Buller

Det buller som området utsätts kommer från trafik. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2022 är den ekvivalenta ljudnivån längs Polacksgatan, i planområdets västra del, 45 till 50 decibel (dBA). Längs de kvartersgator som finns inom Uppsala Science Park, samt längs Polacksgatan, ligger den ekvivalenta ljudnivån på 55 till 60 dBA. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer Polacksgatan att stängas för biltrafik, vilket betyder att det trafikbuller som finns där kommer att försvinna.

För centrumverksamhet, kontor, laboratorium och forskning finns inga krav om högsta ljudnivåer utomhus. Däremot bör de förhålla sig till Arbetsmiljöverkets krav på god arbetsmiljö med hänsyn till buller.



Bild 60. Karta baserad på Uppsala kommuns bullerkartläggning (2022), som visar ekvivalent ljudnivå från väg i området. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart streckad linje.

Markföroreningar

En markteknisk undersökning (Ramboll 2023) har tagits fram. I den fältstudie som genomförts i samband med undersökningen har provtagning skett i åtta provpunkter inom planområdet.

Enligt undersökningen visar endast en provpunkt strax öster om planområdet på en koncentration av kobolt, bly och PAH-H som ligger över det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Analyserna av resterande provtagningar visar på värden som ligger inom riktvärdet för känslig markanvändning. Dock visar en provtagningspunkt som ligger i planområdets sydvästra hörn och en som ligger i det nordvästra hörnet, på koncentrationer över gränsvärdena för ringa risk.

Den markanvändning som detaljplanen möjliggör behöver endast klara kraven för mindre känslig markanvändning (MKM). Därför kommer ingen sanering att behövas i samband med planens genomförande.

Under den tid som området användes av militären fanns en drivmedelsanläggning med en depå som bestod av fyra cisterner under mark, lagda i betongkistor. Anläggningen användes från 1965 till 1982. 1983 ska cisternerna ha tömts, fyllts med sand och dess ledningar förslutits. Enligt uppgifter från Försvarsmakten ska det efter saneringen endast förekomma obetydliga rester av miljöfarliga ämnen i området som kan kopplas till verksamheten (uppgift från 2001). Vid den marktekniska markundersökningen (Ramboll 2023) påträffades inte drivmedelscisternerna. Analysresultaten gav inte heller indikationer på att någon drivmedelsförorening uppmätts.

Luft

Enligt den analys av luftföroreningar som Stockholms luft- och bulleranalys (SLB) genomförde 2020 är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) låga i området. Miljökvalitetsnormerna för luft och gränsvärdena för miljömålet *Frisk luft* underskrids med god marginal.

	Halter inom planområdet (kvartersmark)	Miljömål	Miljökvalitetsnorm
NO ₂ år (µg/m ³)	5–10/ <5	20–26	> 40
NO ₂ dygn (µg/m ³)	12–15	-	> 60
NO ₂ timme (µg/m ³)	20–30/10–20	60–72	> 90
PM10 år (µg/m ³)	<10	15–20	> 40
PM10 dygn (µg/m ³)	18–20/16–18	30–35	> 50

Tabell 1. Tabell som redogör halter av luftföroreningar inom den kvartersmark som kommer att bebyggas.

För en beskrivning av hur ny bebyggelse påverkar halterna av luftföroreningar inom planområdet, se rubriken *Luft* i avsnittet *Planens konsekvenser*.

Dags- och solljus

En solstudie (2023) har tagits fram av CF Møller Architects. Den redogör för hur den nya bebyggelsen påverkas av solljus och skugga under höst- och vårdagjämning, första maj och sommarsolståndet.

Detaljplanen möjliggör byggnader som klarar dagsljuskraven. Då det finns en planbestämmelse (f_7) som reglerar att mindre byggnadsdelar får sticka upp över angiven nockhöjd går det att bygga lanterniner som möjliggör ljusinsläpp även i byggnadernas inre delar.

Detaljplanen anger att tekniska anordningar på taken ska vara indragna från fasadliv (f_8). Det betyder att solceller kan placeras på taken så länge de inte i någon högre grad syns från marken.

För en beskrivning av hur byggnaderna skuggar intilliggande byggnader, se rubriken *Solljus* i avsnittet *Planens konsekvenser*.

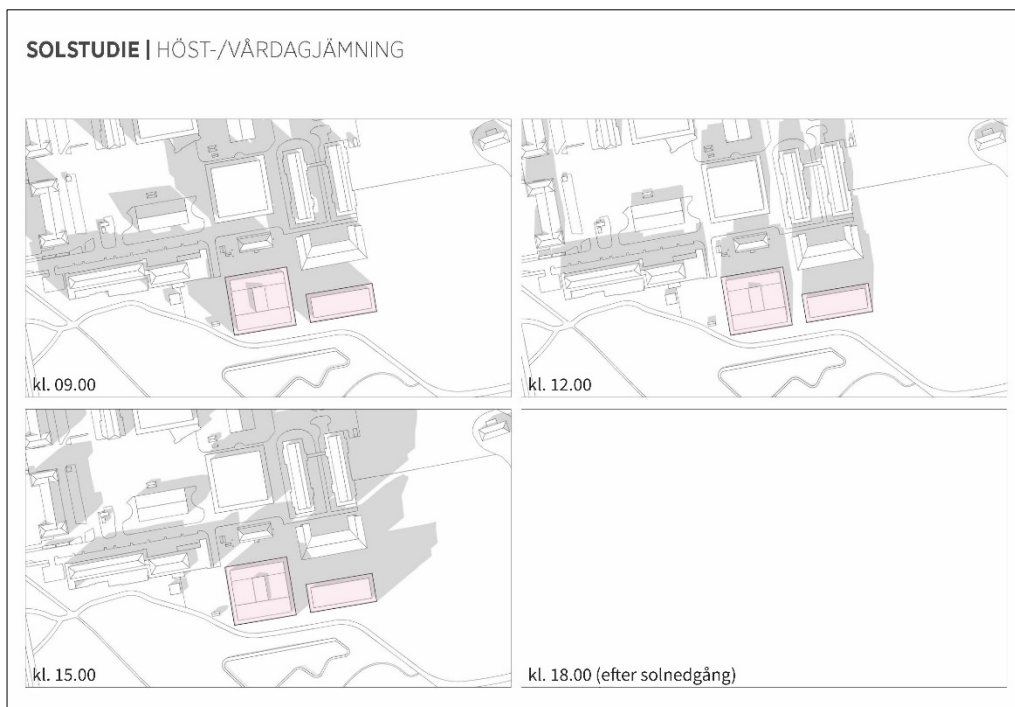


Bild 61. Solstudie som visar hur den nya bebyggelsen kommer att skugga sin omgivning vid höst- och vårdagjämning. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De nya byggnaderna är markerade med rosa. *Illustration: CF Møller Architects*

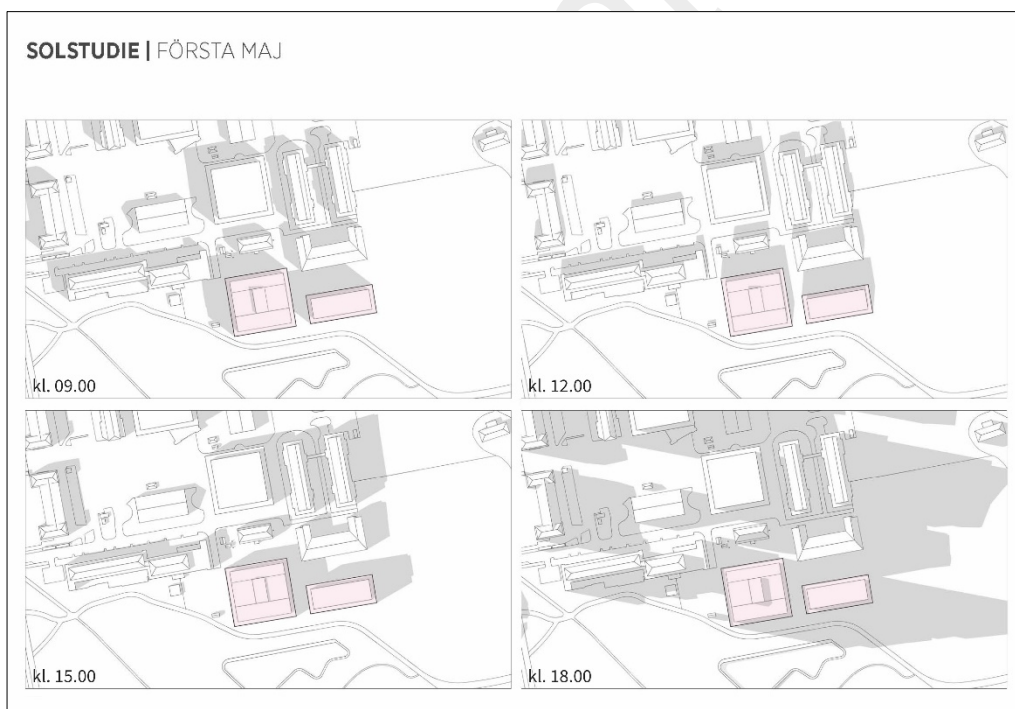


Bild 62. Solstudie som visar hur den nya bebyggelsen kommer att skugga sin omgivning första maj. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De nya byggnaderna är markerade med rosa. *Illustration: CF Møller Architects*

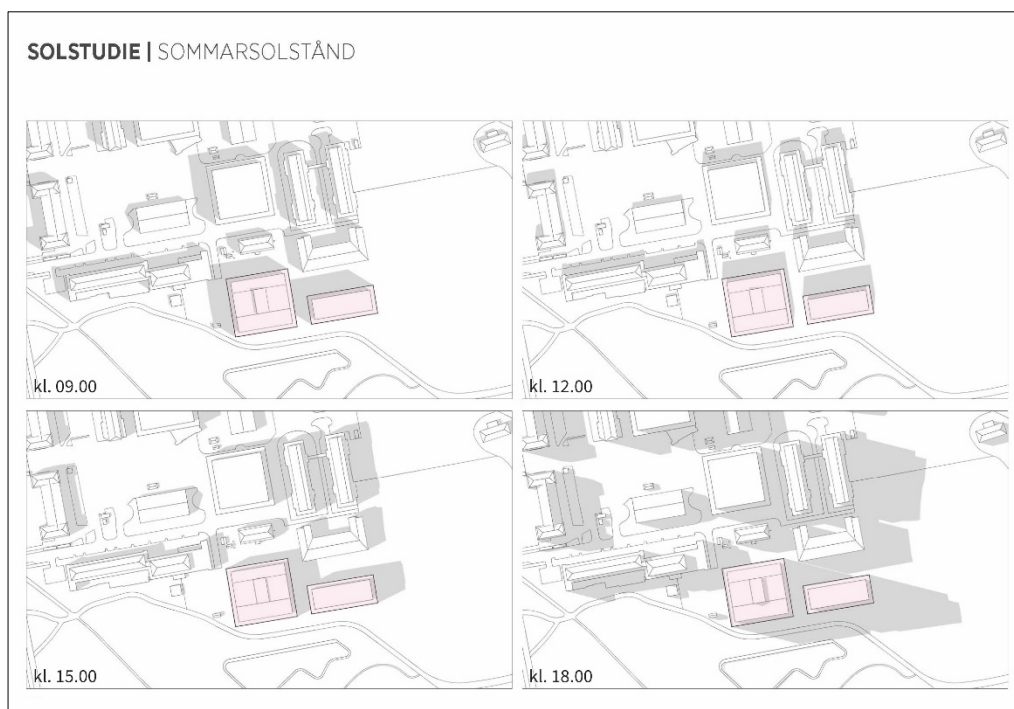


Bild 63. Solstudie som visar hur den nya bebyggelsen kommer att skugga sin omgivning vid sommarsolståndet. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De nya byggnaderna är markerade med rosa. *Illustration: CF Møller Architects*

Mikroklimat

Ett genomförande av detaljplanen innebär att hårdgjorda ytor i form av exempelvis markparkeringar ersätts med bebyggelse, samt att bebyggelsen kommer närmare Exercisfältet. Marken där den temporära förskolan tidigare stått kommer att återgå till ängsmark. Träden i den delen av planområdet kommer i stor utsträckning att bevaras. Inom övriga delar kommer grönytor att iordningsställas för att kunna ta hand om dagvatten. Det är även möjligt att delar av den tillkommande bebyggelsen utrustas med gröna tak.

Genomförandet innebär därför att mindre förändringar i mikroklimatet kan ske, men inte i någon större omfattning.

Magnetfält

I planområdets nordvästra del finns tre transformatorstationer. Ytterligare en nätstation möjliggörs i planområdets nordöstra del. Säkerhetsavstånd för byggnadsverk, samt stadigvarande vistelse, till transformatorstationen är fem meter, vilket säkras i detaljplanen.

Risk

En riskanalys (Ramboll 2023) har tagits fram som redogör för vibrationsalstrande markarbete vid ett genomförande av detaljplanen, med avseende på pålning, spontning, schaktning och packning. Inventeringen omfattar genomförandet av ny bebyggelse, anläggningar och installationer. Riskanalysen anger förhållningssätt för olika arbetsmoment och hur ett genomförande kan utföras med minimerad vibrationspåverkan.

I miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon 2024) lyfts risken med att vibrationer under byggskedet kan komma att påverka stabilitet och sättningar i de

kulturarhistoriska byggnader som finns i närheten. Av den anledningen bör en riskanalys genomföras innan byggstart, och det bör vidtas åtgärder om det påvisas risk för byggreglaterade skador kopplat till vibrationsstörningar. Enligt riskbedömningen för grundvattenpåverkan (Ramboll 2024) är det även viktigt att det under byggskedet upprättas rutiner och en beredskapsplan med hänsyn till områdets känslighet. Särskild hänsyn kan också behövas vid eventuella pålningsarbeten och vid anläggning av källargaraget, eftersom det är riskmoment sett till påverkan på grundvattnet.

Klimatanpassning

Detaljplanen skapar förutsättningar för att kunna välja material som har lägre koldioxidutsläpp än konventionella material. Dels reglerar den inte vilka fasadmaterial som får användas, vilket underlättar för återbruk. Dels möjliggör nockhöjden att man använder trästomme i det fall man väljer att bygga fyra våningar, med hänsyn till att trästomme medför tjockare bjälklag än exempelvis betong.

I samband med ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. För att läsa mer om hur detaljplanen hanterar risken för översvämning se avsnittet *Översvämning under Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. I sitt förslag till dagvattenhantering föreslår fastighetsägaren även att vattnet ska återvinnas för toalettspolning i den västra byggnaden.

Planområdet ligger i närheten av kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk, vilket kan bidra till att fler väljer de alternativen för att ta sig till och från jobbet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricksvatten

De delar av planområdet som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:1 ingår i kommunens verksamhetsområde. Uppsala Vatten & Avfall AB kommer att föreslå kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för att innefatta övriga delar av planområdet som planläggs som kvartersmark.

Spillvatten

De delar av planområdet som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:1 ingår i verksamhetsområdet Uppsala centralort, och spillvattnet leds till Kungsängsverket. Uppsala Vatten & Avfall AB kommer att föreslå kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för att innefatta övriga delar av planområdet som planläggs som kvartersmark.

I fastighetsutvecklarens förslag planerar de för att den västra kontorsbyggnaden ska använda uppsamlat dagvatten från taket för toalettspolning.

Dagvatten

De delar av planområdet som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:1 ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. Uppsala Vatten & Avfall AB kommer att föreslå kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för att innefatta övriga delar av planområdet som planläggs som kvartersmark.

Från dagvattendammen söder om planområdet går en dagvattenledning österut. För information om hur planområdet ansluter till dagvattennätet, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Brandvatten

Detaljplanen reglerar att källargaraget ska förses med automatiserat släcksystem, vilket exempelvis kan vara sprinklers. Dricksvatten prioriteras alltid före brandvatten om det är kapacitetsbrist. Därför kan eventuella sprinklersystem komma att kräva egna vattenmagasin inom fastigheten.

Det finns ett flertal brandposter inom Uppsala Science Park. Den brandpost som är tänkt att användas för de nya byggnaderna ligger vid den gamla sjukhusbyggnaden norr om planområdet.

Avfall

Avfallsbil kan angöra via de angöringsgator som kommer att anläggas. I fastighetsutvecklarens förslag kan avfallsbilen stanna inom tio meter från de soprum som kommer att finnas i byggnaderna.

Angöringsgatorna som möjliggörs inom planområdet utgörs av kvartersmark. Utformning av angöringsgator ska följa Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Ei

Längs planområdets södra och östra del går en mellanspänningskabel som försörjer Akademiska sjukhuset. Elkabeln kommer att behöva flytta ut till gång- och cykelbanan söder om planområdet för att inte komma i konflikt med de planerade kontorsbyggnaderna.

I planområdets nordvästra del finns tre transformatorstationer, och i detaljplanen placeras ett E-område runt dem. För att säkerställa elförsörjningen för de planerade byggnaderna möjliggörs ytterligare ett E-område för en transformatorstation inom planområdet.

Värme

Det finns fjärrvärmeledningar i anslutning till planområdet. De kablar som går över planområdets västra del förses med ett u-område.

Det går en fjärrvärmekabel i gång- och cykelbanan söder om planområdet som kräver ett skyddsavstånd på 0,6 meter. Det behöver man ta hänsyn till, då delar av den mellanspänningskabel som går genom planområdet planeras att flyttas ut till gång- och cykelbanan i samband med detaljplanens genomförande.

Tele och bredband

Det finns kablar för tele och bredband i anslutning till planområdet. Öster om de föreslagna byggnaderna har Primelight en fiberkabel som går i nord-sydlig riktning. I detaljplanen skyddas den med ett u-område.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
-----------------	-----------------------

PARK	<i>Park</i> Planen säkrar utrymme för en befintlig gång- och cykelbana, samt ser till att en breddning av den är möjlig i framtiden. Syftet är också att uppdatera markanvändningen i mötet mellan Uppsala Science Park och Exercisfältet, där en dagvattendamm färdigställdes under 2022. Området längst i norr har därmed kommit att få en mer parkliknande karaktär.
-------------	---

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
-----------------	-----------------------

C	<i>Centrum</i> Planen möjliggör centrumverksamhet av publik karaktär i anslutning till Exercisfältet. I den del av den västra byggrättens bottenvåning som vänder sig ut mot Exercisfältet ska det finnas centrumverksamhet av publik karaktär, vilket anges med planbestämmelsen s_1. Med publik karaktär avses verksamhet som allmänheten har möjlighet att besöka, exempelvis restaurang, kiosk eller utställningslokal.
----------	---

Z₁	<i>Laboratorium och forskning</i> I anslutning till Uppsala Science Park möjliggörs lokaler för laboratorium och forskning. Markanvändningen omfattar verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheterna får enbart i begränsad utsträckning avge lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar.
----------------------	--

K	<i>Kontor</i> Detaljplanen möjliggör kontorsverksamhet i de nya byggnaderna.
----------	--

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

P

Parkering

Det befintliga underjordiska parkeringsgaraget kan behållas och anpassas efter den nya byggnadsvolymen.

E₁

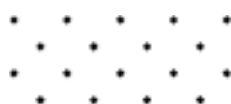
Transformatorstation

Transformatorstationer behövs för att försörja området med el.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

Begränsning av markens utnyttjande:



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen säkerställer att det finns ytor för angöring till fastigheterna inom kvartersmarken. Bestämmelsen syftar även till att skapa släpp mellan byggnaderna för att tydligt dela upp bebyggelsen i volymer. Dels för att behålla siktlinjerna mot Exercisfältet inifrån regementsområdet, dels för att se till att byggnaderna håller en liknande skala som bebyggelsen som finns i området.



Endast byggnad under mark.

Bestämmelsen finns för att ett befintligt källargarage och en kulvert ska kunna vara kvar, samt att reservera utrymme söderut för installationer och liknande i källarplanet.

Höjd på byggnadsverk:

h₁ +0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar höjden så att den motsvarar fyra till fem våningar, samt en indragen takvåning. Begränsningen av nockhöjden för de två högre byggnaderna syftar också till att de ska inrätta sig i en liknande skala som de övriga byggnaderna som ramar in Exercisfältet, det vill säga kasernbyggnaderna vid Polacksbacken i öst och Ångströmlaboratoriet i söder.

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

Utformning:

- f₁** *Byggnadens fasader ska ha en gestaltning som utgår från symmetri och regelbundenhet.*
- Gestaltningen av byggnaderna ska anpassas till den tidigare bebyggelsen i området. De äldre byggnaderna i närområdet är från tiden då området användes som regemente, och kännetecknas av symmetri och upprepning. Något som även syns i de byggnader som tillkommit senare.
- Det handlar också om att förhålla sig till den monumentala karaktär som finns hos de äldre regementsbyggnaderna som möter Exercisfältet och Dag Hammarskjölds väg. Monumentaliteten kännetecknas bland annat av att det finns en regelbunden rytm i fasadgestaltningen, både sett till variation av kulör, material och fönstersättning, och till att byggnaderna har en robusthet och tyngd. För att bryta ner skalan på byggnaderna kan rytmen i fönstersättning och fasadelement skilja sig mellan våningar.
- f₂** *Byggnaden ska utformas med kvalitativa fasadmaterial som harmonierar med den omgivande miljön, samt utföras med omsorg om detaljer och ha en färgskala som knyter an till den äldre bebyggelsen i området.*
- Gestaltningen av byggnaderna ska ha en hög arkitektonisk kvalitet, givet det exponerade läget mot Exercisfältet och den omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljön, samt att de material som används ska harmoniera med den äldre bebyggelsen i området.
- Med kvalitativa material menas långsiktigt hållbara material som åldras väl och att genomförandet ska genomsyras av en hög kvalitet i utförande och en hög detaljeringsgrad. När det gäller detaljeringsgraden bör den största omsorgen ligga på bottenvåningarna, där människor kommer att röra sig nära fasaderna.
- Fasadmaterial som förekommer bland de äldre regementsbyggnaderna är främst puts i varma kulörer (se bild 30).
- f₃** *Bottenvåningens fasad ska utmärka sig gentemot övriga våningsplan, samt ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot Exercisfältet.*
- De sidor av byggnaderna som möter Exercisfältet ska ha en öppen karaktär och inte uppfattas som en baksida. Detta för att tydligare skapa en relation mellan byggnadens insida och de publika rum som finns i området kring dagvattendammen.
- Syftet är också att skapa en variation i fasadens uttryck genom att sockelvåningen får en avvikande gestaltning.

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

f₄ *Sett från omgivningen ska byggnaden inte upplevas ha fler än fyra våningar, samt en indragen takvåning.*

Syftet är att hålla ner upplevelsen av antalet våningar på den västra byggnaden, för att fasaderna ska ha en liknande rytm som kasernbyggnaderna vid Polacksbacken. Takfots- ochnockhöjden möjliggör generösa takhöjder inomhus, liksom trästomme. Det skulle därför i praktiken vara möjligt att rymma fler än fyra våningar upp till den högsta tillåtna takfotshöjden. Det är därför viktigt att upplevelsen av våningsantalet hålls nere i byggnadens uttryck för att byggnaden ska samspela med den äldre bebyggelsen i området.

f₅ *Takfotens höjd får inte överstiga +47,00 meter över nollplanet.*

De nya byggnaderna ska hålla en liknande skala som de befintliga byggnaderna inom Uppsala Science Park. Det innebär att fasadlivet bör hålla en liknande höjd som de byggnader som tillkommit under senare år och är av liknande karaktär. Syftet med takfotshöjden är också att byggnaden ska inrätta sig i skalan hos de byggnader som ramar in Exercisfältet, främst kasernbyggnaderna vid Polacksbacken i öst. Ovanför takfoten får en indragen våning uppföras, se bestämmelsen **f₆**.

Med takfot menas här avslutet på fasaderna i ovankant (för exempel se bild 66).

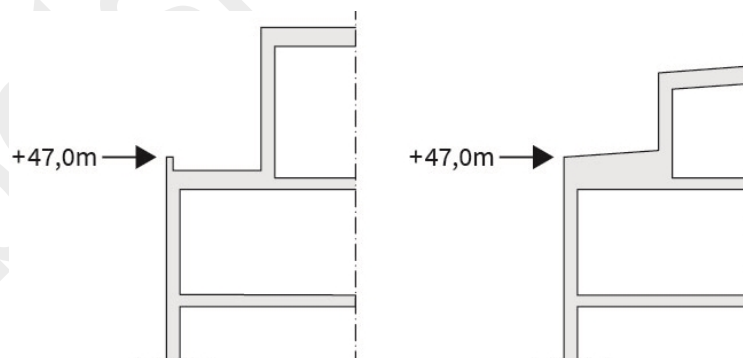


Bild 64. Sektioner som visar exempel på hur maximal höjd på takfot ska mätas.

f₆ *Ovanför den angivna takfotshöjden får byggnaden ha en indragen våning. Indraget ska vara minst 3,5 meter från fasadliv.*

Syftet är att möjliggöra ytterligare en våning utan att byggnadens upplevda höjd ökar. Genom att den ska vara indragen kommer den inte att upplevas lika tydligt från marken, och på så sätt hålls byggnadernas skala nere.

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

- f₇** *Takfönster, lanterniner och hisstoppar får sticka upp ovan angiven nockhöjd och ska vara indragna från fasadliv.*
- Bestämmelsen möjliggör ljusinsläpp i byggnadernas mörka delar, samt hiss till den indragna takvåningen. De ska dock hålla ett avstånd till den indragna våningens fasader för att uppfattas så lite som möjligt från marken.
- Vad som är ett lämpligt avstånd beror på höjden på byggnadsdelen. Högre delar bör placeras så långt från fasaden som det är möjligt, medan lägre delar (exempelvis takfönster) kan tillåtas närmare fasadlivet. Vad som är ett lämpligt avstånd beror också på varifrån byggnaden är synlig. I den mån det är möjligt bör uppstickande delar därför placeras på takens norra delar där de inte är lika framträdande från Exercisfältet.
- f₈** *Tekniska anordningar på tak ska vara indragna från fasadliv.*
- Tekniska anordningar, som exempelvis solceller, ventilationshuvar, master och kylmedelskylare, som placeras på taken, ska uppfattas så lite som möjligt sett från marken. Hur stort indraget från takvåningens fasadliv behöver vara avgörs av anordningarnas storlek.
- I den mån det är möjligt bör tekniska anordningar placeras på takets norra del där de inte är lika framträdande från Exercisfältet.
- f₉** *Minst en entré ska placeras ut mot Exercisfältet.*
- Genom entréer aktiveras även den sida av byggnaderna som riktar sig mot Exercisfältet.
- Utförande:*
- b₁** *Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomförningar i golvnivå. Källargarage ska förses med automatiserat släcksystem.*
- Bestämmelsen syftar till att stärka skyddet för grundvattnet. Med automatiserat släcksystem avses sprinklers eller likvärdig anordning.
- b₂** *Källare får inte finnas.*
- Syftet är att bevara så mycket som möjligt av de lerlager som utgör ett naturligt skydd för grundvattnet.
- b₃** *Byggnad under mark får endast vara kulvert.*
- Bestämmelsen finns för att en kulvert, som innehåller en gångtunnel, ska kunna vara kvar, samt för att förhindra att andra byggnader än den placeras under mark.

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

Byggnaders användning

- S₁** *Centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som riktar sig ut mot Exercisfältet i söder.*
- Bestämmelsen säkerställer att det finns någon form av publik verksamhet i mötet mellan Uppsala science park och Exercisfältet för att aktivera platsen runt dagvattendammen.
- S₂** *Byggnadens våningar ovan mark får inte vara bilparkering.*
- För att säkerställa att byggnadens plan ovan mark används för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet får bilparkering endast finnas i byggnadens källarplan, med undantag för nedfarten till garaget.

Markens anordnande och vegetation:

- n₁** *Marken är primärt avsedd för planteringar, vistelse, cykelparkeringar och entréfunktioner och får inte användas för bilparkering och körytor för motorfordon.*
- Planen ger förutsättningar för att skapa attraktiva och gröna ytor i mötet med Exercisfältet, samt reserverar ytor där regnbäddar kan placeras för att hantera dagvatten.
- Planteringar bör hämta inspiration från det omgivande landskapet, som består av ängsmark och åkerholmar. Med fördel väljs ängsväxter som gynnar en artrik flora och pollinerande insekter, samt inhemska träd och fröväxter som gynnar fåglarna i området.
- n₂** *Marken är avsedd för växtlighet och får inte användas för parkering och körytor för motorfordon.*
- Bestämmelsen ger förutsättningar att skapa planteringar för bland annat träd runt om den vändzon som planeras i planområdets östra del. På så sätt smälter den in i det omgivande landskapet, som har höga kulturmiljövärden.
- Bestämmelsen avser både cykel- och bilparkeringar.
- Valet av växter bör hämta inspiration från det omgivande landskapet, som består av ängsmark och åkerholmar. Med fördel väljs ängsväxter som gynnar en artrik flora och pollinerande insekter, samt inhemska träd och fröväxter som gynnar fåglarna i området.

Planbestämmelse Beskrivning och motiv*...Skydd mot störningar:*

m₁ *Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.*

Bestämmelsen skyddar grundvattnet och Uppsalas dricksvattenförsörjning. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkering och körytor. Exempelvis kan det handla om att förse de regnbäddar, där det förorenade dagvattnet samlas, med täta skikt. Det kan också handla om att man vid grundläggning med pålning behöver säkerställa att det sker från rena ytor.

Bestämmelsen följs upp med **a₁**, som anger villkor för bygglov.

...Villkor för startbesked:

a₁ *Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning innan skyddsåtgärd (för påverkan på grundvattnet) är säkerställd.*

Bestämmelsen säkerställer att de skyddsåtgärder som behövs för att skydda grundvattnet, och som anges i **m₁**, kommer att genomföras i samband med byggnation.

Byggaktören ska i bygglovet redovisa hur skyddet för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska utföras, så att åtgärdens genomförande tydligt kan följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbesked. Skyddet kan ha olika utformning. Funktionen säkerställs vid remissförfarande med VA-huvudmannen.

Det finns en möjlighet att vid bygglovsprövningen bestämma att villkoret i stället ska vara uppfyllt för att startbesked ska kunna ges.

...Markreservat för allmännyttiga ändamål:

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (Sekundär egenskapsbestämmelse)*

Bestämmelsen säkerställer att allmännyttiga ledningar som finns inom planområdet ska kunna ligga kvar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m laga kraft datum.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägförhållanden

Uppsala Science Park KB äger fastigheten Kronåsen 1:1 och Uppsala kommun äger fastigheten Kronåsen 1:14.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

Det finns inga gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter inom planområdet. Däremot finns det servitut inom fastigheterna. På Kronåsen 1:1 finns det ett avtalsservitut (0380IM-14/15541.1) för en gång- och cykelbana, samt ett avtalsservitut för dagvattenledning (03-IM1-98/24040.1). Inget av dessa belastar planområdet. Kronåsen 1:14 belastas av tre avtalsservitut för starkströmsanläggningar (2020-00146427, 2021-00021436 och 2022-00151437) där Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare. Endast det sistnämnda från 2022 berör planområdet.

En ny ledningsrätt kommer att behöva upprättas mellan Vattenfall Eldistribution AB och Uppsala kommun, då den mellanspänningskabel som går genom planområdet kommer att behöva flyttas ut till den befintliga gång- och cykelbanan.

För de befintliga ledningar som finns på kvartersmark inom planområdet, och som planläggs inom u-områden, behöver servitut upprättas mellan ledningsägarna och fastighetsägaren. De ledningar som belastar Uppsala Science Park KB:s fastighet, samt den mark de kommer att köpa av kommunen vid detaljplanens genomförande, ägs av Vattenfall AB Heat Sweden och Primlight AB.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsgränserna kommer att förändras som en följd av detaljplanen. Förändringarna består av att Uppsala Science Park KB kommer att köpa en del av Kronåsen 1:14 från Uppsala kommun för att kunna utnyttja sina byggrätter.

Uppsala kommun kommer att köpa en del av fastigheten Kronåsen 1:1 av Uppsala Science Park KB, då det går en kommunal gång- och cykelbana där.

Marken som Uppsala Science Park KB förvärvar kommer att överföras från Kronåsen 1:14 till Kronåsen 1:1 genom en fastighetsreglering. Detsamma gäller den mark som Uppsala kommun förvärvar och som kommer att överföras från Kronåsen 1:1 till Kronåsen 1:14.

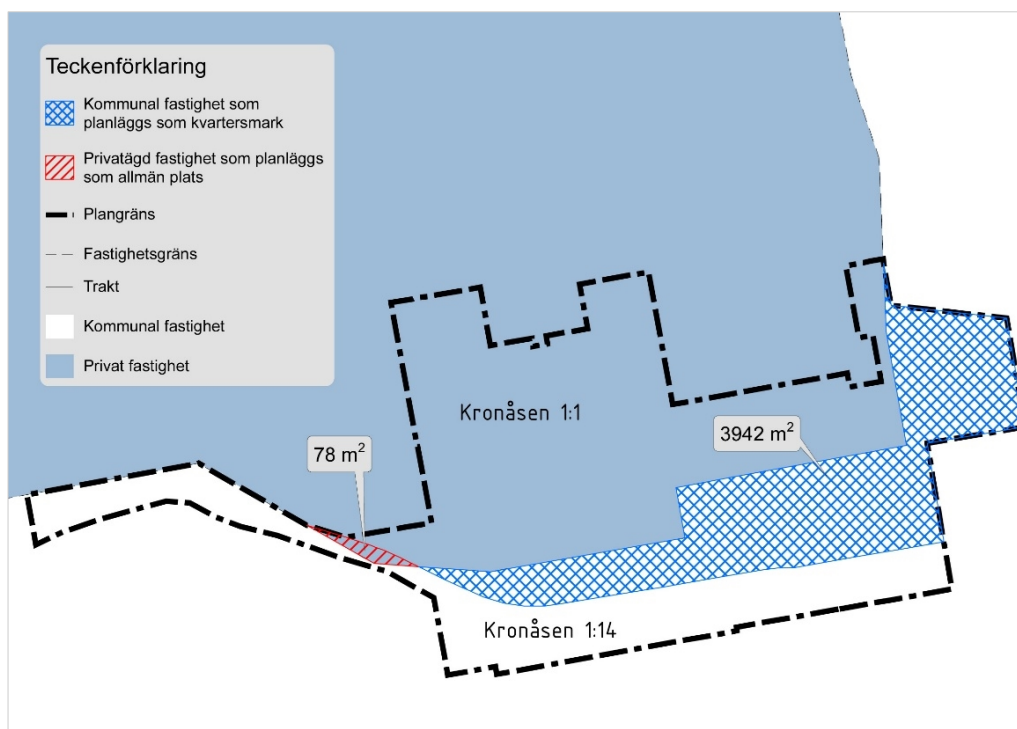


Bild 65. Det blårutiga fältet visar vilken del av Uppsala kommuns mark inom fastigheten Kronåsen 1:14 som övergår till den privata fastigheten Kronåsen 1:1. Det rödrandiga fältet visar vilken del av fastigheten Kronåsen 1:1 som kommer övergå till den kommunala fastigheten Kronåsen 1:14.

Transformatorstationerna inom E-området i norr är befintliga, och Vattenfall Eldistribution AB har tillgång till dessa genom ett arrendeavtal med Uppsala Science Park KB. För den transformatorstation som ska uppföras inom det södra E-området kommer Uppsala Science Park KB och Vattenfall Eldistribution AB att upprätta ett servitut. Servitutet kommer även att säkerställa möjligheten för angöring och drift av transformatorstationen via fastigheten Kronåsen 1:1.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

En förfrågan via ledningskollen i maj 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom planområdet:

- Gatu- och trafikkontoret, Uppsala kommun
- GlobalConnect (tidigare IP-Only)
- Primelight AB
- Skanova
- Telenor Sverige AB
- Uppsala universitet
- Uppsala Vatten och Avfall AB

- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

En mellanspänningskabel som tillhör Vattenfall Eldistribution går genom planområdet. Den del av ledningen som går där detaljplanen möjliggör kontorsbyggnader kommer att flyttas ut i gång- och cykelbanan söder om planområdet.

Väster om de föreslagna byggnaderna har Vattenfall Heat Sweden AB en fjärrvärmekabel. Den skyddas i detaljplanen genom ett u-område. Öster om byggrätterna för kontorsbyggnaderna har Primelight en fiberkabel som går i nord-sydlig riktning. Även den skyddas i detaljplanen med ett u-område.

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

Dagvattenhantering

Det har tagits fram en dagvattenutredning (Structor 2025) som visar på lämpliga åtgärder för att hantera dagvatten inom planområdet. Förslagen på åtgärder beskrivs under *Ytvatten* i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Enligt Uppsala Vatten & Avfall AB finns kapacitet kvar i dagvattendammen som ligger söder om planområdet. För att kunna leda skyfallsvatten dit föreslår dagvattenutredningen (Structor 2024) att sänka en del av den befintliga gång- och cykelbana som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:14. Enligt exploateringsavtalet ska åtgärder för att hantera dag- och skyfallsvatten som krävs inom allmän plats att utföras av kommunen och bekostas av Uppsala Science Park KB.

Skydd av grundvatten

Detaljplanen berör ett område som är särskilt känsligt i förhållande till påverkan på grundvattnet. Enligt den reviderade känslighetskartan (2023) som tillhör riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ligger planområdet inom ett område som har måttlig, hög och extrem känslighet för påverkan på grundvattnet. Den geotekniska undersökningen (Ramboll 2023) som gjorts i samband med planarbetet indikerar att det snarare rör sig om endast hög och extrem känslighet. De skyddsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen (Structor 2025) och riskbedömningen för grundvattenpåverkan (Ramboll 2024) utgår från den senare bedömningen då de föreslår åtgärder för att skydda grundvattnet. Planområdet ligger även inom ett vattenskyddsområde.

Skydd av grundvattnet kräver en särskild dagvattenhantering med täta lösningar och bortledning av smutsigt dagvatten. I dagvattenutredningen föreslås principer (se bild 66–67) för vilken typ av dagvattenfördröjning som är lämplig inom respektive zon för att uppfylla de riktlinjer som finns för de olika känslighetsklasserna. För en mer detaljerad genomgång av den föreslagna dagvattenhanteringen se *Ytvatten* i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

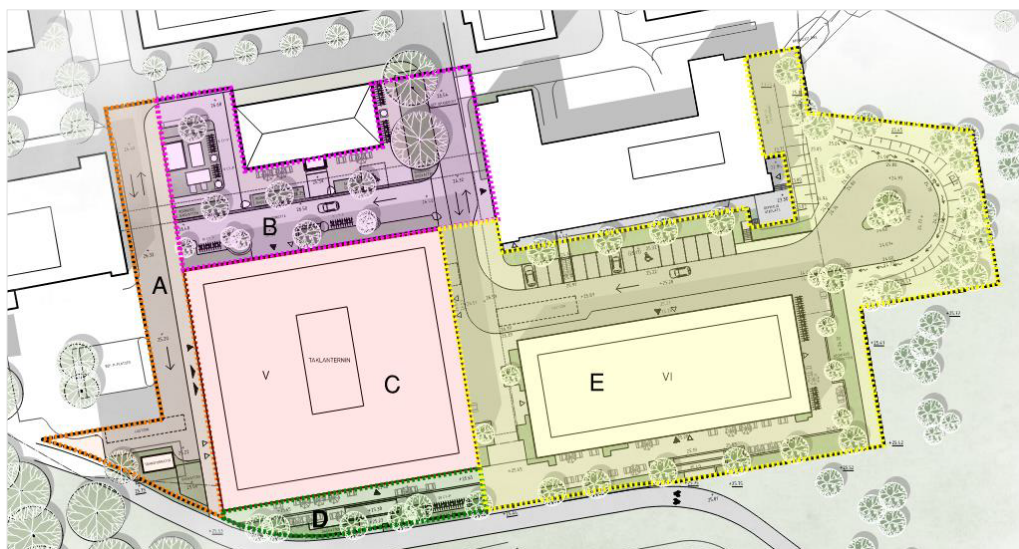


Bild 66. Illustrationsplan över de delområden som dagvattenutredningen föreslår inom planområdet.
Illustration: Structor (2025)

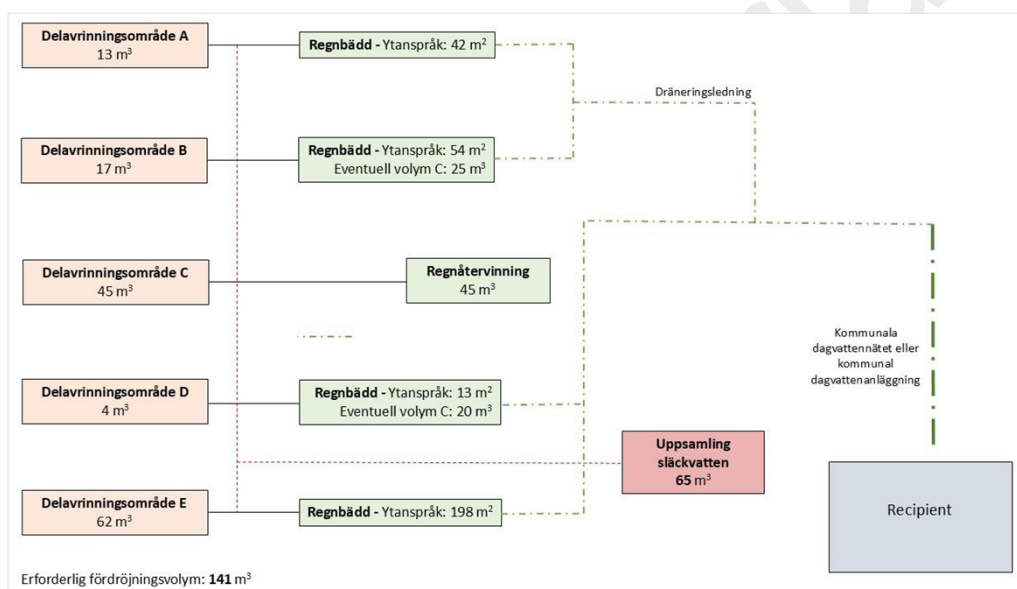


Bild 67. Diagram som redogör för de principer som utredningen föreslår för att omhänderta dagvatten. För karta över föreslagna delområden, se bild 66. Illustration: Structor (2025)

I detaljplanen säkerställs det genom planbestämmelsen m_1 att skyddsåtgärder ska vidtas för att förhindra infiltration, för alla ytor som ligger i anslutning till bilparkeringar och till körbara ytor för motorfordon. Detaljplanen följer upp det genom att ytterligare en planbestämmelse (a_1) anger att bygglov inte får ges förrän skyddsåtgärderna är säkerställda.

I praktiken innebär det att byggherren i bygglovet redovisar en dagvattenlösning inom fastigheten som svarar upp mot kommunens och Uppsala Vatten och Avfall AB:s funktionskrav om att förorenat dagvatten inte får infiltrera. För att säkerställa funktionen hos dagvattenlösningen kommer en remiss att skickas till Uppsala Vatten och Avfall, som är VA-huvudman. På så sätt kan åtgärdens genomförande tydligt följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbeskedet. Det finns en möjlighet att vid bygglovsprövningen bestämma att villkoret i stället ska vara uppfyllt för att startbesked ska kunna ges.

Riskbedömningen för grundvattenpåverkan (Ramboll 2024) lyfter även fram att det är viktigt att det upprättas rutiner och en beredskapsplan med hänsyn till

områdets känslighet och behov av skyddsåtgärder under byggtiden. I riskbedömningen ges också följande rekommendationer kring förhållningssätt och åtgärder vid exploatering av planområdet:

- Farliga ämnen bör ej transporteras inom området.
- Parkering av fordon i källargaraget bör endast tillåtas under tiden då verksamheten bedrivs för att förebygga risk för bilbränder och läckage.
- Under byggskedet ska man avbryta arbeten och tillkalla kontrollant vid misstanke om läckage av förorening. Vidare bör entreprenörer utbildas gällande de risker som förekommer vid arbeten inom områden med hög- och extrem känslighet avseende grundvatten.
- Om det föreligger risk för påverkan på grundvattnet ska kontrollprogram för grundvattennivåer och grundvattenkemi upprättas.
- Arbetsfordon ska kontrolleras löpande samt förvaras på täta hårdgjorda ytor för att minimera risken för läckage.
- Garagenedfarter och entréer bör utformas så att inflöde av vatten förebyggs även vid mycket stora flöden.
- Riskvärdering av kemikalier som nyttjas inom de två kontors- och laboratoriebyggnaderna bör genomföras för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage.
- Släckvattenzon bör vara minst fem meter från fasad vid de två kontors- och laboratoriebyggnaderna.

En särskild handling för miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram. I den redovisas bland annat hur de åtgärder som det planeras för kommer att övervakas och följas upp. Skyddsåtgärder för att förhindra att smutsigt dagvatten och släckvatten når grundvattnet följs upp genom tidigare nämnda planbestämmelser (m_1 och a_1). Fastighetsutvecklaren ansvarar för att de förhållningssätt och åtgärder som står angivna i listan ovan följs upp i bygg- och driftskedet. Under driftskedet är det fastighetsutvecklarens ansvar att se till att de täta dagvattenlösningarna kontrolleras regelbundet.

Dokumentation och kontroll

Under arbetet med detaljplanen har det tagits fram en miljökonsekvensbeskrivning (Ensucon 2024). I den redogörs vad som kommer att kräva fortsatt uppföljning, de punkter som listas där är:

- Riskanalys för vibrationsstörningar och eventuella åtgärder mot byggreglaterade skador.
- Översyn över möjliga kompensationsåtgärder kopplade till ianspråktagande av ängsmark.
- Skyddsavstånd bör upprättas för naturvärdesobjekt under byggskedet.
- Utformning och drift av garaget för att undvika brand, översvämning och läckage till grundvattnet.
- Riskvärdering av kemikalier som nyttjas inom byggrätt 1 och 2 bör genomföras för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage. Eventuell begränsning av farliga ämnen bör omfattas av utredningen.
- Hantering av kemikalier inom planområdet kan kräva anmälan eller tillstånd.
- Schakt i förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, och en anmälan ska skickas in till tillsynsmyndigheten. I anmälan ska det bland annat anges hur överskottsmassor och länshållningsvatten (om aktuellt) planeras att hanteras

och omhändertas. Om det går att återanvända jordmassor inom området, bör det göras i så hög utsträckning som möjligt.

- För att anläggande ska ske i enlighet med föreskrifterna för vattenskyddsområdet ska det vid djupare pålningsarbeten säkerställas att pålning ej genomförs djupare än en meter över grundvattennivån. Vidare får inte oljegrus eller vägsalt lagras inom området.
- Eventuell dispens från skyddsföreskrifter för åtgärder inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Exploatören ska redogöra för de försiktighetsmått som vidtas för att skydda grundvattnet i samband med sökande av dispens från arbete inom vattenskyddsområdet.
- Ett kontrollprogram bör upprättas inför byggskedet.

Miljökonsekvensbeskrivningen anger även att en miljösäkringslista behöver tas fram för projektet, så att uppföljning av miljöfrågor kan ske löpande under planarbetet och byggskedet.

De frågor som inte går att reglera med planbestämmelser säkerställs och följs upp i det kommande projekterings- och genomförandeskedet. Det har också tagits fram en särskild handling som hör till miljökonsekvensbeskrivningen. Där redovisas vilka åtgärder som planeras för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplanen medför. Av handlingen framgår det också att fastighetsutvecklaren bör ta fram en miljösäkringsplan eller liknande dokument för att säkerställa att det sker.

Enligt 26 kapitel 19 § miljöbalken ska verksamhetsutövaren utföra egenkontroll. Detaljer kring hur egenkontrollen ska genomföras hanteras i det framtida projekteringsskedet.

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Byggstart är planerad till våren 2026.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år över hela planområdet.

Motivet för genomförandetiden är att det ska finnas ett skydd för fastighetsägarens byggrätt inom en rimlig tidsperiod som möjliggör ett genomförande. En relativt kort genomförandetid på fem år innebär också att en eventuell planläggning inte ska hindras ifall det uppkommer nya behov som inte prövats i denna planprocess.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och Uppsala Science Park KB och föreligga innan planen antas. Avtalet ska reglera ansvarsfördelning och överlåtelse av mark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, fastighetsbildningslagen och ledningsrättslagen.

Miljöbalken

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet i miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Övriga

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter marköverföringar mellan fastigheterna Kronåsen 1:14 och Kronåsen 1:1.

Ledningsrätt behöver bildas i det fall elledningar måste flyttas från kvartersmark till ett område utanför planområdet som ägs av Uppsala kommun, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel en ytterligare markmiljöundersökning för att säkerställa föroreningshalten i planområdets östra del.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga större och särskilt komplexa projekt, kallas de för MKB-projekt, se plan- och bygglagen 4 kapitlet 34 §. Ett MKB-projekt är ett projekt som enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska miljöbedömas i en detaljplaneprocess där aspekterna i miljöbedömningsförordningen § 10–13 belyses. Exempel på MKB-projekt är till exempel ett industriområde, ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller spårväg.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10–13 §§ inte behöver beaktas, då planområdet inte kommer att tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Vidare anser plan- och byggnadsnämnden att förslaget till detaljplan inte är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen omfattar ett redan exploaterat område i centrala Uppsala, samt innebär en utveckling och breddning av de markanvändningar som redan finns i kvarteret.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 20 september 2023. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta miljöaspekterna kulturmiljö, naturmiljö och vattenkvalitet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd den 25 april 2024.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Ensucon har upprättat en miljökonsekvensbeskrivning (2025) i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet *Miljöaspekter* under rubrikerna *Kulturmiljö*, *Naturmiljö*, *Mark och vatten* och så vidare.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Påverkan på kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40) och berör därmed kapitel 3 i miljöbalken. En central del i riksintresset är

centralmaktens framväxt från utveckling av kungamakten till övergången till statlig verksamhet. I anslutning till planområdet finns byggnadsminnena *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* samt *Polacksbacken*, vilka omfattar både områden och separata byggnader. Det finns även ett flertal byggnader inom kasernområdet där detaljplanen anger att de inte får rivas. För mer information om områdets kulturmiljövärden, se det tidigare avsnittet *Kulturmiljö*.

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som Ensucon (2024) har gjort kommer detaljplanens påverkan på områdets kulturmiljövärden främst att bestå i det visuella intrycket från Exercisfältet och dess omgivningar. Placeringen av de nya byggnaderna förläggs till ytor som till stor del utgörs av markparkering, vilket medför att bebyggelsen inom kasernområdet kommer närmare betraktaren sett från Exercisfältet. Det medför också att den tidigare sjukhusbyggnaden i södra delen av Uppsala Science Park inte längre kommer att vara synlig från Exercisfältet.

Nockhöjden på de nya byggnaderna får vara högst +52 meter över nollplanet, vilket är lägre än slottets höjd på +72 meter och Ångströmlaboratoriets hus 10, som har en nockhöjd på +58 meter. Den föreslagna nockhöjden avviker inte heller markant från de större byggnaderna inom Polacksbacken, som har en nockhöjd på +50 meter, och kasernbyggnaderna utmed Dag Hammarsköldjs väg, som har en nockhöjd på +49 meter. De nya byggnadsvolymer har dock en gestaltning med raka taklinjer och en indragen takvåning, vilket skiljer sig från den äldre bebyggelsens mer varierade volymer och sadeltak.

Uppsala hälsobrunn och Eklundshof ligger nedströms från planområdet. En dagvattenutredning (Structor 2024) har tagits fram under planarbetet. Den föreslår åtgärder för att dagvatten ska fördröjas inom planområdet och att flödena inte ökar vid ett skyfall.

Under byggskedet kommer både Exercisfältet, kasernområdet samt de båda byggnadsminnena att påverkas visuellt av maskiner, byggnadsställningar samt eventuella massupplag. Miljökonsekvensbeskrivningen gör bedömningen att den påverkan är temporär och övergående, men lyfter fram att vibrationer kan utgöra en potentiell risk som skulle kunna påverka stabilitet och sättningar i de historiska byggnaderna. En riskanalys bör därför genomföras innan byggstart, och om den påvisar risk för vibrationsstörningar bör åtgärder vidtas för att förhindra byggheter relaterade skador.

Inarbetade åtgärder

Följande åtgärder har inarbetats i detaljplanen för att anpassa den till de kulturmiljövärden som finns på platsen:

- Gestaltning och materialval görs för att passa in i kulturmiljön. Fasaderna ska präglas av symmetri och regelbundenhet (f_1). Materialvalen ska vara av hög kvalitet och harmoniera med den omgivande miljön, med färgsättning som knyter an till den äldre bebyggelsen (f_2).
- Bottenvåningen ska skilja sig från övriga våningar genom sin gestaltning och ha en öppen karaktär med stora glaspartier mot Exercisfältet (f_3).
- Höjden begränsas genom att nockhöjden högst får vara +52 meter över nollplanet (h_1) och att takfotshöjden högst får vara +47,0 meter (f_5). Sett från omgivningen ska den västra byggnaden inte upplevas som högre än fyra våningar, med en indragen takvåning (f_4).
- Taket utformas för att minska negativ påverkan på kulturmiljön. Indragen våning ovan takfot ska vara minst 3,5 meter från fasadlivet (f_6). Takfönster,

lanterniner och hisstoppar får sticka upp, men ska vara indragna från fasaden (f_7). Tekniska anordningar på taket ska också vara indragna (f_8).

- Placeringen av byggrätterna styr så att de ska bilda en sammanhängande front mot Exercisfältet. Placeringen begränsar även intrånget i det öppna fältet.
- Prickmark på kvartersmark, samt användningen PARK på allmän plats, säkerställer att byggnader inte uppförs längre ut i fältet.
- Planbestämmelsen n_1 och n_2 fastställer att marken är avsedd för planteringar, vistelse, entréfunktioner och cykelparkering, respektive växtlighet, vilket skapar förutsättningar för en grön övergång mellan bebyggelsen och fältet.

Utöver det föreslås följande åtgärd i genomförandeskedet:

- En riskanalys bör genomföras för vibrationsstörningar och eventuella åtgärder mot byggrelaterade skador.

Nollalternativ

I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs ett också ett nollalternativ som utgår från ett scenario där en utbyggnad av planområdet uteblir, för att tydliggöra de konsekvenser detaljplanen kommer att ha på kulturmiljön. I det fallet skulle upplevelsen av de två byggnadsminnena samt kasernområdet inte förändras, vilket betyder att nollalternativet inte innebära någon skillnad jämfört med nuläget.

Kumulativa effekter

Runt Exercisfältet pågår exploatering i olika faser. Vid Ångströmlaboratoriet, som gränsar till Exercisfältet i söder, stod hus 10 klart under 2022. Längs fältets väst- och sydsida, på Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen, pågår planläggning av kapacitetsstark kollektivtrafik i form av en spårväg. De detaljplanerna är antagna, men har ännu inte vunnit laga kraft.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms hus 10 ha en negativ påverkan på upplevelsen av det öppna fältet då det är högre än resten av Ångströmlaboratoriet och kasernerna. Spårvägen förväntas visserligen inte ta byggnadsvolymer i anspråk, men kan ändå komma att ha en negativ påverkan där den passerar längs Regementsvägen, samt ha en kumulativ påverkan då bebyggelsestrycket kan komma att öka längs sträckan.

Miljökonsekvensbeskrivningen gör därför bedömningen att den föreslagna detaljplanen kan ha en liten negativ additiv effekt sett till det öppna fältet, då ny bebyggelse kommer att tillkomma i den norra delen. Detta skulle kunna påverka läsbarheten och upplevelsen av den öppna ytan som tidigare övningsfält.

Samlad bedömning

I miljökonsekvensbeskrivningen görs bedömningen att ett genomförande av detaljplanen kommer att försvaga kulturmiljön. Den historiska läsbarheten i området kommer att påverkas då den öppna ytan mellan regementena minskar och den visuella kopplingen bryts. Byggnadernas skala och volymer bedöms kontrastera mot de historiska regementsbyggnaderna, vilket kan försvaga kulturhistoriska strukturer. Vidare bedöms den arkitektoniska utformningen med enkla, enhetliga volymer påverka Exercisfältet negativt. En medveten fasadgestaltning bedöms kunna mildra den negativa påverkan. Exercisfältets landskapsrum kommer att förändras till följd av detaljplanen. Det bedöms dock kunna motverkas genom att bebyggelsen får en grön inramning.

Miljökonsekvensbeskrivningen framhåller att gestaltningen av byggnaderna är neutral för riksintresset, men att material- och kulörval kommer att bli avgörande

för hur väl den nya bebyggelsen samspelar med kulturmiljön. Siluetten av åsen kan komma att upplevas annorlunda beroende på siktlinje, däremot bedöms det inte bli någon påverkan på den klassiska siluetten med slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen medföra en liten negativ påverkan på riksintresset Uppsala stad, samt på det regionala intresset för kulturmiljövården. Detaljplanen bedöms dock inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

Detaljplanen kommer inte att ha en direkt fysisk påverkan på byggnaderna inom byggnadsminnena *Uppsala Hälsobrunn och Eklundshof* och *Polacksbacken*. Det öppna fältet mellan kasernområdet och byggnadsminnena kommer att minska, vilket kan innebära en påverkan på hur omgivningarna uppfattas från byggnadsminnena. Beroende på var på Exercisfältet betraktaren är kan även den upplevelsen av byggnadsminnena påverkas. Detaljplanen bedöms därför ha en liten negativ påverkan på hur de båda byggnadsminnena framträder i sitt sammanhang.

Om de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs kommer dagvattenhanteringen inte att medföra någon påverkan på vare sig byggnadsminnena eller kasernområdet.

Miljökonsekvensbeskrivningen gör bedömningen att detaljplanen sammantaget kan komma att ha en liten och negativ påverkan på kulturmiljön. Det kan jämföras med nollalternativet som inte kommer att innebära någon förändring jämfört med nuläget.

Naturmiljö

Påverkan på naturmiljön

Utifrån 4 kapitlet i miljöbalken finns inga riksintressen kopplade till naturmiljö inom eller i anslutning till planområdet. Det finns inte heller några naturvärden eller nyckelbiotoper registrerade i Skogsstyrelsens databas inom eller angränsande till planområdet (Skogsstyrelsen, 2024).

Detaljplanen innebär att mark som tidigare varit planlagd som natur tas i anspråk av delar av den östra byggnaden, en vändplan, samt en övergångszon mellan byggnaderna och ängsmarken. I planområdets södra och västra del har marken användningen PARK, vilket säkerställer att den även fortsättningsvis nyttjas som grönområde samt gång- och cykelbana.

Miljökonsekvensbeskrivningen lyfter fram att ett ianspråktagande av naturmark i planområdets östra delar innebär att den potentiella spridningskorridoren som förbinder grönområden i norr och söder smalnas av något. Varken cinnoberbaggen eller andra vedlevande insekter som finns både norr och söder om planområdet kommer att påverkas negativt. Förbindelsen mellan fåglars livsmiljöer och födosöksmiljöer påverkas inte heller negativt av det marginellt avsmalnade fältet.

På den ängsmark som tas i anspråk har det tidigare funnits en tillfällig förskola med tillhörande förskolegård. Det har lett till att marken har lägre naturvärden än vad som angetts i tidigare undersökningar. Ianspråktagande av marken bedöms därmed endast medföra marginell påverkan på naturmiljön.

Dagvattendammen söder om planområdet har naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) och kan påverkas av det ökade tillskottet av dagvatten från

planområdet. Nordost om planområdet finns det även ett par ekar med påtagliga naturvärden som kan komma att påverkas under ett byggskede.

Under byggskedet tillkommer störningar i miljön på grund av visst förhöjt buller. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer dock att det endast kommer att ha en marginell påverkan på naturmiljön i området. Detta eftersom ljudbilden i stadsmiljön redan är förhöjd, vilket är anledningen till att det inte finns några väldigt ljudkänsliga arter i närområdet.

Inarbetade åtgärder

Följande åtgärder har inarbetats i detaljplanen för att anpassa den till de naturmiljövärden som finns på platsen:

- För att skapa en naturlig övergång mellan bebyggelsen och ängsmarken anger en planbestämmelse (n_1) att marken runt den planerade vändplanen är avsedd för växtlighet och inte får användas som bilparkering eller körytor för motorfordon.
- En planbestämmelse (n_2) anger att marken söder och öster om byggnaderna är avsedd för planteringar, vistelse, entréfunktioner och cykelparkering, samt att den inte får användas som bilparkering eller körytor för motorfordon.
- I motiveringen till planbestämmelserna (n_1 och n_2) lyfts det fram att valet av växter bör hämta inspiration från det omgivande landskapet, som består av ängsmark och åkerholmar, samt att det är bra att välja ängsväxter som gynnar en artrik flora och pollinerande insekter, samt inhemska träd och fröväxter som gynnar fåglarna i området.
- Planbestämmelsen PARK utmed planområdets södra del respektive dess västra arm, säkerställer att ytan inte exploateras och att grönytan mot dagvattendammen bevaras.

Utöver det föreslås följande åtgärder i genomförandeskedet:

- Avverkning av träd och buskar i detaljplanområdet ska inte genomföras under fåglars häckningssäsong, det vill säga mars till augusti.
- Baracker, ställningar eller dylikt bör inte placeras vid dagvattendammen centralt i området eller vid talldungen väster om planområdet. En buffertzona till talldungen i sydväst bör lämnas under exploateringen, och dungen bör även skyddas med plank.
- För att förstärka spridningssambanden för fåglar mellan skogsområdena i närheten bör inhemska träd, som till exempel oxel, rönn, körsbär och slån, planteras inom planområdet. Även plantering av fröväxter som solros och hampa vore gynnsamt för de många naturvårdsrelevanta, frätande fåglarna i området.
- Man bör undersöka möjligheten att sätta upp tornseglarholkar på sidan av hus, för att gynna de starkt hotade tornseglarna som observerades i inventeringsområdet.

Nollalternativ

I miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon 2024) beskrivs ett nollalternativ som utgår från ett scenario där en ny detaljplan inte tas fram, för att tydliggöra de konsekvenser detaljplanen kommer att ha på naturmiljön. I det scenariot skulle den del av planområdet som består av Kronåsen 1:14 fortsätta att klassas som naturmark, medan den delen som utgörs av Kronåsen 1:1 skulle bestå av hårdgjorda ytor i form av parkeringar och anslutningsgator. Den del av naturmarken där det tidigare legat en tillfällig förskola har låga naturvärden då

ängsmarken slitits, och då delar av området övertäckts med tillförda jordmassor. Under nollalternativet kan det antas att det området kommer att återställas till naturmark med ängskaraktär. Ängsmarken kommer därmed att vidgas något jämfört med dagens utformning, vilket återskapar tidigare naturvärden och stärker områdets funktion som grön länk. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer därför konsekvensen av nollalternativet som liten positiv.

Kumulativa effekter

Den föreslagna exploateringen innebär att del mark som tidigare varit planlagd som NATUR omvandlas till kvartersmark. Miljökonsekvensbeskrivningen lyfter fram att det tillsammans med tidigare och planerade förändringar i närområdet bidrar till en successiv fragmentering och minskning av grönstrukturen kring Exercisfältet. Utmed kvartersmarkens gräns mot fältet planläggs det för bland annat växtlighet, vilket bedöms kunna bidra positivt till naturmiljön och skapa en mjukare övergång mellan bebyggelsen och fältet. Sammantaget blir den kumulativa påverkan på naturmiljön begränsad. Däremot bör minskningen av fältet uppmärksammas i den strategiska planeringen för att säkerställa att kvarvarande gröna värden, samt de ekologiska samband, bevaras och stärks långsiktigt.

Samlad bedömning

Miljökonsekvensbeskrivningen gör bedömningen att detaljplanen kommer att ha en liten negativ påverkan på naturmiljön. Det baserar på att den föreslagna bebyggelsen tar mindre ytor med naturmark i anspråk. Frågan om artskydd bedöms inte behöva utredas vidare, förutsatt att de åtgärder som rekommenderas i fågelinventeringen (Ekologigruppen 2024) efterföljs vid ett genomförande av detaljplanen.

Mark och vatten

Påverkan på ytvatten

Planområdet ligger inom ytvattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån–Sävjaån. Detaljplanen berör därför miljö kvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten och därmed kapitel 5 i miljöbalken. För mer information om förutsättningarna för ytvattnet, se *Ytvatten* i det tidigare avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Detaljplanens genomförande innebär att planområdet exploateras med två byggnader, och att den sammanlagda mängden hårdgjorda ytor ökar inom planområdet. Fastighetsutvecklarens förslag på dagvattenhantering redovisas under rubriken *Föreslagen dagvattenhantering* i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Om de åtgärder som dagvattenutredningen föreslår för att ta hand om skyfall genomförs kommer fördröjningskapaciteten att öka efter detaljplanens genomförande, vilket minskar risken för översvämningar nedströms. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kommer förslagen på fördröjning och rening inom planområdet att avsevärt förbättra dagvattenhanteringen jämfört med situationen dessförinnan.

Påverkan på grundvatten

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, som är utpekad som dricksvattenförekomst enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660), därmed berör detaljplanen miljö kvalitetsnormerna (MKN) för

grundvatten och därmed kapitel 5 i miljöbalken. Grundvattenförekomsten omfattas även av ett vattenskyddsområdes yttre zon, och berör därmed kapitel 7 i miljöbalken. Uppsalaåsen är också utpekad av Havs- och vattenmyndigheten (2016) som riksintresse för dricksvattenförsörjning, och berör därför kapitel 3 i miljöbalken. För mer information om förutsättningarna för grundvattnet, se *Grundvatten* i det tidigare avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Detaljplanens genomförande innebär att planområdet exploateras med två byggnader, och att den sammanlagda mängden hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Den västra byggnaden kommer att anläggas ovanpå ett nuvarande parkeringsgarag, som ligger inom ett område med extrem känslighet för påverkan på grundvattnet. Den andra byggnaden kommer att anläggas inom ett område med hög känslighet för påverkan på grundvattnet. Detaljplanen möjliggör också att källarplanet under den västra byggnaden utökas, vilket kan innebära att skyddande lerlager grävs bort. Däremot är källare inte är tillåtet under den östra byggnaden.

En riskbedömning för påverkan på grundvattnet (Ramboll 2024) har tagits fram under planarbetet. Dokumentet redogör för de risker för påverkan på grundvattnet som detaljplanen medför, samt föreslår åtgärder som kan minska dem. En närmare redogörelse av risker och föreslagna åtgärder finns under *Grundvatten* i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Under byggskedet förekommer förhöjd risk för läckage från transport och arbetsfordon och länshållningsvatten, vilket kan infiltrera till grundvattnet. Särskild hänsyn tas vid eventuella pålningsarbeten och vid anläggning av källargaraget, då dessa arbeten är riskmoment avseende påverkan på grundvatten.

Inarbetade åtgärder

Följande åtgärder har inarbetats i detaljplanen för att minska påverkan på grund- och ytvatten:

- Skyddsåtgärder för grundvattnet säkerställs med planbestämmelsen m_1 , som förbjuder infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten, samt a_1 vilken föreskriver att bygglov inte får ges innan man säkerställt adekvata skyddsåtgärder mot påverkan på grundvattnet.
- En planbestämmelse b_1 reglerar att källare inom den västra byggrätten ska utformas täta genom att skarvar tätas och rör genomföringar i golvnivå förbjuds, samt att ett automatiserat släcksystem ska finnas.
- Vid den östra byggrätten anger en planbestämmelse (b_2) att källare inte får finnas, för att förhindra att lerlager grävs bort.

Utöver det föreslår riskbedömningen följande åtgärder och förhållningssätt i genomförandeskedet:

- Farliga ämnen bör ej transporteras inom området.
- Parkering av fordon i källargaraget bör endast tillåtas under tiden då verksamheten bedrivs, för att förebygga risk för bilbränder och läckage.
- Under byggskedet ska man avbryta arbeten och tillkalla kontrollant vid misstanke om läckage av förorening. Vidare bör entreprenörer utbildas gällande de risker som förekommer vid arbeten inom områden med hög och extrem känslighet avseende grundvatten.
- Om det föreligger risk för påverkan på grundvattnet ska kontrollprogram för grundvattennivåer och grundvattenkemi upprättas.
- Arbetsfordon ska kontrolleras löpande samt förvaras på täta hårdgjorda ytor för att minimera risken för läckage.

- Garagenedfarter och entréer bör utformas så att inflöde av vatten förebyggs även vid mycket stora flöden.
- Man bör genomföra en riskvärdering av kemikalier som nyttjas inom byggrätterna, för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage.
- Släckvattenzoner som anläggs bör sträcka sig minst fem meter ut från fasaderna.

Nollalternativ

I miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon 2024) beskrivs ett nollalternativ som utgår från ett scenario där en ny detaljplan inte tas fram, för att tydliggöra de konsekvenser detaljplanen kommer att ha på grund- och ytvatten. I ett sådant scenario kommer närliggande ytvatten att påverkas negativt av de näringsämnen och föroreningar som sprids från planområdet via dagvattnet. Då den mottagande recipienten och ytvattenförekomster nedströms inte når god status avseende näringsämnen skulle konsekvensen för ytvatten i ett sådant scenario bli liten och negativ.

Vid skyfall innebär nollalternativet att redan existerande lågpunkter blir kvar och därmed också eventuell risk för översvämning inom planområdet. Även områden nedströms planområdet påverkas i viss utsträckning, och konsekvensen av nollalternativet bedöms därför som liten och negativ.

I det befintliga källargaraget, som ligger inom en zon med extrem känslighet för påverkan på grundvattnet, finns det en stor risk för utsläpp av släckvatten vid bilbränder, läckage av hydraulolja från fordon och infiltration av orenat dagvatten. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer av den anledningen att konsekvensen av nollalternativet gällande grundvattnet är liten och negativ.

Sammantaget är miljökonsekvensbeskrivningens bedömning att konsekvensen för nollalternativet, med avseende på yt- och grundvatten, är liten och negativ.

Kumulativa effekter

Miljökonsekvensbeskrivningen drar slutsatsen att den ökade andelen hårdgjord yta gör att grundvattenbildningen minskar något. Enligt den här detaljplanen i sig en marginell påverkan, men sammantaget med de övriga exploateringsplaner som finns inom grundvattenförekomstens tillrinningsområde kan det få en negativ kumulativ effekt. Kopplat till ytvatten är slutsatsen att det, baserat på den föreslagna dagvattenhanteringen, inte kommer att uppstå någon kumulativ påverkan på ytvattenförekomsterna trots en ökad exploatering längs Fyrisån.

Samlad bedömning

Avrinningen från området kommer att öka till följd av detaljplanen, men med de inarbetade åtgärder som föreslås bedömer miljökonsekvensbeskrivningen att konsekvensen för dagvatten är måttligt positiv. Anledningen är att dagvattnet kommer att fördröjas och renas inom planområdet innan det släpps ut till en recipient. Med de föreslagna åtgärderna ökar även kapaciteten att fördröja extrema regn, vilket minskar flöden till områden nedströms. Även konsekvenserna för ytvatten bedöms som måttligt positiv, då föroreningshalterna ut från området kommer att minska genom att dagvatten fördröjs och renas.

Miljökonsekvensbeskrivningen gör också bedömningen att om man utökar källarplanet under den västra byggnaden, så kan det komma att skapa nya områden med extrem känslighet. Då skulle risken för påverkan på grundvattnet öka. Vidare uppstår risker för påverkan på grundvattnet i samband med

anläggningsarbeten. Under byggnationen kommer skyddsåtgärder att genomföras, exempelvis förbättrad dagvattenhantering, anläggande av släckvattenzoner och förbättrat skydd i det befintliga garaget. Om skyddsåtgärderna genomförs, kommer detaljplanens genomförande att minska risken för negativ påverkan på grundvattnet, enligt miljökonsekvensbeskrivningen. Bedömningen är därför att konsekvensen för grundvattnet är liten och positiv.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är därför den samlade bedömningen att detaljplanens konsekvens för yt- och grundvatten blir liten och positiv, både ur ett kortare och ett längre tidsperspektiv. Det kan jämföras med nollalternativet där konsekvensen bedöms bli liten och negativ.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Uppsala kommuns *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta att minska, och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030, och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*).

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet, drift av nya byggnader och anläggningar, samt en viss ökad biltrafik till och från planområdet.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

För den västra kontors- och laboratoriebyggnaden har fastighetsutvecklaren planer på att återvinna dagvatten för toalettspolning (Structor 2024). Detaljplanen möjliggör också en generös nockhöjd som gör det möjligt för fastighetsutvecklaren att välja att uppföra byggnaderna med trästomme.

Rekreation och friluftsliv

Gula stigen går öster om planområdet. Detaljplanen kommer inte att påverka stigens placering.

Hushållningsbestämmelser

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon 2024) har de byggnader som detaljplanen möjliggör en lämplig placering i förhållande till den befintliga bebyggelsen, och bidrar till en vidareutveckling av Uppsala Science Park. Planområdets läge möjliggör tillgång till både befintlig och framtida infrastruktur och kollektivtrafik.

Vidare har marken inom planområdet generellt låga naturvärden. En mindre yta som idag är planlagd som natur blir planlagd som kvartersmark.

Planområdet ligger inom ett område där det finns risk för negativ påverkan på grundvattnet. Med genomförda skyddsåtgärder, som säkerställs genom planbestämmelser, bedömer miljökonsekvensbeskrivningen dock att byggnation i enlighet med detaljplanen minskar risken för negativ påverkan på grundvattnet.

Bedömningen är därför att detaljplanen är i enlighet med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna enligt kapitel 3 i miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Buller

De byggnader som detaljplanen möjliggör kan komma att generera mer trafik i området, då fler människor behöver ta sig till arbetsplatser. Planområdet kan nås till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Viss biltrafik kommer också att förekomma, och även viss tung trafik i form av godstransport. Miljökonsekvensbeskrivningen gör bedömningen att detaljplanen inte förhindrar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för omgivningsbuller kan uppnås.

Markföroreningar

Det finns inga registrerade markföroreningar inom planområdet. Då den markanvändning som detaljplanen möjliggör behöver klara kraven för mindre känslig markanvändning (MKM) kommer ingen sanering att behövas i samband med planens genomförande.

Luft

Detaljplanen kan komma att generera en viss ökning av trafik i området. I miljökonsekvensbeskrivningen konstateras det dock att utsläppen av NO_x, CO, PM₁₀ och PM_{2,5} inte ökar i sådan omfattning att man inte uppnår miljökvalitetsnormerna (MKN) för luftkvalitet.

Solljus

De två föreslagna kontors- och laboratoriebyggnaderna kommer att skugga de två byggnaderna som ligger norr om planområdet under delar av dagen. De byggnaderna ligger inom samma fastighet, det vill säga Kronåsen 1:1, och hyrs ut som kontorslokaler.

Risk

En riskanalys för vibrationsstörningar och eventuella åtgärder mot byggrelaterade skador bör göras inför ett byggskede. Under ett byggskede bör också hänsyn tas till de intilliggande naturvärdesobjekten så att de inte kommer till skada.

Under både bygg- och driftskedet är det viktigt att det finns rutiner och skyddsåtgärder för att säkerställa att exempelvis läckage från fordon, släckvatten och smutsigt dagvatten inte kan infiltrera till grundvattnet.

Det är även viktigt att skyfallsåtgärder genomförs inom planområdet. Förutsatt att de föreslagna åtgärderna genomförs kommer flödena vid ett skyfall inte att öka mot de närliggande fastigheterna.

Sociala aspekter

Trygghet

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ett område som främst består av markparkering att ersättas med bebyggelse. Det gör att Uppsala Science Park kommer att flytta närmare Exercisfältet och den gång- och cykelväg som passerar fältets norra del. Då byggnaderna delvis kommer att rikta sig ut mot fältet med entréer och publika funktioner kan den bidra till fler ögon på platsen, vilket kan göra att det känns tryggare att röra sig i området.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i anslutning till ett större grönområde. Centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som riktar sig mot Exercisfältet i den västra byggnaden. Marken utanför ska enligt detaljplanen användas för plantering, vistelse, cykelparkering och entréfunktioner. Det finns därför förutsättningar för att aktivera området intill dagvattendammen och på så sätt tillföra nya funktioner till ett befintligt rekreationsområde.

Folkhälsa

Planområdet ligger utmed ett gång- och cykelstråk som är väl integrerat i Uppsalas cykelnät, något som kan bidra till att fler väljer att ta cykeln till jobbet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen inom området. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). I detaljplanen regleras placering, skala och gestaltning på den bebyggelse som möjliggörs för att anpassa sig efter kulturmiljövärdena på platsen.

Då planområdet ligger i anslutning till Uppsalaåsen berör detaljplanen även riksintresse för dricksvattenförsörjning. Skyddsområdet täcker in brunnsområden, infiltrationsområden, vattenverk och distributionsanläggningar. Enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för vattenförsörjningen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Planområdet ligger också inom riksintresse för Uppsala flottflygplats. Det innebär bland annat att det ligger inom ett stoppområde där det inte får uppföras några höga objekt. Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Byggnader inom planområdet begränsas till en maximal höjd på cirka 27 meter.

Enligt ovan nämnda resonemang bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för grundvatten negativt. Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna förbättras. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7, då den ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald, då det finns rapporter om fridlysta fåglar i området. Artskyddsföreskrifterna ska följas och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Uppsala Science Park KB.

Medverkande konsult har varit CF Møller Architects AB och Ensucon AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av CF Møller Architects AB, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, Ensucon AB, Ramboll AB, Structor AB och Väg & Miljö AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Klara Wahlstedt. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anton Vikström, planarkitekt
 Lena Mattsson, kartingenjör
 Trifa Björklund Molud, projektledare mark och exploatering
 Emilia Hammer, miljösamordnare
 Ia Manbo, bygglovsantikvarie
 Erik Bössling, projektledare anläggning
 Tobias Aichhorn-Persson, trafikplanerare
 Sara Rytter, landskapsarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
 planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- | | |
|---------------|------------|
| • samråd | 2024-04-25 |
| • granskning | 2025-04-24 |
| • godkännande | 2025-XX-XX |

Beslutad av kommunfullmäktige i Uppsala kommun för:

- | | |
|-------------|------------|
| • antagande | 2025-XX-XX |
|-------------|------------|



Miljökonsekvensbeskrivning

DETALJPLAN DEL AV KVARTERET
UNDEROFFICEREN

Granskningshandling

Vasakronan AB

2025-03-25



Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplan Del av kvarteret Underofficeren

Kund

Vasakronan AB
Dragarbrunnsgatan 38
753 20 Uppsala
Tel: 018-489 20 00
Org. nr. 556061-4603

Konsult

Ensucon AB
Stora Södergatan 8C
222 23 Lund
Tel: +46 793 37 99 83
<https://ensucon.se>
Org. nr. 559161-3608

Uppdragsledare

Ida Sandberg
Tel: +46 723 82 31 21
ida.sandberg@ensucon.se

Handläggare

Balthazar Mandahl Forsberg
Tel: +46 722 05 17 00
balthazar.forsberg@ensucon.se

Sara Sporre
Tel: +46 730 38 97 05
sara.sporre@ensucon.se

Kvalitetsgranskning

Sofia Caesar
Tel: +46 703 91 47 46
sofia.caesar@ensucon.se

Projektnummer:

211985

Datum:

2025-03-25

Version

Granskningshandling

Figuren på framsidan: Modellbild över förslag på nya byggnader. Illustration: CF Møller Architects

Bakgrundskartor är hämtade från bland annat Lantmäteriet och Länsstyrelsen och är modifierade av Ensucion AB.
Läge för planområde är inte koordinatsatt och anses därför vara ungefärligt.

ICKE-TEKNISK SAMMANFATTNING

Bakgrund

Uppsala Science Park ligger i området runt Polacksbacken sydväst om Uppsala centrum och består av cirka 140 företag och omfattas av ett 20-tal byggnader. Uppsala Science Park KB vill möjliggöra för två nya byggrätter för laboratorium och kontor i anslutning till Uppsala Science Park. Detaljplanen syftar även till att upphäva befintliga detaljplaner inom planområdet.

Syftet med MKB:n är att ge en samlad bedömning av planens inverkan på miljön, människors hälsa och resurser såsom mark och vatten.

Planförslag

Planförslaget syftar till att möjliggöra två byggrätter (1 och 2) för kontor och laboratorium samt centrumändamål i främst bottenvåningar. I den västra byggrätten (1) medges användning av parkering eftersom det finns ett befintligt underjordiskt garage. Parkeringsgaraget kommer att sträcka sig längre i nord och öst än byggrätten ovan mark. För att möjliggöra ett befintligt parkeringsgarage är kvar medger detaljplanen att byggnader får uppföras under mark. Detaljplanen medger även att garaget kan byggas ut cirka tre meter åt söder. Även den gång- och cykelbana som går utmed exercisfältets norra del kommer att inkluderas i planområdet.

Alternativ

En alternativ lokalisering för kontors- och laboratoriebyggnaderna bedöms inte vara aktuell då möjligheten att expandera Uppsala Science Park i andra riktningar är begränsad. Norr- och västerut begränsar sjukhusområdet och Dag Hammarskjölds väg en expansion. Österut skulle en exploatering innebära intrång i naturreservatet Gula stigen samt inom den primära skyddszonen för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. I tidigare versioner av planförslaget har en förskola inkluderats öster om planområdet, och den vändplats som idag är på området hade en annorlunda utformning. Vidare var inte den gång- och cykelväg som löper utmed planområdets södra del och fortsätter västerut mot Dag Hammarskjölds väg med i samrådsversionen av planförslaget. Slutligen har det källargarage som var planlagt under byggrätt 2 i samrådsversionen tagits bort i föreliggande planförslag.

Ett nollalternativ är ett teoretiskt jämförelsealternativ som avser det aktuella planområdet vid en framtida situation utan att detaljplanen genomförs. Nollalternativet har valts att utgöra den situation som skulle råda i området vid utbyggnadsåret, det vill säga år 2029, om detaljplanen inte genomförs. Nollalternativet innebär att övriga planerade förändringar i kommunen genomförs. För planområdet innebär nollalternativet att området fortsatt kommer att bestå av kvartersmark som inte får exploateras samt naturmark. Översiktsplanen pekar ut området för stadsbygd, detta innebär att utpekad inriktning i översiktsplanen inte kommer att kunna förverkligas i nollalternativet.

Miljökonsekvenser

En sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet redovisas i tabellen nedan. Den samlade bedömningen är att detaljplanen medför en liten negativ konsekvens för naturmiljön och kulturmiljön och en liten positiv konsekvens för vatten. Den negativa konsekvensen på naturmiljön grundar sig naturmark till viss mån exploateras vid genomförande av planförslaget. Konsekvensen på kulturmiljön grundar sig främst i att det visuella intrycket från Exercisfältet, dels då den äldre bebyggelsen i Kasernområdet inte syns, dels att det innebär en avvikelse från den historiska

regementsbebyggelsen. Avseende vatten bedöms som lite positiv då dagvatten från området renas från föroreningar till en högre grad än vid nollalternativet innan det når recipient, samt då de skyddsåtgärder som genomförs i den befintliga källarparkeringen bedöms minska risken för förorening av grundvattnet.

Sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet.

Aspekt	Nollalternativ	Exploateringsalternativ
Kulturmiljö	Ingen konsekvens	Liten negativ
Naturmiljö	Liten positiv	Liten negativ
Påverkan på vatten	Liten negativ	Liten positiv

Utifrån avstämning mot bedömningsunderlag så bedöms detaljplanen kunna påverka FN:s globala hållbarhetsmål *Hållbara städer och samhällen* samt *Ekosystem och biologisk mångfald* något negativt genom ianspråktagande av naturmark och visuell påverkan på byggnadsminnen och riksintresset Uppsala Stad.

Detaljplanen bedöms dock även kunna bidra positivt till målet *Hållbara städer och samhällen* genom att främja positiva ekonomiska och sociala kopplingar mellan stadsområden samt genom att stärka den kommunala utvecklingsplaneringen.

Det nationella miljömålet *Ett rikt djur- och växtliv* bedöms kunna påverkas lite negativt utifrån ianspråktagandet av naturmark. I övrigt motverkar planen inte måluppfyllelse för varken de globala målen eller för de nationella miljömålen och bedöms även ha en positiv påverkan för målet *Levande sjöar och vattendrag* utifrån en bättre rening av dagvatten från området.

Planen bedöms inte förhindra måluppfyllelse för några miljökvalitetsnormer och bedöms vara i enlighet med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna. Detaljplanen bedöms inte heller påverka några riksintressen inom eller i närheten av planområdet.

Visuell påverkan på byggnadsminnena Uppsala hälsobrunn och Eklundshof samt Polacksbacken bedöms som liten negativ beroende på var på Exercisfältet betraktaren befinner sig.

Störst risk för påverkan på vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmsåarna föreligger under byggskedet. Med förslagna skyddsåtgärder bedöms riskerna begränsas avsevärt.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen Södra staden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	8
1.1	BAKGRUND	8
1.2	SYFTE	9
2	MILJÖBEDÖMNING OCH PLANBESKRIVNING	10
2.1	METOD OCH BEDÖMNING AV KONSEKVENSER	11
3	OMRÅDESBESKRIVNING	12
3.1	GÄLLANDE DETALJPLANER	12
3.2	NUVARANDE OCH TIDIGARE MARKANVÄNDNING	12
3.3	NÄROMRÅDE	13
4	PLANFÖRSLAG	13
5	AVGRÄNSNINGAR	16
5.1	GEOGRAFISK AVGRÄNSNING	16
5.2	INNEHÅLLSMÄSSIG AVGRÄNSNING	16
5.3	AVGRÄNSNING I TID	16
6	BEDÖMNINGСУNDERLAG	17
6.1	FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL	17
6.2	NATIONELLA, REGIONALA OCH LOKALA MILJÖMÅL	17
6.3	MILJÖKVALITETSNORMER	18
6.4	HÄNSYNSREGLERNA OCH HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA	21
6.5	RIKSINTRESSEN	21
6.6	SKYDDADE OMRÅDEN	23
6.7	KOMMUNAL PLANERING	24
7	ALTERNATIV	27
7.1	ALTERNATIV LOKALISERING	27
7.2	ALTERNATIV UTFORMNING	27
7.3	NOLLALTERNATIV	29
8	MILJÖPÅVERKAN	30
8.1	KULTURMILJÖ	30
8.2	NATURMILJÖ	42
8.3	PÅVERKAN PÅ VATTEN	52
9	KUMULATIVA EFFEKTER	64
10	AVSTÄMNING MOT BEDÖMNINGСУNDERLAG	65
10.1	FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL	65
10.2	MILJÖMÅL	66
10.3	MILJÖKVALITETSNORMER	67
10.4	AVSTÄMNING MOT HÄNSYNSREGLERNA OCH HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSERNA	68

10.5	AVSTÄMNING MOT RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN	68
10.6	AVSTÄMNING MOT KOMMUNALA PLANER.....	71
11	SAMLAD BEDÖMNING	71
12	UPPFÖLJNING.....	72
13	UPPGIFTER OM KRAVET OM SAKKUNSKAP	73
	REFERENSER.....	74

ADMINISTRATIVA UPPGIFTER

Detaljplan:	Del av kvarteret Underofficeren
Ansvarig förvaltning:	Stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala kommun
Organisationsnummer:	212000-3005
Adress:	Stadshusgatan 2 753 75 Uppsala
Postadress:	Uppsala kommun 753 75 Uppsala
Fastighetsbeteckning:	Kronåsen 1:1 och 1:14
Fastighetsägare:	Kronåsen 1:1 – Uppsala Science Park KB Kronåsen 1:14 – Uppsala kommun
Kommun och län:	Uppsala Kommun, Uppsala Län
Granskande Länsstyrelse	Länsstyrelsen Västmanlands län
Kontaktperson Vasakronan AB	Peter Bohman peter.bohman@vasakronan.se
Kontaktperson Uppsala kommun, Stadsbyggnadsförvaltningen	Klara Wahlstedt klara.wahlstedt@upsala.se 018-727 05 85
Miljökonsult:	Ensucon AB Stortorget 6 222 23 Lund
Kontaktpersoner:	Ida Sandberg ida.sandberg@ensucon.se 0723-82 31 21 Rickard Sallermo rickard@ensucon.se 0793-37 99 83

1 INLEDNING

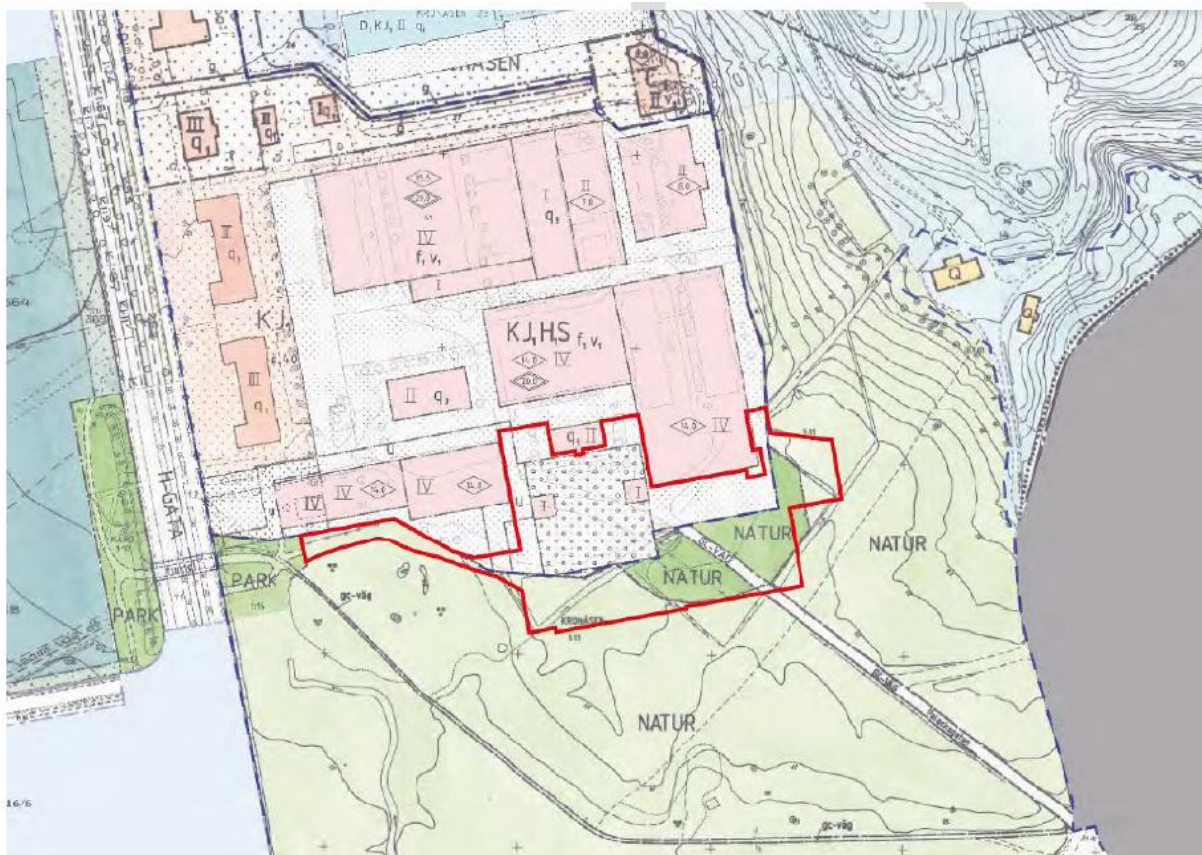
1.1 Bakgrund

Uppsala Science Park ligger i området runt Polacksbacken sydväst om Uppsala centrum och består av cirka 140 företag och ett 20-tal byggnader. Uppsala Science Park KB vill möjliggöra för två nya byggrätter för laboratorium och kontor i anslutning till Uppsala Science Park. Det föreslagna planområdet ligger cirka två kilometer sydväst om Uppsala centralstation, se Figur 1.

Planområdet omfattas delvis idag av detaljplanerna Glutenområdet (laga kraft 1992-10-31), Del av Kvarteret Underofficeren (laga kraft 1998-05-27), Del av kvarteret Underofficeren, Gluntenområdet (laga kraft 2001) samt Kvarteret Underofficeren (laga kraft 2003-05-21), se Figur 2 samt avsnitt 6.7.3.



Figur 1. Planområdets lokalisering (röd ring) i Uppsala (Uppsala kommun, 2025a).



Figur 2. Gällande detaljplaner och föreslagen detaljplan (röd polygon). Planområdet på bilden är ungefärligt och planområdets gränser har justerats efter samråd inför granskning (Uppsala kommun, 2025a).

Inför påbörjat planarbete bedömde kommunen att det med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) fanns omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Enligt 6 kap i miljöbalken (MB) ska planer eller program som antas medföra en betydande miljöpåverkan omfattas av en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Eftersom detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan har föreliggande MKB upprättats.

1.2 Syfte

Syftet med MKB:n är att ge en samlad bedömning av planens inverkan på miljön, människors hälsa och resurser såsom mark och vatten. Arbetet med miljöbedömning och MKB innebär att miljöaspekter och miljöåtgärder integreras i planen så att en hållbar utveckling främjas för att bland annat uppfylla uppsatta miljömål och krav i gällande lagstiftning.

MKB:n utgör ett beslutsunderlag för kommunens politiker inför antagande av planen, men syftar också till att ge allmänheten och berörda tjänstepersoner en samlad bild av planens potentiella miljökonsekvenser.

I MKB:n beskrivs och bedöms konsekvenserna av planens genomförande. Fokus ligger på de delar av planförslaget som har bedömts medföra betydande miljöpåverkan. MKB:n tar även upp de åtgärder som finns inarbetade i plankartan och planbeskrivningen samt förslag på åtgärder som skulle kunna vidtas för att ytterligare minska potentiell miljöpåverkan.

Ensucon AB har på uppdrag av Vasakronan AB tagit fram föreliggande MKB för att bedöma de konsekvenser planen har på människor och miljön.

2 MILJÖBEDÖMNING OCH PLANBESKRIVNING

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska planbeskrivningens innehåll relatera till kraven i miljöbalken om miljöbedömningar. Planbeskrivningen ska förklara syftet med detaljplanen samt beskriva innehållet för att den ska kunna förstås och genomföras. De konsekvenser som genomförandet av detaljplanen kan medföra på miljön eller för sakägare och andra berörda ska tas upp i planbeskrivningen (Boverket, 2021).

Kommunen ska göra en bedömning om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Detta följs av ett undersökningssamråd och frågan om miljöpåverkan avgörs genom ett särskilt beslut (Boverket, 2023a).

Om en betydande miljöpåverkan kan antas ska planbeskrivningen då bland annat innehålla en MKB, en redovisning av hur miljöaspekterna har integrerats i planen och hur hänsyn har tagits till MKB och inkomna synpunkter. Inför framtagandet av MKB ska ett avgränsningssamråd genomföras för att fastställa omfattningen och innehållet i MKB (se vidare i avsnitt 5) (Boverket, 2023b; 2023c).

Länsstyrelsens roll är vägledande i förhållning till kommunens arbete och deltar i både undersöknings- och avgränsningssamrådet. Under detaljplanprocessen fungerar länsstyrelsen som en samordnare för de statliga intressena (Boverket, 2023b).

Mellan 2024-05-10 och 2024-06-21 var planen ute på samråd och en samrådsredogörelse har därefter sammanställts. MKB:n har uppdaterats med tillkommande undersökningar som genomförts sedan samrådet genomförts.

- Fågelinventering (Ekologigruppen, 2024-08-30)
- Groddjursinventering (Väg & Miljö, 2024-08-22)
- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö (White Architects, 2024-12-10, reviderad 2025-03-03)

Vidare har dagvattenutredningen från Structor uppdaterats utifrån de förändringar som skett i planförslaget.

Föreliggande planförslag beskrivs under avsnitt 4 Planförslag, och huvudragen i tidigare planförslag är beskrivna under avsnitt 7 Alternativ.

2.1 Metod och bedömning av konsekvenser

Miljöbedömningsprocessen ska integrera miljöaspekterna i planeringen så att en hållbar utveckling gynnas. Arbetet med MKB ska ge möjlighet till en ökad insyn för allmänhet och intressenter och därmed bidra till ett utökat kunskapsunderlag.

Själva dokumentet beskriver den planerade verksamhetens påverkan på miljö, människors hälsa och hushållningen med naturresurser. Dokumentet är ett beslutsunderlag för detaljplanen.

En MKB ska belysa vilka konsekvenser som kan uppstå om byggnation sker i enlighet med detaljplaneförslaget samt vad som är viktigt att tänka på i den fortsatta planeringen för att undvika eller begränsa påverkan på omgivande miljö. För att bedöma vilka miljökonsekvenser som uppstår jämförs föreslagen detaljplan med en situation utan att planen genomförs, ett så kallat nollalternativ (se vidare i avsnitt 7.3).

Konsekvenserna bedöms utifrån planens inverkan på olika aspekters miljövärde, se Tabell 1 och Tabell 2.

Stora förändringar av stora värden kan ge mycket stora konsekvenser. Konsekvenserna delas också in i negativa och positiva konsekvenser, och om konsekvenserna är kumulativa, samverkande eller reducerande. Om det finns gällande riktvärden, miljökvalitetsnormer eller liknande görs en avstämning mot dessa. Konsekvensbedömningen omfattar det som är reglerat i detaljplanen, dvs. markanspråk för gator inklusive inarbetade skadeförebyggande åtgärder.

För att minimera påverkan på miljön ska utöver åtgärder också rimliga alternativ med hänsyn till detaljplanens syfte och geografiska räckvidd identifieras, beskrivas och bedömas. Normalt sker alternativutredning via den stegvisa planprocessen där tänkbar lokalisering och omfattning av exempelvis verksamheter eller gator ska prövas via lokaliseringsutredningar, översiktsplaner eller fördjupade översiktsplaner.

Alternativ lokalisering kan också prövas inom ramen för en detaljplan under den förberedande projektering som genomförs. Fokus ligger dock normalt sett på alternativ utformning och inarbetande av skadeförebyggande åtgärder i detaljplaner.

Tabell 1. Bedömningskriterier av konsekvenser.

	Stor +/- förändring	Måttlig +/- förändring	Liten +/- förändring
Stort miljövärde	mycket stor konsekvens	stor konsekvens	måttlig konsekvens
Måttligt miljövärde	stor konsekvens	måttlig konsekvens	liten konsekvens
Litet miljövärde	måttlig konsekvens	liten konsekvens	Ingen/obetydlig konsekvens

Tabell 2. Förklaringar för omfattning av konsekvenser.

Grad av konsekvens	Förklaring
Mycket stor negativ konsekvens	Stor förändring på stora miljövärden som exempelvis Natura 2000-område, riksintressen, naturreservat, biotopskydd, skyddsvärda arter och liknande. Påverkan bedöms så omfattande att den har betydande effekter på värdet i området. Värdet försvinner eller påverkas i mycket stor omfattning och många människor drabbas.
Stor negativ konsekvens	Stor påverkan på exempelvis riksintressen, naturreservat, biotopskydd, skyddsvärda arter och liknande. Påverkan bedöms så omfattande att den har stora effekter på värdet i området. Värdet försvinner inte, men påverkas i stor omfattning. Många människor drabbas.
Måttlig negativ konsekvens	Begränsad påverkan på exempelvis område i lokala naturvårdsprogram eller liknande. Påverkan bedöms medföra måttliga negativa effekter för värdet i området. Värdet försvinner inte, men minskar i omfattning och/eller kvalitet. Relativt få människor drabbas.
Liten negativ konsekvens	Liten påverkan på exempelvis mindre grönområde i närhet till bostäder. Påverkan bedöms medföra små eller mycket små negativa effekter för värdet i området. Värdet försvinner inte, men kan påverkas något vad gäller kvalitet och/eller omfattning. Få människor drabbas.
Positiv konsekvens	Förbättrad situation för miljövärden, intressen eller ekosystemtjänster. Påverkan kan vara liten, måttlig eller stor. Värdet ökar i omfattning genom att exempelvis att tillgängligheten till värdet ökar avsevärt, brister byggs bort eller liknande.

3 OMRÅDESBESKRIVNING

3.1 Gällande detaljplaner

Det föreslagna planområdet omfattas av fyra gällande detaljplaner: Glutenområdet, Del av Kvarteret Underofficeren, Del av kvarteret Underofficeren, Gluntenområdet samt Kvarteret Underofficeren (Uppsala kommun, 2023a). Planerna möjliggör för naturmark samt kvartersmark som inte får bebyggas ovan mark, med undantag av två nedfarter till garaget. Planen tillåter även transformatorstationer på prickmark. Planerna beskrivs mer i detalj i avsnitt 6.7.3.

3.2 Nuvarande och tidigare markanvändning

Det föreslagna planområdet omfattar parkering, både ovan och under mark, en gång och cykelväg samt grönytor.



Figur 3. Översikt över området. Planområdet markerat med röd polygon. (Lantmäteriet, 2025). Bilden är modifierad av Ensucan.

3.3 Närområde

Det direkta närområdet består av Uppsala Science Park som ligger norr om föreslaget planområde. Söder om området ligger Exercisfältet och därefter Ångströmlaboratoriet. Väster om planområdet sträcker sig Dag Hammarskjölds väg och byggnader knutna till universitet. Öster om planområdet ligger byggnadsminnena *Uppsala hälsobrunn och Eklundsbof* samt *Polacksbacken*.

4 PLANFÖRSLAG

Följande avsnitt är en sammanfattning från framtagna planbeskrivning.

Planområdet ligger cirka två kilometer från Uppsala centralstation och är beläget i den södra änden av Uppsala Science Park som främst utgörs av kontor och laboratorium. Befintlig bebyggelse inom Uppsala Science Park är dels från när området utgjordes av regemente, dels nyare bebyggelse uppförd från 1980-talet och framåt.

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och utgörs av delar av fastigheterna Kronåsen 1:1, som ägs av Uppsala Science Park KB, och Kronåsen 1:14 som ägs av Uppsala kommun. Inom de delar av planområdet som är inom fastigheten Kronåsen 1:1 finns idag en markparkering belägen och i de västra delarna av planområdet finns ett underjordiskt parkeringsgarage på tre våningar. De delar av planområdet som omfattas av fastigheten Kronåsen 1:14 består idag av gång- och cykelbana samt öppna gräsytor.

Planförslaget syftar till att möjliggöra två byggrätter (1 och 2) för kontor samt laboratorium samt centrumändamål i främst bottenvåningar om sammanlagt 19 000 kvadratmeter för kontor, laboratorier och centrumverksamhet. I den västra byggrätten medges användning av parkering eftersom det idag redan finns ett underjordiskt garage. Parkeringsgaraget kommer att sträcka sig längre i nord och öst än byggrätten ovan mark. För att möjliggöra att befintligt parkeringsgarage är kvar medger detaljplanen att byggnader får uppföras under mark. Detaljplanen medger även att garaget kan byggas ut cirka tre meter åt söder, vilket kommer utöka det med ytterligare 900 kvadratmeter, en utökning från 8 400 kvadratmeter till 9 300 kvadratmeter. Utbyggnaden kommer ha betydelse för ovanliggande bebyggelses konstruktion.

I planområdet finns höga kulturvärden som de planerade byggnaderna ska förhålla sig till. Byggrätt 1 och 2 styr var byggnaderna får placeras då dessa ska bilda en sammanhängande front mot Exercisfältet och utgöra en tydlig gräns mellan Uppsala Science Park och Exercisfältet. Byggnaderna har i plankartan fått planbestämmelse f_1 - f_8 för att byggrätterna ska harmonisera med kulturmiljön. De anger att byggnadernas fasader ska ha en gestaltning som utgår från symmetri och regelbundenhet samt att fasadmaterialet ska vara av hög kvalitet och anpassade till den omgivande miljön. Färgsättningen ska knyta an till den äldre bebyggelsen. Bottenvåningarna ska särskiljas från övriga våningsplan och ha en öppen karaktär med stora glasparter mot Exercisfältet.

Byggnadernas höjd och volym regleras så att de inte ska upplevas som högre än fyra våningar, och en eventuell takvåning ska vara indragen. Takfotens höjd får inte överstiga +47,00 meter med högsta nockhöjd på +52,00 meter, och den indragna takvåningen ska placeras minst 3,5 meter innanför fasadlivet. Takfönster, lanterniner och hisstoppar får sticka upp ovan angiven nockhöjd men ska vara indragna från fasadlivet. Tekniska anordningar på taken ska också vara indragna.

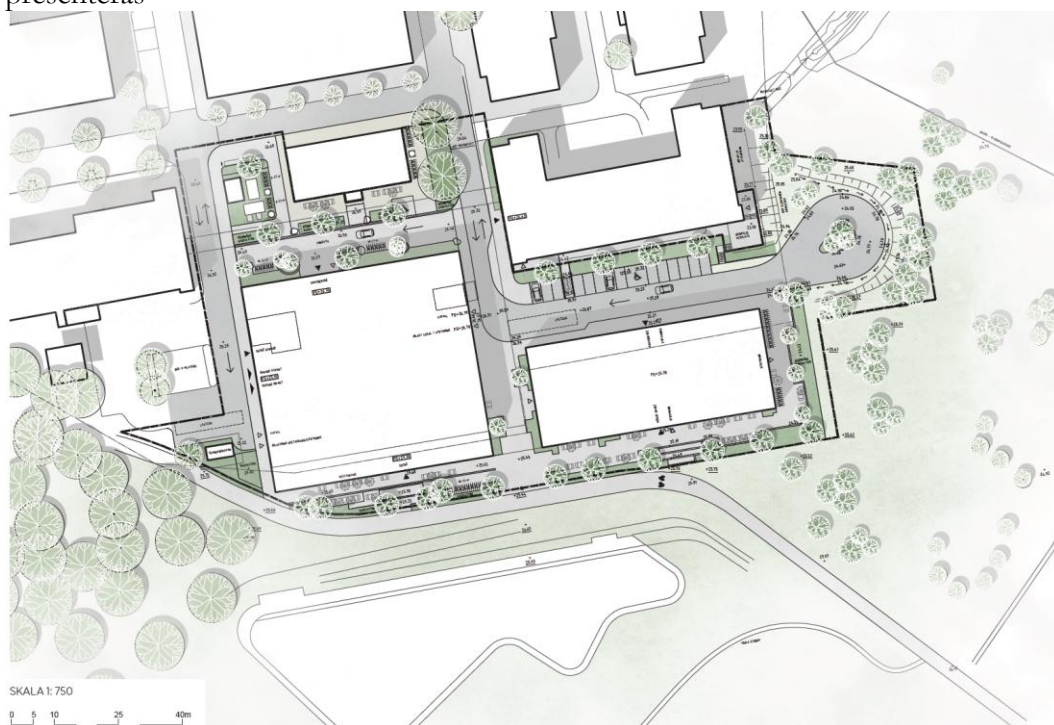
Vidare har detaljplanen planbestämmelserna C , s_1 och f_9 som möjliggör för centrumverksamhet i främst bottenvåningarna varpå minst en entré ska löpa ut mot fältet för byggrätt 1 och 2. Söder om byggrätt 1 och 2 finns ett område som utgörs av planbestämmelse n_1 vilket styr att marken ska användas för entréfunktioner, vistelse, plantering och cykelparkering. Området intill dagvattendammen kan därmed skapa en plats för människor som arbetar och vistas i området. Planområdets nordöstra hörn omfattas av planbestämmelse n_2 vilket innebär att marken är avsedd för växtlighet och inte får användas för parkering eller som köryta för motorfordon.

Söder om Uppsala Science Park, utmed exercisfältets norra sida, löper en gång- och cykelväg vilken även inkluderas i planområdet. Gång- och cykelstigens planläggning ändras från kvartersmark och allmän plats NATUR till allmän plats PARK. Även ytan mellan gång- och cykelvägen och dagvattendammen söder om byggrätterna planläggs som PARK.

Planförslaget syftar även till att detaljplanen ska bidra till bättre omhändertagande av dagvatten samt genom åtgärder säkerställa minskad påverkan på grundvattnet i området. Planbestämmelsen m_1 anger att skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. Båda byggrätterna omfattas av planbestämmelse a_1 vilken innebär att skyddsåtgärder för att förhindra att negativ påverkan på grundvattnet ska säkerställas innan bygglov ges för ändrad markanvändning eller nybyggnation. Plankartan presenteras i Figur 4 och illustrationsplan

presenteras

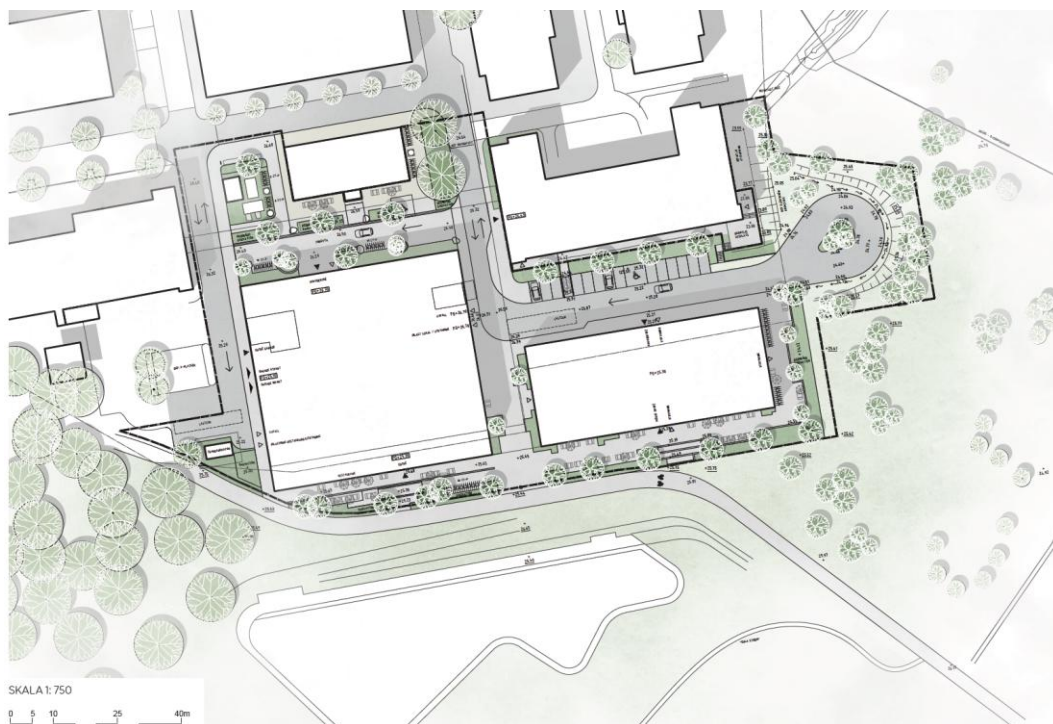
i



Figur 5. För ytterligare planbestämmelser, se dokumentet Plankarta.



Figur 4. Plankarta för detaljplan del av kvarteret Underofficeren.



Figur 5. Illustrationsplan över fastighetsutvecklarnas förslag på bebyggelse framtagen av CF Møller Architects.

5 AVGRÄNSNINGAR

Enligt 6 kap. 9§ och 10§ MB ska kommun och myndigheter samråda om hur omfattning och detaljeringsgrad ska avgränsas i MKB:n med hänsyn till berörd plan. Detta görs genom ett så kallat avgränsningssamråd med Länsstyrelsen. Samrådsmöte mellan Uppsala kommun och Länsstyrelsen Västmanland genomfördes 2023-09-20. Vid tillfället för avgränsningssamrådet omfattade planområdet även en del av exercisfältet öster om det aktuella planområdet. Detta område har därefter utgått ur planen.

Rubrikerna nedan beskriver detaljplanens geografiska avgränsning samt MKB:ns avgränsning vad gäller innehåll/miljöaspekter och tid.

5.1 Geografisk avgränsning

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats geografiskt till att omfatta samma område som det aktuella planförslaget, då detta område är det som antas kunna få en direkt påverkan av planens genomförande.

MKB:n behandlar också översiktligt de konsekvenser som detaljplanen kan medföra på kringliggande områden eller som kringliggande områden kan ha på den. Sådana konsekvenser kan till exempel omfatta påverkan på natur- eller kulturvärden eller spridning av föroreningar i vatten till andra områden i närheten.

5.2 Innehållsmässig avgränsning

MKB:n fokuserar på de aspekter som kan medföra betydande miljöpåverkan och på hur planen påverkar möjligheterna till att uppfylla befintliga miljömål samt påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN).

För MKB:n till detaljplanen har följande avgränsning gjorts:

- Kulturmiljö
- Naturmiljö
- Vattenkvalitet och påverkan på vatten, inklusive grundvatten, dagvatten, ytvatten och skyfall

5.3 Avgränsning i tid

Tidsperspektivet för MKB:n ska avgränsas till en tid inom vilket de flesta konsekvenser bedöms uppstå. För den aktuella detaljplanen föreslås ett tidsperspektiv på fem år (60 månader) då detta är den genomförandetid som föreslås. Då bedöms att detaljplanen vunnit laga kraft och att exploatering av området kan vara genomförd. Nollalternativet innebär därför en situation år 2029 om planen inte genomförs. Även ett mer långsiktigt perspektiv, utifrån år 2050, tillämpas.

6 BEDÖMNINGСУNDERLAG

I följande avsnitt redogörs för de lagar, förordningar och mål som ligger till grund för miljökonsekvensbeskrivningen. En avstämning mot bedömningsunderlaget görs i avsnitt 10.

6.1 FN:s globala hållbarhetsmål

År 2015 antogs Agenda 2030 och dess 17 globala hållbarhetsmål av världens ledare (FN-förbundet, 2019). Dessa mål ska medföra en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling för alla världens länder, till och med år 2030. Med en hållbar utveckling menas det att dagens behov och resursnyttjande inte ska äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov (FN-förbundet, 2023).

Agenda 2030 inkluderar alla länder, oavsett inkomst- eller utvecklingsnivå, dock är agendan inte juridiskt bindande, utan som FN beskriver det ”en deklaration och ett frivilligt åtagande” (FN-förbundet, 2019). Ansvar för att målen ska kunna bli uppfyllda ligger på FN:s medlemsländers regeringar, men för att målet ska nås kan FN bidra med stöd under landets genomförande. Trots detta är det även viktigt att olika aktörer som kommuner, organisationer, forskare och näringsliv engagerar sig i arbetet, eftersom alla människor påverkas av resultatet från Agenda 2030:s globala hållbarhetsmål (FN-förbundet, 2023).

I Tabell 3 listas FN:s globala hållbarhetsmålen upp, de som anses relevanta för detaljplanen är markerade med fetstil.

Tabell 3. Översikt av FN:s globala hållbarhetsmål med de hållbarhetsmål som bedöms relevanta för detaljplanen är markerade i fetstil.

FN:s globala hållbarhetsmål	
1. Ingen fattigdom	10. Minskad ojämlikhet
2. Ingen hunger	11. Hållbara städer & samhällen
3. God hälsa & välbefinnande	12. Hållbar konsumtion och produktion
4. God utbildning	13. Bekämpa klimatförändringarna
5. Jämställdhet	14. Hav & marina resurser
6. Rent vatten & sanitet för alla	15. Ekosystem & biologisk mångfald
7. Hållbar energi för alla	16. Fredliga & inkluderande samhällen
8. Anständiga arbetsvillkor & ekonomisk tillväxt	17. Genomförande & globalt partnerskap
9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur	

6.2 Nationella, regionala och lokala miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 nationella miljö kvalitetsmål (miljömål) samt det övergripande generationsmålet för en hållbar samhällsutveckling. Det innebär att nuvarande och kommande generationer ska tillförsäkras en god och hälsosam miljö utifrån ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Miljö kvalitetsmålen fungerar som riktvärden för miljöarbetet i Sverige och beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Många av miljömålen kopplar till olika ekosystemtjänster.

Det övergripande generationsmålet innebär att vi till nästa generation ska lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Etappmålen är steg på vägen för att nå generationsmålet och ett eller flera av miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsmålen innehåller också ett antal preciseringar som tydliggör målens innebörd (Naturvårdsverket, 2023).

De nationella miljö kvalitetsmål som bedöms relevanta för detaljplanen presenteras i Tabell 4.

Tabell 4 Översikt av de nationella miljö kvalitetsmålen. De mål som bedöms relevanta för detaljplanen är markerade i fetstil.

Miljömål	
Begränsad klimatpåverkan	Grundvatten av god kvalitet
Frisk luft	Hav i balans samt levande kust och skärgård
Bara naturlig försurning	Myllrande våtmarker
Giftfri miljö	Levande Skogar
Skyddande ozonskikt	Ett rikt odlingslandskap
Säker strålmiljö	Storslagen fjällmiljö
Ingen övergödning	God bebyggd miljö
Levande sjöar och vattendrag	Ett rikt djur- och växtliv

6.2.1 Regionala och lokala miljömål

De regionala miljömålen för Region Uppsala omfattar tre övergripande miljömål: Minskad klimatpåverkan, Hälsosam och giftfri miljö samt Hållbar och effektiv resursanvändning. Varje mål består av målområden så som trafik, vatten, energi etcetera och dessa består i sin tur av detaljerade miljömål. De övergripande målen och målområden kopplas ihop med de nationella miljö kvalitetsmålen och de globala hållbarhetsmålen (Region Uppsala, 2023).

Uppsala kommun har tagit fram ett miljö- och klimatprogram vars syfte är att beskriva mål för kommunens strategiska miljö- och klimatarbete. Programmet listar tre övergripande miljö- och klimatmål: Giftfri miljö 2050 och hållbara resursflöden, Klimatneutralt Uppsala 2030 för klimatpositivt Uppsala senast 2050 samt Klimatanpassat Uppsala. Utöver dessa mål omfattas programmet av sju etappmål (Uppsala kommun, 2022a).

6.3 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är juridiskt bindande styrmedel som regleras i miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm ska tas fram på vetenskapliga grunder och ange den miljökvalitet som människan och/eller miljön kan anses tåla. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för:

- Luftkvalitet gällande utomhusluft (SFS 2010:477)
- Omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- Vattenförekomster vilket innefattar: havsmiljö (SFS 2010:1341), badvatten (SFS 2008:218) samt vattenförvaltning (SFS 2004:660)
- Fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

6.3.1 Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet för utomhusluft

De svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft återfinns i luftkvalitetsförordningen (2010:477) och anger gränser för hur höga halterna av olika luftföroreningar får vara. I Sverige överskrids MKN för luftkvalitet huvudsakligen i storstadsregioner och trånga gatumiljöer främst i form av kvävedioxid och partiklar mindre än 10 mikrometer (PM10). Miljökvalitetsmålen fungerar som riktvärden för miljöarbetet i Sverige och beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Preciseringar av det nationella miljökvalitetsmålet Frisk luft samt MKN för kvävedioxid och partiklar sammanfattas i Tabell 5.

Tabell 5. Preciseringar av det nationella miljökvalitetsmålet Frisk Luft samt MKN för kvävedioxid och partiklar.

Partikel	NO ₂ [µg/m ³]		PM10 [µg/m ³]		PM2,5 [µg/m ³]	
	MKN	Miljömål	MKN	Miljömål	MKN	Miljömål
Gränsvärde	MKN	Miljömål	MKN	Miljömål	MKN	Miljömål
Årsmedelvärde	40	20	40	15	25	10
Dyngsmedelvärde	60 ¹		50 ³	30		25
Timmedelvärde	90 ²	60				

¹ Får överskridas 7 dygn per kalenderår

² Får överskridas 175 timmar per kalenderår

³ Får överskridas 35 dygn per kalenderår

Luftföroreningar i Uppsala kommun följs upp av Stockholms luft- och bulleranalys (SLB) på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. De halter som beräknats inom planområdet i den senast genomförda analysen redovisas i Tabell 6 (Stockholm Luft- och Bulleranalys, 2024).

Tabell 6. Beräknade halter av luftföroreningar inom planområdet (Stockholm Luft- och Bulleranalys, 2024).

Partikel	NO ₂ [µg/m ³]	PM10 [µg/m ³]
----------	--------------------------------------	---------------------------

Årsmedelvärde	5–10/ <5	<10
Dyngsmedelvärde	12-15	18–20/16–18
Timmedelvärde	20–30/10–20	

MKN för luft bedöms relevant för detaljplanen.

6.3.2 Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Buller definieras som ett oönskat ljud och upplevs olika från person till person, i olika miljöer och vid olika tidpunkter. Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller och är en slags målsättningsnorm (Naturvårdsverket, 2020a). I förordningen skriver regeringen att: ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvarar för att miljökvalitetsnormerna följs, men verksamhetsutövare har genom sin egenkontroll ett ansvar att sträva efter att begränsa bullerstörningar (Naturvårdsverket, 2020b).

Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Industriell verksamhet innebär ”verksamhet som är tillståndspliktig eller omfattas av ett tillstånd enligt miljöprövningsförordningen (2013:251) med en verksamhetskod som slutar med -i eller som är en tillståndspliktig hamn enligt” 2002/49/EG. (SFS 2004:675).

Huvudinstrumentet för att följa miljökvalitetsnormer är åtgärdsprogram. Kommuner med en befolkning på över 100 000 invånare samt Trafikverket ska vart femte år göra bullerkartläggningar och därefter ta fram och fastställa åtgärdsprogram för att minska bullerstörningar. (Naturvårdsverket, 2020a). Uppsala kommun hade i december 2022 en befolkning på över 242 000 personer (Uppsala kommun, 2023b).

Uppsala kommun har ett åtgärdsprogram för buller. Den senaste bullerkartläggningen i Uppsala kommun genomfördes 2022. Bullerkartläggningen inkluderar omgivningsbuller från vägtrafik och tågtrafik från samtliga vägar men innefattar inte industri- och flygbuller. Enligt kartläggningen är den ekvivalenta ljudnivån från omgivningsbuller inom planområdet 45-50 decibel eller lägre inom hela planområdet förutom vid Polacksgatan och den vändplats som avslutar gatan där den beräknas vara 55-60 decibel (Uppsala kommun, 2023d).

MKN för buller bedöms relevant för detaljplanen.

6.3.3 Miljökvalitetsnormer i aktuella recipienter

MKN för vatten utgör kvalitetskrav och syftar till att ytvattenförekomster ska uppnå hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus senast utsatt målår. Detta omfattar inte vattenförekomster som är konstgjorda eller kraftigt modifierade eller som på annat sätt omfattas av bestämmelser om undantag (tidsfrist eller mindre strängt krav). Miljökvalitetsnormer för vatten finns också för grundvattenförekomster, där det handlar om att dessa ska hålla en god kemisk och kvantitativ status.

De vattenförekomster som bedöms vara direkt berörda av detaljplanen är ytvattenförekomsten Fyrisån Junkilsån – Sävjaån (Fyrisån) samt grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala (Uppsalaåsen). Vattenförekomsterna och dess ytor redovisas i Tabell 7 nedan.

Fyrisån Junkilsån – Sävjaån rinner vidare till ytvattenförekomsten Fyrisån Ekoln - Sävjaån och sedan vidare till Mälaren Ekoln. Uppsalaåsen ligger i kontakt med grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan i höjd med planområdet. Dessa vattenförekomster bedöms inte vara direkt berörda, men kan komma att påverkas av detaljplanen.

Tabell 7. Yt- och grundvattenförekomster vilka bedöms vara direkt eller indirekt berörda av detaljplanen (VISS, 2024a).

Vattenförekomst	Yta/Längd	ID	Cirkaavstånd från planområdet (m)
Fyrisån Junkilsån – Sävjaån	10 km	SE663992-160212	400
Uppsalaåsen-Uppsala	28 km ²	SE664296-160193	0
Fyrisån Ekoln - Sävjaån	5 km	SE663334-160460	2 400*
Mälaren Ekoln	22 km ²	SE662707-160167	7 500*
Sävjaån-Samnan	31 km ²	SE663758-160767	800

* Via Fyrisån

6.3.4 Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten

Förordningen om fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) är framtagen för att bevara eller förbättra kvaliteten, genom att minska eller eliminera föroreningar i strömmande eller stillastående sötvatten där fisk lever eller skulle kunna leva. Förordningen listar sjöar och vattendrag som behöver skyddas eller förbättras för att upprätthålla livskraftiga fiskbestånd i enlighet med fiskvattendirektivet.

Hela Mälaren omfattas av miljökvalitetsnormer för fisk och musselvatten och avståndet från planområdet till Mälaren är via Fyrisån cirka 7,5 km. Utifrån avståndet bedöms MKN för fisk- och musselvatten inte vara relevant för detaljplanen.

6.4 Hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna

De allmänna hänsynsreglerna återfinns i 2 kap. i MB. Reglerna innebär bland annat att den ansvarige ska ha tillräcklig kunskap om verksamheten eller åtgärden, att skadeförebyggande åtgärder skall vidtas samt att verksamheten eller åtgärden ska lokaliseras till en lämplig plats. Reglerna innefattar även hushållning av råvaror samt användning av bästa möjliga produkt och teknik.

Kortfattat beskriver 3 kap. 1§ MB att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som området är mest lämpat för och att företräde ska ges till de användningsområden som medför en god hushållning ur allmän synpunkt. 3 kap 2–9 §§ förklarar de olika markanvändningsintressen som bör prioriteras och i vissa fall väga tyngre än 1 §. Den 10 § beskriver de fall där olika

riksintressen strider mot varandra och att beslut som tagits med stöd från 3 kap. 1 § inte får strida mot kap. 4. 11–14 §§ behandlar planer och planeringsunderlag som berör hushållningsbestämmelserna och olika ansvarsområden samt ärenden.

Det fjärde kapitlet ”särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden” förklarar mer djupgående vilka specifika områden det är som anses som riksintressen, där exempelvis vissa typer av bebyggelser inte får uppkomma. Kapitlet beskriver även i vilka fall bebyggelse eller verksamheter får komma till stånd i dessa områden (1–8§§).

6.5 Riksintressen

Riksintressen är områden som är särskilt betydelsefulla ur ett nationellt perspektiv och behandlas i 3 och 4 kap. MB. Detta innebär att dessa områden inte påtagligt får skadas vid exempelvis planering och genomförande av stadsbyggnads- eller infrastrukturprojekt. Om flera riksintressen berör samma område och de inte har förenliga ändamål, behöver en avvägning mellan olika riksintressen göras. Riksintressen för totalförsvaret har alltid förtur i relation till andra riksintressen.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Uppsala stad. Området Norra Mälaren samt nedre delarna av tillflödena Fyrisån och Hågaån är utpekade som riksintresse för friluftsliv och ligger cirka 500 meter öster om planområdet (Länsstyrelsen Uppsala Län, 2023b), se Figur 67.

Havs- och vattenmyndigheten (HaV) har pekat ut Uppsalaåsen som riksintresse för dricksvattenförsörjning (HaV, 2016). Skyddsområdet uppgår till 118 hektar och täcker in brunnsområden, infiltrationsområden, vattenverk och distributionsanläggningar. Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för vattenförsörjningen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

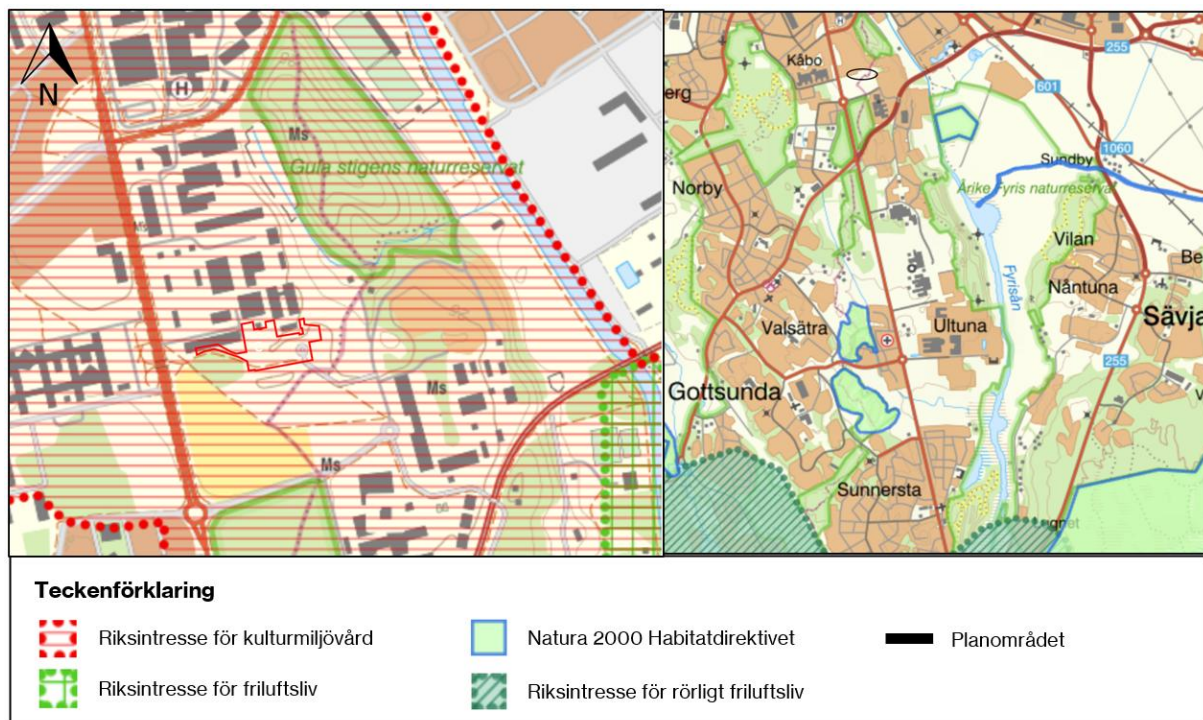
Detaljplanen ligger inom påverkansområdet för Uppsala Flottiljflygplats (se Figur 8). De påverkansaspekter som avser verksamhetsområdet är stoppområde för höga objekt samt MSA¹-område. Detta innebär generellt att inom stoppområdet kan inga höga objekt² uppföras utan att skada på riksintresset uppstår, då detta utgör en flygsäkerhetsrisk och en begränsning av verksamheten på flygplatsen. Även inom MSA-området kan höga objekt innebära skada, men höga objekt kan uppföras om totalhöjden inte uppnår gällande höjdbegränsningar. Detaljplanen ligger även inom påverkansområde för väderradar (Försvarmakten, 2023a). Området ligger även inom MSA-område för både Arlanda och Bromma flygplatser (Länsstyrelsen Uppsala län, 2023a).

Utifrån 4 kap. MB i miljöbalken finns inga riksintressen inom planområdet. Nedströms och intill Fyrisån finns Natura 2000-området Uppsala Kungsäng samt Sävjaån-Funbosjön på 1,1 respektive 2 kilometers avstånd från planområdet. Cirka 3 kilometer söder om planområdet, mellan Valsätra och Ultuna ligger Natura 2000-området Bäcklösa se Figur 67. Utifrån avstånden till Natura 2000-områdena görs bedömningen att ingen påverkan kommer att ske och de bedöms därför inte vidare.

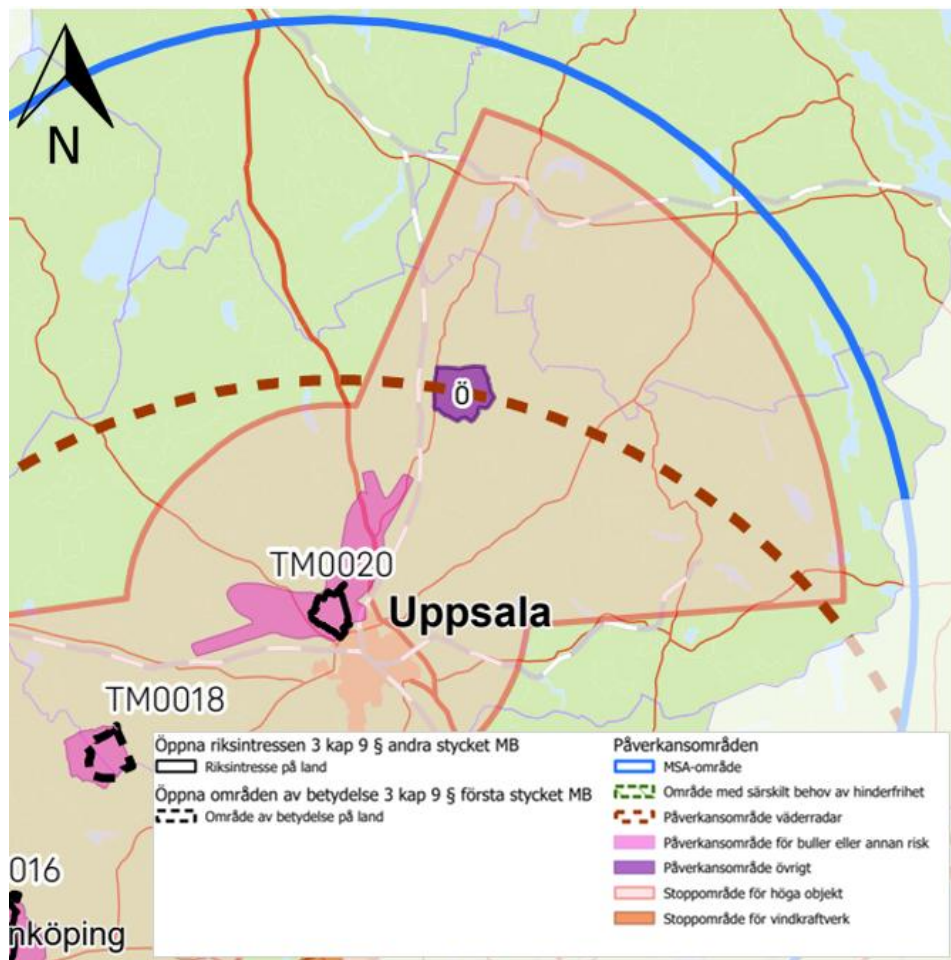
¹ Minimum Sector Altitude

² Över 20 meter, vilket gäller utanför sammanhållna bebyggelse

Mälaren omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv (4 kap MB), se Figur 67, samt för yrkesfiske (3 kap MB). Avståndet till Mälaren uppskattas till cirka 7,5 km och riksintressena bedöms därför inte.



Figur 67. Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken (till vänster) och 4 kap. miljöbalken (till höger) i eller i anslutning till planområdet (Länsstyrelsen Uppsala Län, 2023b).



Figur 8. Uppsala i förhållande till Totalförsvarets riksintressen (Försvarsmakten, 2023a).

6.6 Skyddade områden

Inom planområdet samt angränsande till planområdet finns skyddade områden enligt miljöbalken.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Uppsala- och Vattholmaåsarna utgör en dricksvattentäkt som förser 95 procent av det kommunala dricksvattennätet med vatten (Uppsala Vatten, 2022a). Åsarna är prioriterade för att skydda dricksvattentillgången.

Enligt Uppsala Vatten (2018) ingår planområdet i den sekundära (yttre) skyddszonen, med ett uppskattat avstånd på cirka 230 meter till den primära (inre) skyddszonen.

Detaljplanen ligger även inom två områden utpekade som särskilt skyddsvärda enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660) (VISS, 2024a):

- **Nitratkänsligt område** enligt nitratdirektivet (91/676/EEG): Området för föreslagen detaljplan ligger inom nitratkänsligt område enligt nitratdirektivet (91/676/EEG) vilket innebär att området är känsligt för utsläpp av näringsämnen.

- **Dricksvattenförekomst grundvatten:** Området för föreslagen detaljplan befinner sig inom en dricksvattenförekomst enligt Vattendirektivet (2000/60/EG artikel 7). Vattendirektivet föreskriver att vattenförekomster som används för uttag av en viss mängd dricksvatten, eller skyddas för framtida uttag, ska skyddas för att garantera tillgången på vatten av god kvalitet. Detta kan göras genom att vattenskyddsområde upprättas för dricksvattenförekomsten. Sverige har inkluderat dricksvattendirektivet i svensk lagstiftning genom Livsmedelsverkets föreskrifter (SLVFS 2001:30) om dricksvatten. Genom vattenförvaltningsförordningen anges att dricksvattenförekomster ska ha en miljökvalitetsnorm.

Planområdet omfattas också av ett regionalt intresse för kulturmiljövård vilket bygger på en inventering gjord 1983-1987 (Länsstyrelsen Uppsala Län, 2023b).

Öster om planområdet på 15 meter respektive 90 meters avstånd ligger byggnadsminnena *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* samt *Polacksbacken*. Byggnadsminnena representerar den militära närvaron i området och är skyddade sedan 1935 (Länsstyrelsen Uppsala län, 2024a; 2024b). Norr om planområdet ligger ett flertal kulturminnesmärkta byggnader (Länsstyrelsen Uppsala Län, 2023b).

Gula stigen, som utgör del av Upplandsleden, går 30 meter öster om planområdet. Den binder samman Kronparkens naturreservat, som ligger söder om Regementsvägen (cirka 300 meter söder om planområdet), och den del av Gula stigens naturreservat som utgörs av Kronåsen och Geijersdalen (cirka 150 meter nordöst om planområdet). Grönområdet mellan naturreservaten utgörs av Exercisfältet och är även en viktig länk i en större grönstruktur i Uppsala som är utpekad i översiktsplanen (Naturvårdsverket, 2024; Uppsala kommun, 2016a).

Kronparkens naturreservats syfte är att bevara och utveckla ett kulturpräglad stadsnära skogsområde samt bidra med möjlighet till rekreation och friluftsliv. Reservatet ska gynna värdefulla natur- och kulturmiljöer, biologisk mångfald, miljöer knutna till tall samt stärka grönstrukturen i Uppsala stad (Uppsala kommun, 2018b).

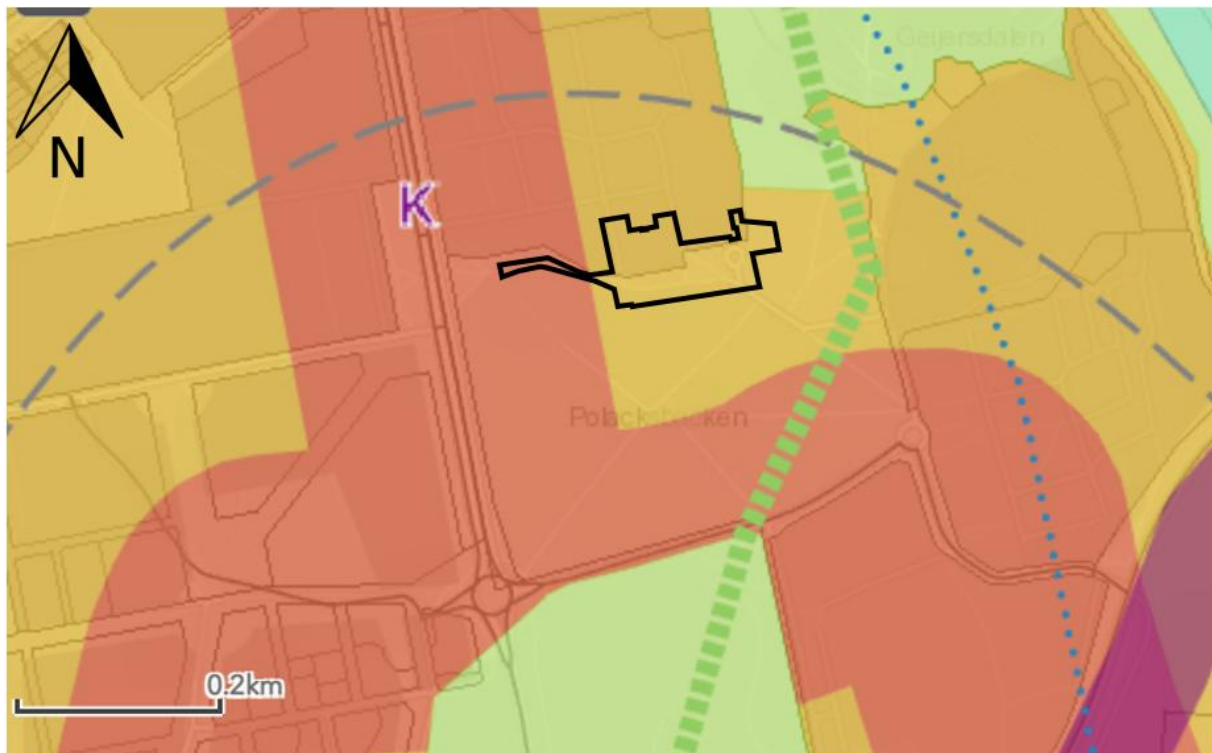
Gula stigens naturreservat har som syfte att långsiktigt bevara och säkerställa tillgängligheten till ett tätortsnära sammanhängande grönstråk med höga natur- och rekreationsvärden. Tillgängligheten ska utvecklas och allmänhetens möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser inom området ska bevaras. Reservatet har också som syftet att skydda och utveckla skyddsvärda naturtyper och livsmiljöer för arter samt att säkra viktiga ekologiska spridningssamband. Naturreservatet bidrar med ekosystemtjänster vilka ska säkerställas och utvecklas (Uppsala kommun, 2022c).

6.7 Kommunal planering

6.7.1 Uppsala översiktsplan

Uppsala kommuns översiktsplan (ÖP) antogs i december 2016. ÖP:n visar kommunens ställningstagande kring mark- och vattenanvändning samt planering för att utveckla bebyggelse, trafik och grönområden i hela kommunen fram till 2050 (Uppsala kommun, 2016a).

Framtagen mark- och vattenanvändningskarta visar att marken inom planområdet omfattas av stadsbygd, ny och befintlig, se Figur 9.



Figur 9. Markanvändningskarta från ÖP. Gula fält inom planområdet (svart polygon) avser stadsbygd. Grundkarta från Uppsala kommun (2016a).

6.7.2 FÖP Södra staden

Föreslagen detaljplan ingår i den fördjupade översiktsplan (FÖP) för Södra staden och inom den utvecklingsområdet Polacksbacken. Polacksbacken utgörs av delarna Exercisfältet, Regimentet och Ångström där Exercisfältet och Regimentet är ett viktigt värde i riksintresset för kulturmiljövård Uppsala stad (C 40). FÖP Södra staden föreslår en utveckling av stadsstråk med tyngdpunkt på verksamheter och utbildning och hur detta ska ske beror på hur Exercisfältet och regementsområdet kan utvecklas. Planen fastställer att området Polacksbacken har en viktig funktion som rekreationsområde och samlingsplats samt att en skola behöver etableras i närheten. Ett planprogram för Exercisfältet föreslås tas fram för att säkerställa natur- och kulturmiljö, påverkan på vatten, bebyggelsestillskott, kollektivtrafik samt tillgång till rekreation.

6.7.3 Detaljplaner

Planområdet omfattas av fyra gällande detaljplaner: Glutenområdet, Del av Kvarteret Underofficeren, Del Kvarteret Underofficeren, Glutenområdet, samt Kvarteret Underofficeren (Uppsala kommun, 2023a). Dessa presenteras i Tabell 8 och Figur 10 nedan.

Tabell 8. Gällande detaljplaner inom föreslaget detaljplaneområde (Uppsala kommun, 2023a).

Detaljplan	Aktbeteckning/ Diarienummer	Laga kraft	Markanvändning inom föreslaget planområdet
Glutenområdet	0380-P92/46	1992-10-31	Natur
Del av Kvarteret Underofficeren	0380-P98/23	1998-05-27	Natur
Kvarteret Underofficeren	0380-P2003/34 / 2002/20069-1	2003-05-21	Kvartersmark. Området får inte bebyggas ovan mark, med undantag för två mindre envåningsbyggnader i anslutning till den del som möjliggör konstruktioner under mark. Transformatorstationer får uppföras med max en våning inom prickad mark.
Del av Kvarteret Underofficeren, Glutenområdet	0380-P2001/48	2001-07-06	Prickmark.



Figur 10. Gällande detaljplaner inom det föreslagna planområdet (röd polygon i bild överst till vänster). Överst till höger: Dp Glutenområdet. Nederst till vänster: Dp Del av kvarteret Underofficeren. Nederst till höger: Dp Kvarteret Underofficeren (Uppsala kommun, 2023a).

7 ALTERNATIV

Enligt miljöbalkens 6 kapitel om miljöbedömningar ska alternativa lokaliseringar samt alternativa utformningar för detaljplanen redovisas i MKB. Nedan presenteras huvudalternativet, nollalternativet samt alternativa lokaliseringar tillsammans med en motivering till varför huvudalternativet bedöms vara lämpligast lokalisering.

7.1 Alternativ lokalisering

För att fylla behovet av lokaler för kontor och laboratorier inom Uppsala Science Park bedöms en utveckling behövas i anslutning till befintligt område. Området är idag begränsat från att expandera norrut samt västerut till följd av sjukhusområdet respektive Dag Hammarskjölds väg. En expanderings österut skulle innebära exploatering inom den primära skyddszonen för vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna (Uppsala Vatten, 2018) samt intrång i naturreservatet Gula stigen (Naturvårdsverket, 2024). En alternativ lokalisering för kontors- och laboratoriebyggnaderna bedöms därför inte vara aktuell.

7.2 Alternativ utformning

Alternativa utformningar har under planarbetets gång utvärderats för den förskola (byggrätt 3) som ursprungligen var del i planförslaget. Förskolan och dess skolgård har dock utgått ur planförslaget då det inte längre behövs finnas ett behov för förskolan. Dessa omfattar utformningar om både en och två våningar samt i olika vinklar, se Figur 11.



Figur 11. Situationsplan - arbetsmaterial, CF Möller Architects/Liljewall Arkitekter, daterad 2023-08-30.

Planförslaget om en rak huskropp i två våningar valdes utifrån möjlighet till en större verksamhet samt utökad utrymme för en övergång mellan skolgård och närliggande natur – se Figur 12.

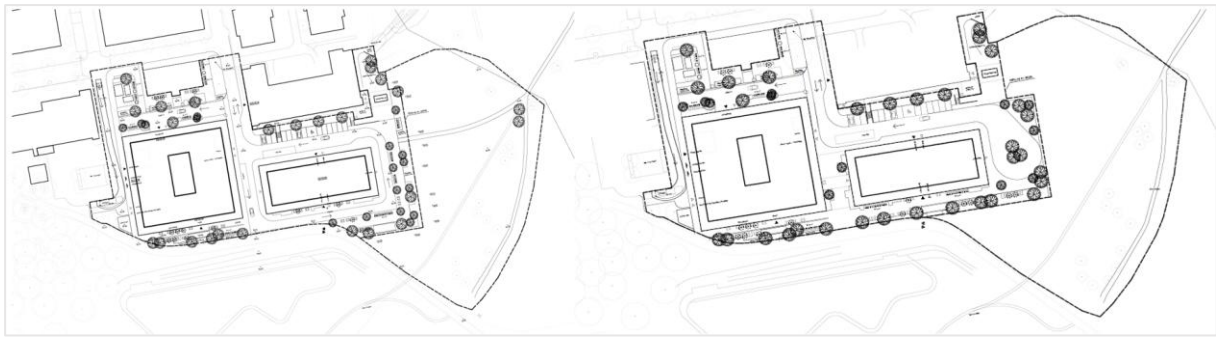


Figur 12. Situationsplan, CF Møller Architects/Liljewall Arkitekter, daterad 2024-03-25.

Alternativa utformningar av kontors- och laboratoriebyggnaderna har inte utretts då utrymmena att bygga på är begränsade.

Under planprocessen har alternativa placeringar och höjder för kontorsbyggnaderna inte utretts i någon större utsträckning, då tillgängliga ytor för ny bebyggelse varit starkt begränsade. Däremot har anpassningar genomförts med hänsyn till kulturmiljö och grundvatten. Exempelvis har möjligheten att anlägga källare tagits bort för byggrätt 2 för att minska risker för negativ påverkan på grundvattnet. Nockhöjd och takfotshöjd är dock oförändrade jämfört med samrådsförslaget, vilket innebär att skalan mot omgivande miljö, inklusive Exercisfältet och kulturmiljön, bibehålls.

Under planarbetets gång har särskild vikt lagts vid byggnadernas gestaltning och deras möte med det omgivande landskapsrummet. Utformningen har tagit avstamp i Uppsala Science Parks befintliga bebyggelsestruktur och syftar till att skapa en tydligare front och ett mer levande gränssnitt mot Exercisfältet. Ambitionen har varit att minska upplevelsen av storskalighet genom en grön övergångszon, bearbetade fasader och en integrerad utformning av utemiljön. Det nya förslaget innehåller bland annat planteringar och vistelsezoner mellan bebyggelsen och fältet för att skapa ett mjukt och sammanhängande möte mellan stad och landskap.



Figur 13. Alternativa utformningar av gatunät och vändplats. Till vänster redovisas ett förslag med körbana hela vägen kring byggrätt 2. Till höger redovisas ett alternativ med vändplats i planområdets sydöstra hörn. Källa: CF Möller.

Under granskningsskedet har även alternativa lösningar för angöring prövats – se Figur 13. Ett alternativ där gatunätet sträckte sig runt hela byggrätt två undersöktes, detta alternativ valdes dock bort då det inte gav utrymme att skapa en övergångszon mellan Exercisfältet och byggnaden vilket gjorde att byggnaden upplevs kompakt. Ett andra alternativ undersöktes även där vändzonen förlades i planområdets sydöstra hörn. Detta alternativ valdes bort då det förlängde fronten av kvartersmarken mot Exercisfältet söderut vilket hade en negativ påverkan av kulturmiljön sett söderifrån.

Därtill har en cykelväg längs planområdets södra och västra delar inkorporerats i planområdet vilket skiljer sig från samrådsversionen där denna inte ingick.

7.3 Nollalternativ

Ett nollalternativ är ett teoretiskt jämförelsealternativ som avser det aktuella planområdet vid en framtida situation utan att detaljplanen genomförs. Nollalternativet har valts att utgöra den situation som skulle råda i området vid utbyggnadsåret, det vill säga år 2029, om detaljplanen inte genomförs. Nollalternativet innebär att övriga planerade förändringar i kommunen genomförs.

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare med detaljplanerna Kvarteret Underofficeren, Del av kvarteret Underofficeren samt Glutenområdet, se Tabell 8 och Figur 10 under avsnitt 6.7.3. Detta innebär att marken inom det föreslagna planområdet utgörs av kvartersmark som inte får bebyggas ovan jord samt natur. Gällande ÖP anger stadsbygd inom det föreslagna planområdet. Nollalternativet utgörs således av kvartersmark som inte får bebyggas samt naturmark och inriktningen i ÖP kommer då inte att kunna förverkligas.

Miljökonsekvenserna av detaljplanens genomförande jämförs mot nollalternativet.

8 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH MILJÖPÅVERKAN

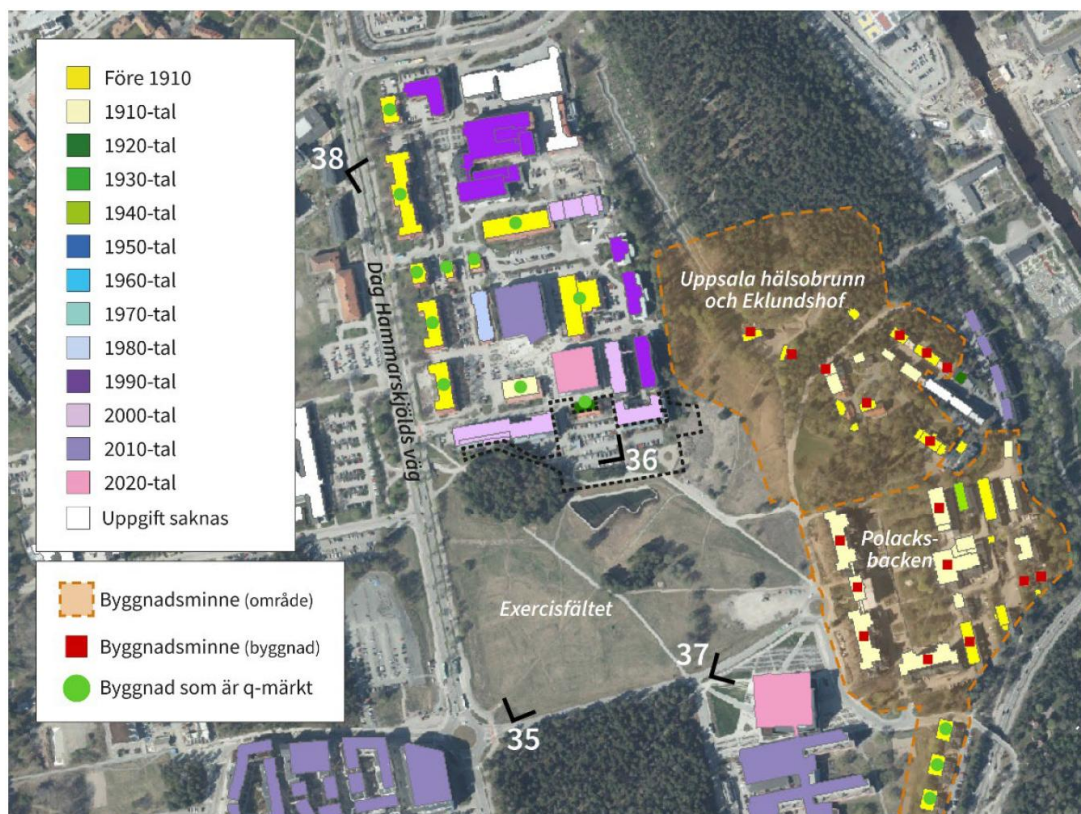
8.1 Kulturmiljö

8.1.1 Förutsättningar

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). En central del i riksintresset är centralmaktens framväxt från utveckling av kungamakten till övergången till statlig verksamhet i bebyggelsen (Länsstyrelsen Uppsala Län, 2014). Planområdet har varit en del av den militära verksamheten från 1630-talet, i och med att Upplands regemente bildades i samband med 1634 års regeringsform, och fram till 1983, främst som en del av militärens exercisfält (Upplandsmuseet, 2014).

Övningsfältets värden ligger bland annat i de distinkt urskiljbara delarna av det före detta övningsfältet samt avsaknad av markbearbetning inom den grästäckt ytan samt nätverket av stigar och promenadvägar. Förstärkande strukturer är bland annat kontakten med Kronparken. Försvagande är bland annat hårdgjorda ytor och Ångströmlaboratoriet (Upplandsmuseet, 2014).

Strax öster om planområdet, på 15 respektive 90 meters avstånd, finns byggnadsminnena *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* samt *Polacksbacken*, vilka omfattar både områden och separata byggnader, samt ett flertal q-märkta byggnader inom kasernområdet, se Figur 14.



Figur 14. Ungefärligt planområde (svartstreckat område) i förhållande till byggnadsminnen och q-märkta byggnader (Uppsala kommun, 2025a)

Riksintresset Uppsala stad

Riksintresset Uppsala stad (C40) motiveras av stark prägel av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Viktiga uttryck är bebyggelse och miljöer relaterade till centralmakten, domkyrko- och lärdomsstaden från medeltiden fram till idag. I relation till planområdet miljöer och offentliga byggnader som hör samman med funktionen som regementsstad från 1600 – 1900-talet av vikt. Stadens monumentala bebyggelse och dess dominans i stadsbilden är viktig utifrån siktlinjer och vyer från gator, torg och Fyrisån. Siluetten och landskapsbilden, med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken har betydelse från infarter och vägar som passerar staden (Uppsala kommun, 2016b).

Uppsala kommuns ställningstagande (Uppsala kommun, 2016b):

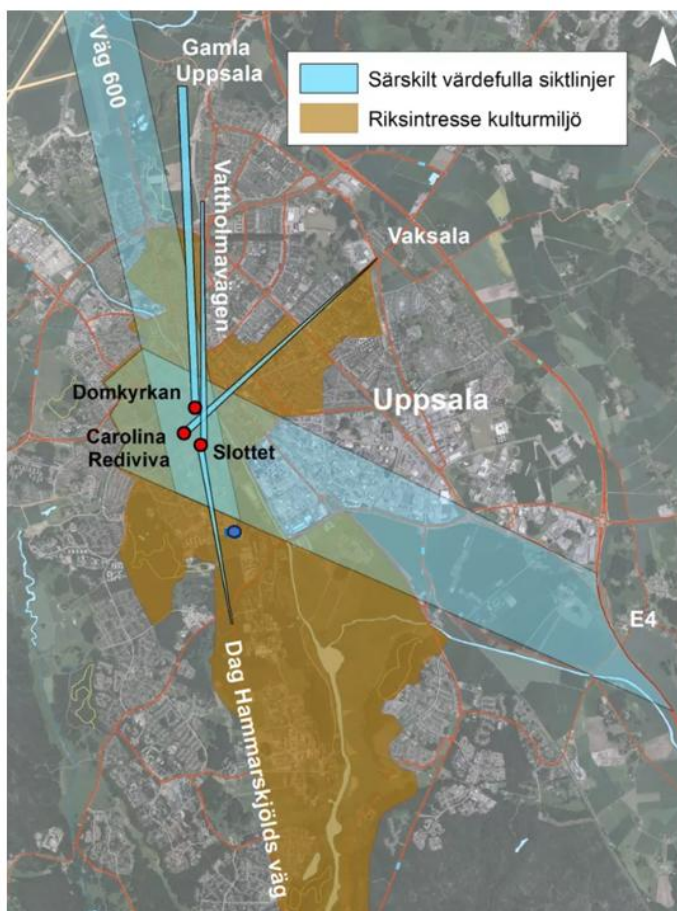
- Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljövärden beaktas.
- Ny bebyggelse ska föregås av en genomarbetad gestaltningsidé
- Utveckling och förändring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö ska utgå från ett kulturhistoriskt underlag.
- Vid planering av nya, högre hus ska alltid en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie genomföras, där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras.

För särskilt värdefulla bebyggelsemiljöer, enligt beslut av KF 1988 gäller dessutom följande riktlinjer:

- Kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer, med tillhörande parker eller enstaka byggnader ska inte förvanskas. Parkernas och torgens kulturhistoriska värde ska respekteras. Byggnader och miljöer av högt industrihistoriskt värde bör bevaras och får inte förvanskas. När det upprättas nya detaljplaner ska kulturhistoriska värden preciseras och skyddas genom Q/q-märkning eller varsamhetsbestämmelser.

Övriga ställningstagande gällande bebyggelse (Uppsala kommun, 2015):

- Hushöjder och siktlinjer: Befintliga hushöjder och siktlinjer respekteras särskilt i området mellan Uppsala slott, Carolina Rediviva, domkyrkan och UKK. Högre hus kan under tillåtande omständigheter prövas utanför stadens mest centrala delar. Se Figur 15.
- Utveckla kulturmiljön: Kulturmiljön ska värnas, göras mer levande och mer tillgänglig



Figur 15. Särskilt värdefulla siktlinjer kopplat till riksintresset för kulturmiljö (Uppsala kommun, 2016b). Planområdet är markerat med blått, modifierad av Ensuccon.

Exercisfältet utgör ett uttryck för riksintresset och är ett lokalt kulturhistoriskt värde. Fältet har en lång historia som militärt övningsområde och har använts för exercis sedan 1600-talet. Ursprungligen en del av kronoparken Åsen, blev det permanent övningsfält 1863. Med kasernbyggnadernas uppförande i början av 1900-talet förstärktes dess roll i värnpliktsarméns utbildning. Fältet har varit en central plats för exercis, uppställningar och militära ceremonier, samtidigt som det historiskt har fungerat som en öppen yta även för allmänheten (White Arkitekter, 2024).

De värdebärande egenskaperna ligger i fältets tydliga uppdelning i Uppsala torg, Olands trekant, Ryssfältet och Södra fältet, samt dess obrutna gräsytor som bibehåller känslan av ett tidigare övningsfält. Trädraderna vid Dansbancholmen och Drottning Kristinas allé förstärker områdets historiska karaktär och skapar en visuell koppling till kasernetablissemangen. De gamla stigarna och promenadvägarna vittnar om dess långa användning både militärt och civilt (White Arkitekter, 2024).

Förstärkande strukturer innefattar de omgivande trädridåerna, trädbeståndet på Brunnsholmen och kasernbyggnadernas västra front med sin karaktäristiska trädrad. Den direkta kontakten med Kronparken, som också använts för militära övningar, bidrar till att bevara områdets historiska funktion. Exercisfältets öppna landskap och dess sammanlänkning med kasernområdet ger en fortsatt tydlig läsbarhet av platsens militära historia och dess betydelse för Uppsalas kulturmiljö (White Arkitekter, 2024).



Figur 16. Översikt över Exercisfältet samt dess delområden. Bild framtagen av Upplandsmuseet till den kulturhistoriska utredningen inför Ångströmlaboratoriets utbyggnad (White Arkitekter, 2024).

Polacksbacken

Polacksbacken började användas som exercisfält under slutet på 1600-talet efter en förordning från 1680. Den öppna platsen med angränsande skog bedömdes lämplig och området fungerade som övningsfält och lägerplats (kampermentsplats) fram tills att de första kasernbyggnaderna uppfördes i byggnadsminnets västra del under tidigt 1900-tal. Övningsfältet kvarstod därefter väster om kasernbyggnaderna. Byggnaderna inom Polacksbacken har en nockhöjd på + 50 meter (Upplandsmuseet, 2014)..

Kasernetablissemangets värden ligger i dess placering och dess slutna fasad mot omgivningen. Arkitektur, höjd- och fönstersättning samt raden av träd framför den västra fasaden stärker också dess värde. Den öppna platsen väst och nordväst om kasernen bidrar som förstärkande struktur (Upplandsmuseet, 2014).

I Figur 17 visas historiska kartor över Polacksbacken och övningsfältet och i Figur 18 visas vyn över kasernbyggnaderna sett från övningsfältet.



Figur 17. Kartor över Polacksbacken från 1859, 1890 samt 1950. I kartorna från 1859 och 1890 är både kasernbyggnaderna och Ångströmlaboratoriet inritade (Upplandsmuseet, 2014).



Figur 18. Målning av Olof Thunman över kasernbyggnaderna, cirka 1936 (Upplandsmuseet, 2014).

Länsstyrelsen i Uppsala län har identifierat specifika bevarandevärden kopplade till byggnadsminnet. Polacksbackens byggnadsminne består av välbevarade kasernbyggnader som är representativa för sin tids kasernarkitektur. Arresten, kokhuset och södra lägerhyddan utgör viktiga exempel på sina respektive byggnadstyper. Genom sin monumentala disposition och de öppna, välbevarade ytorna behåller området sin karaktär av en klassisk militäranläggning med kaserngård och exercisfält, vilket gör det kulturhistoriskt värdefullt att vårda och bevara (Länsstyrelsen Uppsala län, 2024a).

Uppsala hälsobrunn och Eklundshof

Byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof var ursprungligen en del av militärens läger- och övningsområde. Mellan övningarna var området tomt då både soldater och officerare tog med sig sin privata utrustning och material hem. Lägerområdet har planterats, åtminstone sedan mitten på 1800-talet, för att skydda soldaternas tält för väder och vind (Upplandsmuseet, 2010).

Trossbodar uppfördes för kompanigemensam utrustning och låg ofta i anslutning till kaptensboställe eller gästgivargård. Från 1770-talet arrenderade officerskåren ut en krogrörelse för

utskänkning på Polacksbacken, före det hade matlagning i stället skett kompanivis över öppna eldar. I samband med krogrorelsen uppfördes byggnader för verksamheten och världshuset Eklundshof fick sitt namn efter den första krögaren Eklund. Världshuset ligger öster om planområdet och till världshuset hörde bland annat ett bryggghus och en iskällare. Fram till 1832 begränsades krogverksamheten till officerarna och övningarna men från 1832 utökades serveringen till både över- och underbefäl samt att serveringen fick hållas öppet en månad innan, samt två månader efter övningen då även civila gäster togs emot. Utskänkningen förbjöds 1885 vilket ledde till att Eklundshof fick slå igen. Området utökades under andra halvan av 1800-talet med bostadspaviljong för officerare och manskapsbaracker för värnpliktiga (Upplandsmuseet, 2010).

Uppsala hälsobrunn ligger nordöst om planområdet och nordväst om Eklundshof och verksamheten började på 1720-talet efter att vattnet analyserats och bedömts som nyttigt. Mark uppläts 1769 och ungefär vid samma tid förmodas det första brunnshuset ha uppförts. Det nuvarande brunnshuset uppfördes 1818 och 1839 skedde en expandering av brunnsskickandet. Brunnens gäster hade möjlighet till promenader i brunnsområdets parker och promenadstråk samt möjlighet att besöka Polacksbacken för att titta på de militära övningarna. Efter 1870 skedde en nedgång fram till 1889 då verksamheten upphörde helt (Upplandsmuseet, 2010).

I samband med att brunnsverksamheten upphörde övertogs besittningsrätten av Upplands Infanteriregemente och 1892 överläts brunnsområdet till arméförvaltningen. Brunnspaviljongen har därefter använts som musikbarack och biograf (Upplandsmuseet, 2010).

Den fysiska miljön, i form av enskilda byggnader och miljöer, har arkitektur- och byggnadshistoriska värden, både ur ett lokalt, regionalt och nationellt perspektiv. De öppna fälten sydost om brunnsanläggningen och Eklundshof bedöms vara en viktig stödstruktur för byggnadsminnet då fälten framhäver brunnsmiljön och dess omgivning på ett liknande sätt som under tiden fälten användes för övningar. Fälten behöver vara fortsatt öppna och inte bebyggas för att det kulturhistoriska värdet ska bevaras (Upplandsmuseet, 2010).

I Figur 19 visas en överblick över byggnadsminnesområdet samt nutida foton över brunnspaviljongen samt världshuset Eklundshof.



Figur 19. Till vänster: Området och dess byggnader och miljöer (redigerad av Ensuccon), i sydvästra hörnet syns den tidigare modulförskolan. Överst till höger: Brunnspaviljongen. Nederst till höger: Eklundshof. Foto: P. Lundgren (Upplandsmuseet, 2010).

Länsstyrelsen i Uppsala län har identifierat bevarandevärden kopplade till byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof. Brunnshuset och brunnspaviljongen är viktiga exempel på en numera ovanlig byggnadstyp, medan vårdshuset kännetecknas av sin karakteristiska Uppsalapanel. Officerspaviljongen speglar 1800-talets officersmässor, och förrådsgatan har kulturmiljövärden genom sin träarkitektur och förrådsbyggnader i korrugerad plåt. Området är en del av värnpliktsarméns historia, och brunnbyggnaderna vittnar om Uppsala Hälsobrunn och den svenska brunnströrelsen (Länsstyrelsen Uppsala län, 2024b).

Kasernområdet

Kasernområdet längs Dag Hammarskjölds väg, nordväst om planområdet, uppfördes mellan 1897 och 1904 för Andra Svea artilleriregemente (A5). Från början var avsikten att etablera kasernerna väster om vägen, men för att komma närmare staden förlades det i stället i anslutning till övningsfältet, precis söder om Akademiska sjukhuset. Artilleriet var kvar i byggnaderna fram till 1928 då kasernerna övertogs av Arméns underofficerskola (AUS). Om- och utbyggnader skedde inom området under 1930- och 40-talet, 1972 omorganiserades AUS till Arméns kompaniofficerskola (AKS) vilken sedan var kvar i kasernerna fram till 1983 (Upplandsmuseet, 2020). Kasernbyggnaderna utmed Dag Hammarskjölds väg har en nockhöjd på cirka + 51,++

Vasakronan, som nybildat statligt bolag, övertog kasernområdet 1993 i samband med att Byggnadsstyrelsen avvecklades. Bolaget såldes till AP Fastigheter 2008. Kasernområdet har byggts om och utgör idag till stor del Uppsala Science Park medan en del av byggnaderna tillhör Akademiska sjukhuset (Upplandsmuseet, 2020).

Kasernbyggnaderna mot Dag Hammarskjölds väg har bevarats med sitt ursprungliga utseende och består av elevmäss, två batterikaserner, mäss, underofficersbyggnad samt två kasernbyggnader. Dessa byggnader samt flera av de ursprungliga byggnaderna är idag q-märkta. Kasernområdet i sig har utökats med andra byggnader, som till exempel Läkemedelsverket, efter detaljplan från 2003

(Upplandsmuseet, 2020). Senare tillkommande byggnader omfattar bland annat Hubben (inflytt 2017) och Celsius (inflytt 2020) (Vasakronan, 2024).

Byggnaden närmast i anslutning till planområdet uppfördes 1923 och användes ursprungligen som sjukhus och den skyddas med bestämmelsen q. Detta innebär att den inte får rivas och att exteriören ska behållas, förändringar eller åtgärder som minskar byggnadens kulturhistoriska värde får inte heller utföras. Från planområdet sett är det den byggnad som tydligast representerar kasernområdet (Uppsala kommun, 2023c). Kasernområdet samt exempel på byggnader i området idag presenteras i Figur 20.



Figur 20. Överst: Kasernområdet 1936. Nederst till vänster: Underofficersbyggnad. Nederst till höger: Läkemedelsverket. Foto: P. Lundgren (Upplandsmuseet, 2020).

Ångströmlaboratoriet – hus 10

Inför planläggning av Ångströmlaboratoriets hus 10 gjordes en kulturhistorisk utredning, inklusive siktlinjeanalys för att bedöma påverkan på stads- och landskapsbilden. Högsta nockhöjd för hus 10 är satt till +58 meter över nollplanet vilket kan jämföras med slottets höjd på +72 meter (långslottets nock). I samband med utredningen togs ett fotomontage fram för att bedöma påverkan på horisontlinje samt stadens klassiska siluett. Sett från Kungsängen sydöst om centrala Uppsala bedöms hus 10 kunna ha en stor påverkan på horisontlinjen, men relativt liten eller obetydlig påverkan på den klassiska siluetten, se Figur 21 (Upplandsmuseet, 2014).



Figur 21. Fotomontage med hus 10 med vy från Kungsängen. Från detta perspektiv bryter även kasernetablissemanget horisontlinjen. Foto: Add light Fotograf Göran Ekeberg AB. Montage: Akademiska hus/tema. Ursprungligt montage editerat av Ensucon. Hämtat från Kulturhistorisk utredning – Ångström etapp 4 (Upplandsmuseet, 2014).

8.1.2 Konsekvenser av nollalternativet

Nollalternativet innebär att utbyggnaden av planområdet uteblir. Uppfattningen av byggnadsminnena Uppsala hälsobrunn och Ekelundshof, Polacksbacken samt Kasernområdet kommer inte att förändras. Utifrån detta bedöms nollalternativet inte innebära någon konsekvens jämfört med nuläget.

8.1.3 Inarbetade åtgärder

- Gestaltning och materialval görs för att passa in i kulturmiljön. Fasaderna på byggrätterna ska präglas av symmetri och regelbundenhet (f_1). Materialvalen ska vara av hög kvalitet och harmonisera med den omgivande miljön, med färgsättning som knyter an till den äldre bebyggelsen (f_2).
- Bottenvåningen på båda byggrätterna ska skilja sig från övriga våningar genom sin gestaltning och ha en öppen karaktär med stora glaspartier mot Exercisfältet (f_3).
- Sett från omgivningen ska byggrätt 1 inte upplevas som högre än fyra våningar, med en indragen takvåning (f_4). Utformningen av båda byggrätterna innebär begränsning i höjd där högsta nockhöjd för kontor och laboratorium är satt till +52,00 meter över nollplanet (h_1) och takfotshöjden får högst vara +47,00 meter (f_5).
- Taket på byggrätterna utformas för att minska negativ påverkan på kulturmiljön. Eventuell indragen våning ovan takfot ska vara minst 3,5 meter från fasadlivet (f_6). Takfönster, lanterniner och hisstoppar får sticka upp men ska vara indragna från fasaden (f_7). Tekniska anordningar på taket ska också vara indragna (f_8).
- Placeringen av byggrätterna styr så att de ska bilda en sammanhängande front mot Exercisfältet. Placeringen begränsar även intrånget i det öppna fältet.
- Prick- och planbestämmelse PARK säkerställer att byggnader inte uppförs längre ut i fältet.

- Söder om byggrätt 1 och 2 finns ett område som utgörs av planbestämmelse n_1 vilket styr att marken ska användas för entréfunktioner, vistelse, plantering och cykelparkering. I planområdets nordöstra hörn omfattas av planbestämmelse n_2 vilket innebär att marken är avsedd för växtlighet och inte får användas för parkering eller som köryta för motorfordon. Dessa två planbestämmelser säkerställer en grön övergång mellan kvartermarken och fältet.

8.1.4 Konsekvenser av planalternativet

Planförslaget innebär att planområdet exploateras med två byggnader om maximalt fem våningar. Placeringen av byggrätterna styrs i plankarta så att de bildar en sammanhängande front mot Exercisfältet. Placeringen säkerställer att det befintliga rutnätet i Uppsala Science Park följs och att siktlinjer inifrån området ut mot exercisfältet behålls.

Planbestämmelserna har utformats för att minska påverkan på kulturmiljön i influensområdet. Byggnadernas fasader ska präglas av symmetri och regelbundenhet för att skapa en enhetlig och välordnad stadsbild. Materialvalen ska vara av hög kvalitet och anpassade till den befintliga miljön, där färgsättningen ska knyta an till den äldre bebyggelsen för att upprätthålla en visuell kontinuitet. För att stärka kopplingen mellan byggnaderna och det offentliga rummet ska bottenvåningarna utmärka sig genom en mer öppen karaktär med stora glasparter mot Exercisfältet.

Byggnadernas höjd och volym har reglerats för att säkerställa att de inte dominerar landskapsbilden. Sett från omgivningen får byggrätt 1 inte upplevas som högre än fyra våningar, och för båda byggrätterna ska eventuell takvåning ska vara indragen för att minska den visuella påverkan. Takfotens höjd är begränsad till +47,00 meter, och ovan denna höjd tillåts en indragen våning som ska placeras minst 3,5 meter innanför fasadlivet. Den högsta nockhöjd är satt till +52,00 meter över nollplanet. Dessutom ska takfönster, lanterniner och hisstoppar utformas så att de inte bryter silhuetten, och tekniska anordningar på taken ska vara indragna för att minimera deras synlighet.

Jämfört med slottets höjd på +72 meter och Ångströmlaboratoriets hus 10 på +58 meter (Upplandsmuseet, 2014) är samtliga föreslagna nockhöjder inom planområdet lägre. Även jämfört med de större byggnaderna på Polacksbacken med en nockhöjd på +50 meter och kasernbyggnaderna utmed Dag Hammarsköldjs väg med en nockhöjd på +48,80 avviker inte planförslagets nockhöjd på +52,00 inte markant.

I Figur 22 och Figur 23 presenteras illustrationer över de tillkommande byggnaderna samt hur dessa möter Exercisfältet.



Figur 22. Modellbild som visar fastighetsutvecklarnas förslag på nya byggnader. De nya byggnaderna är markerade med ljusbeige. I nedre vänstra hörnet ligger Ångströmlaboratoriet, inklusive byggnad 10 i den norra delen, och till höger är kasernbyggnaderna på Placksbacken. Illustration: CF Møller Architects.



Figur 23. Illustrationer över hur de nya byggnaderna möter Exercisfältet. Illustrationen till vänster visar den västra kontorsbyggnaden med utblick mot kasernbyggnaderna vid Polacksbacken. Illustrationen till höger visar de nya byggnaderna sett söderifrån från Exercisfältet. Illustration: CF Møller Architects.

För att bedöma fastighetsutvecklarens förslags påverkan på kulturmiljö har en konsekvensbeskrivning tagits fram av White Arkitekter. Det antikvariska utlåtandet omfattar både planområdet och dess influensområde, det vill säga de områden från vilka de nya byggnadsvolymerna kommer att vara synliga. Eftersom detaljplanen ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad C40, analyserar utlåtandet förslagets påverkan både på riksintresset och på andra lokala kulturhistoriska värden. I konsekvensanalysen har gestaltungsförslagets påverkan bedömts utifrån aspekterna lokalisering, skala, volym, landskapsrum och gestaltning (White Arkitekter, 2024).

Lokaliseringsmöjligheterna i förslaget bedöms försvaga kulturmiljön genom att minska den öppna ytan och bryta den kvarvarande visuella kopplingen mellan regementena vilket påverkar den historiska läsbarheten. Byggnaderna placeras huvudsakligen på redan exploaterad mark, men en del av Exercisfältet tas i anspråk, vilket ytterligare begränsar det öppna landskapsrummet. Förmildrande är att byggnaderna till viss del döljs av Brunnsholmen, vilket minskar deras synlighet från Dag Hammarskjölds väg (White Arkitekter, 2024).

Den föreslagna skalan bedöms skada riksintresset genom att ytterligare förstärka den skalförändring som skett i området under de senaste decennierna. Nya byggnader anpassas till de större volymer som redan introducerats, vilket skapar en tydlig kontrast mot den historiska regementsbebyggelsen. Detta kan leda till att de kulturhistoriska strukturerna i området försvagas och att den historiska läsbarheten minskar (White Arkitekter, 2024).

Byggnadsvolymer bedöms påverka riksintresset och Exercisfältet negativt genom sin enkla, enhetliga form som skapar en markant front mot Exercisfältet. De utformas med raka taklinjer och indragen översta våning, vilket skiljer dem från den äldre bebyggelsens mer varierade volymer och sadeltak. En medveten fasadgestaltning och bearbetning av volymernas södra sida kan dock bidra till att mildra den visuella påverkan (White Arkitekter, 2024).

Förslaget bedöms skada landskapsrummet genom att minska den öppna ytan och förändra Exercisfältets karaktär. Historiskt har fältet varit en öppen yta med tydliga kopplingar till regementsbebyggelsen och omgivande grönsstruktur, men med den planerade exploateringen förändras detta sammanhang. Positivt är att en grön inramning föreslås för att skapa en mjukare övergång mellan bebyggelse och fält, vilket minskar den negativa påverkan. Även den vistelsezon som skapas söder om byggrätterna mot Exercisfältet bidrar till mildra intrycket av volymerna och skapar ett bättre möte mellan kvartersmarken och fältet vilket är positivt för kulturmiljön (White Arkitekter, 2024).

Gestaltningen bedöms ha en neutral påverkan på riksintresset, men dess slutliga utformning blir avgörande för hur väl den samspelar med kulturmiljön. Material- och kulörval ska anpassas till den befintliga miljön, vilket kan bidra till att integrera den nya bebyggelsen på ett mer varsamt sätt. En noggrann bearbetning av fasaderna, särskilt mot Exercisfältet, är viktig för att skapa en harmonisk övergång till den historiska kontexten (White Arkitekter, 2024).

8.1.4.1 Konsekvenser under byggskedet

Under byggskedet kommer både Exercisfältet, kasernområdet samt de båda byggnadsminnena påverkas visuellt av maskiner, byggnadsställningar samt eventuella massupplag. Denna påverkan bedöms som temporär och övergående.

Störst risk bedöms vibrationer utgöra då dessa potentiellt skulle kunna påverka stabilitet och sättningar i de historiska byggnaderna. Kommunen fastställer att en riskanalys bör genomföras innan byggstart och om risk för vibrationsstörningar påvisas bör åtgärder vidtas för att förhindra byggrelaterade skador.

8.1.5 Samlad bedömning av planförslaget

Sammantaget bedöms planförslaget medföra liten negativ konsekvens på kulturmiljön jämfört med nollalternativet.

Detaljplanens påverkan kommer främst bestå i det visuella intrycket från Exercisfältet och dess omgivning. Ett mindre intrång kommer att göras i det öppna fältet mot Uppsala hälsobrunn och Eklundshof samt Polacksbacken. Placeringen av byggrätt 1 och 2 förläggs till ytor där det idag till stor del är parkeringar vilket medför att för den som vistas på Exercisfältet så kommer upplevelsen av kasernområdet att flyttas närmare betraktaren. Detta medför även att den tidigare sjukhusbyggnaden inom Kasernområdet inte längre kommer att vara synlig från Exercisfältet.

Planförslaget bedöms medföra en negativ påverkan på kulturmiljön genom att minska den öppna ytan mellan regementena och ytterligare försvaga den visuella kopplingen mellan dem. Lokaliseringen innebär att en liten del av Exercisfältet tas i anspråk, vilket påverkar den historiska läsbarheten, även om byggnadernas placering bakom Brunnsholmen delvis mildrar intrycket. Skalan på de nya byggnaderna ansluter till de senaste decenniernas större volymer i området, men innebär samtidigt en fortsatt avvikelse från den historiska regementsbebyggelsen, vilket försvagar kulturmiljöns karaktär något. Avvikelsen i höjd är dock liten mot delar av de äldre regementsbyggnaderna, kasernbyggnaderna inom Polackbacken har exempelvis +50,00 meter i knockhöjd och kasernbyggnaderna utmed Dag Hammarskjölds väg har ennockhöjd på +48,80. Med den indragna takvåningen mildras även upplevelsen av höjden. Siluetten av åsen kan komma att upplevas annorlunda beroende på siktlinje, däremot bedöms inte den klassiska siluetten med slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva att påverkas.

De föreslagna byggnadsvolymererna är utformade med enkla geometriska former och raka taklinjer, vilket skapar en tydlig och enhetlig front mot Exercisfältet, och en kontrast mot den äldre bebyggelsen. Planförslagets ambition att tillskapa en grön övergång med en vistelsezon mellan byggnader och fält är positiv och bidrar dock till att mildra effekterna av den nya bebyggelsen.

En omsorgsfull bearbetning av fasaderna, särskilt mot Exercisfältet, ger förutsättningar att skapa en harmonisk övergång mellan nytt och gammalt. Materialvalen ska vara av hög kvalitet och anpassade till den befintliga miljön, där färgsättningen ska knyta an till den äldre bebyggelsen för att upprätthålla en visuell kontinuitet. För att stärka kopplingen mellan byggnaderna och det offentliga rummet ska bottenvåningarna utmärka sig genom en mer öppen karaktär med stora glaspartier mot Exercisfältet.

Sammantaget bedöms planförslaget innebära en liten negativ konsekvens på riksintresset och den lokala kulturmiljön. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset.

8.1.6 Föreslagna åtgärder

Här listas åtgärder som föreslås genomföras avseende miljöaspekten kulturmiljö.

- En riskanalys för vibrationsstörningar och eventuella åtgärder mot byggreglaterade skador bör genomföras.

8.2 Naturmiljö

I följande avsnitt beskrivs detaljplanens påverkan på naturmiljön på land med avseende på fåglar, skyddade arter, naturvärden och biotopskyddade miljöer. Inledningsvis beskrivs naturmiljön inom och i närhet av planområdet och avsnittet avslutas med en sammanställning som redogör för genomförandet av detaljplanens påverkan på fåglar, skyddade arter, naturvärden, biotopskyddade miljöer och naturmiljön generellt.

8.2.1 Förutsättningar

Planområdets centrala del består idag av en parkeringsplats med tillhörande vägar. Planområdet omfattar även en cykelväg som löper genom planområdets södra del och sträcker sig västerut mot Dag Hammarskjölds väg. I öster och i söder överlappar planområdet med ängsmarken på exercisfältet. I den östra delen är det en mindre del där den tillfälliga förskolan legat och där nya

jordmassors tillförts som omfattas. Grupper av buskage och enstaka pilträd har lämnats från den före detta skolgården. I planområdets södra del, mellan den västra parkeringen och cykelvägen finns en mindre trädunge bestående av unga tallar. Väster om parkeringen finns även en trädrad, vilken utgörs av yngre träd och därmed inte omfattas av det generella biotopskyddet. Söder om planområdet finns en dagvattendamm som anlades 2022. Utmed planområdets sydvästra sida finns en talldunge.

Ängsmarken på Exercisfältet är del av en större gröonstruktur som består av Kronåsen och Geijersdalen strax norr om planområdet och knyter an till Kronparkens naturreservat beläget söder om Exercisfältet samt Bäcklösa Natura 2000 område längre söderut. Eftersom ängsmarken utgör en länk som binder samman större grönområden med höga naturvärden har den, utöver de art- och biotopvärden som återfinns på ängsmarken, även ett potentiellt värde som spridningskorridor.

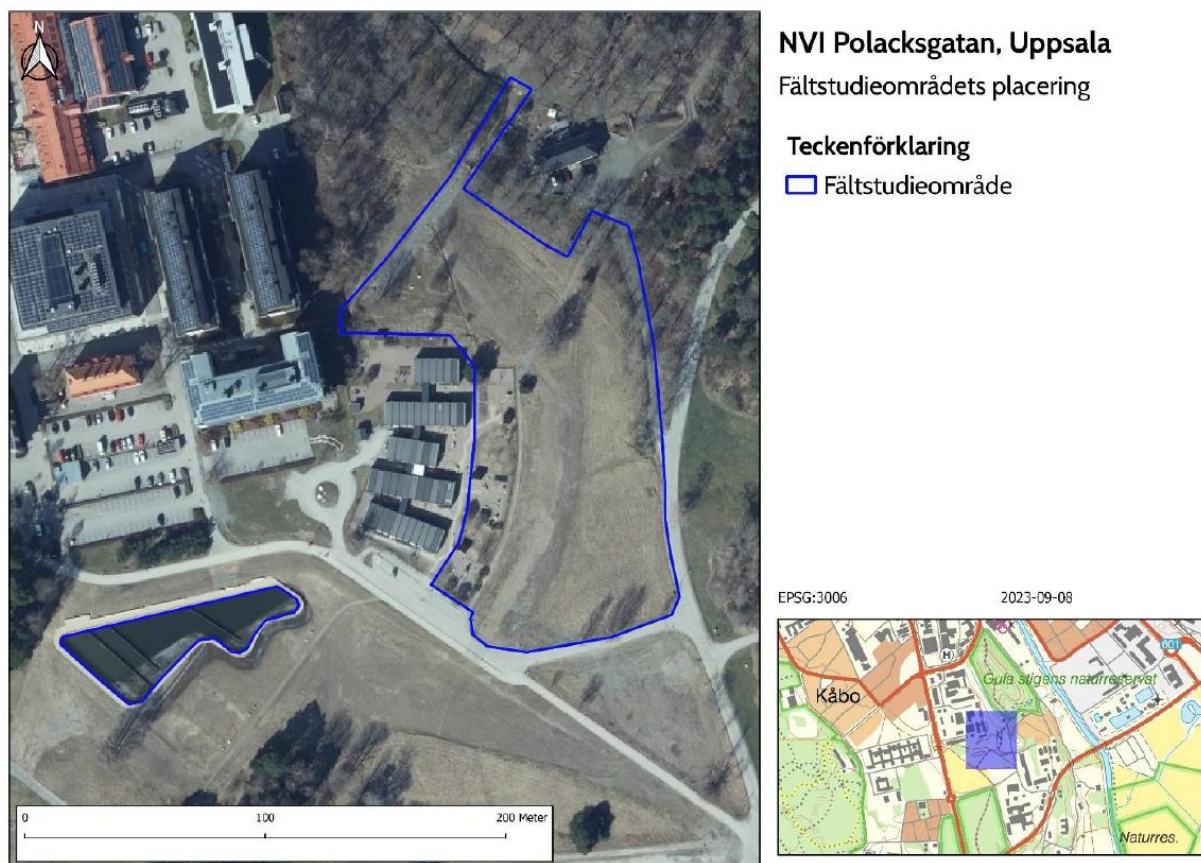
I föreskrifterna för Gula stigens naturreservat, vilket sträcker sig från Kronåsen och Geijersdalen i norr ner till Bäcklösa Natura 2000-område i söder, framgår att grön sköldmossa och cinnoberbaggen nyttjar livsmiljöer utmed den gröna axeln för spridning. Arterna är skyddade enligt art- och habitatdirektivet, och det finns åtgärdsprogram för bevarande kopplade till respektive art. Uppsala kommun har den största populationen av cinnoberbagge i landet och har därför ett särskilt ansvar för arten (Uppsala kommun, 2018b). Båda arterna återfinns också i Kronparkens naturreservat (Uppsala kommun, 2022c). Andra arter som observerats i gröonstrukturen söder och norr om ängsmarken är almsnabbvinge, spillkråka och mindre hackspett (Artportalen, 2024).

Inga naturvärden eller nyckelbiotoper finns registrerade i Skogsstyrelsens databas inom eller angränsande till planområdet (Skogsstyrelsen, 2024). Planområdet angränsar inte till några områden utpekade som riksintresse för naturvård (Länsstyrelsen Uppsala län, 2023a)

8.2.1.1 Naturvärdesobjekt

Som underlag till planprocessen har Väg & Miljö AB genomfört en naturvärdesinventering enligt SIS standard (SIS 199000:2014) av utvalda delar av planområdet och dess närområde. Detta i syfte att karaktärisera områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald samt dokumentera och bedöma eventuella naturvärden och arter. Området som inventerades är cirka två hektar stort. Det utgörs av två delområden, dels en dagvattendam söder om planområdet, dels ett större område som främst omfattas av ängsmark vilket ligger i planområdets östra del och även innefattar ett område öster om det aktuella planområdet, se Figur 24 (Väg & Miljö AB, 2023). Vid tidpunkten för inventeringen var planområdets utformning annorlunda jämfört med föreliggande planförslag. Det tidigare planområdet sträckte sig längre österut och innefattade en större del av ängsmarken. Den gång- och cykelväg som går längs planområdets södra kant och fortsätter västerut ut mot Dag Hammarskjölds väg ingick inte i planområdet vid inventeringen.

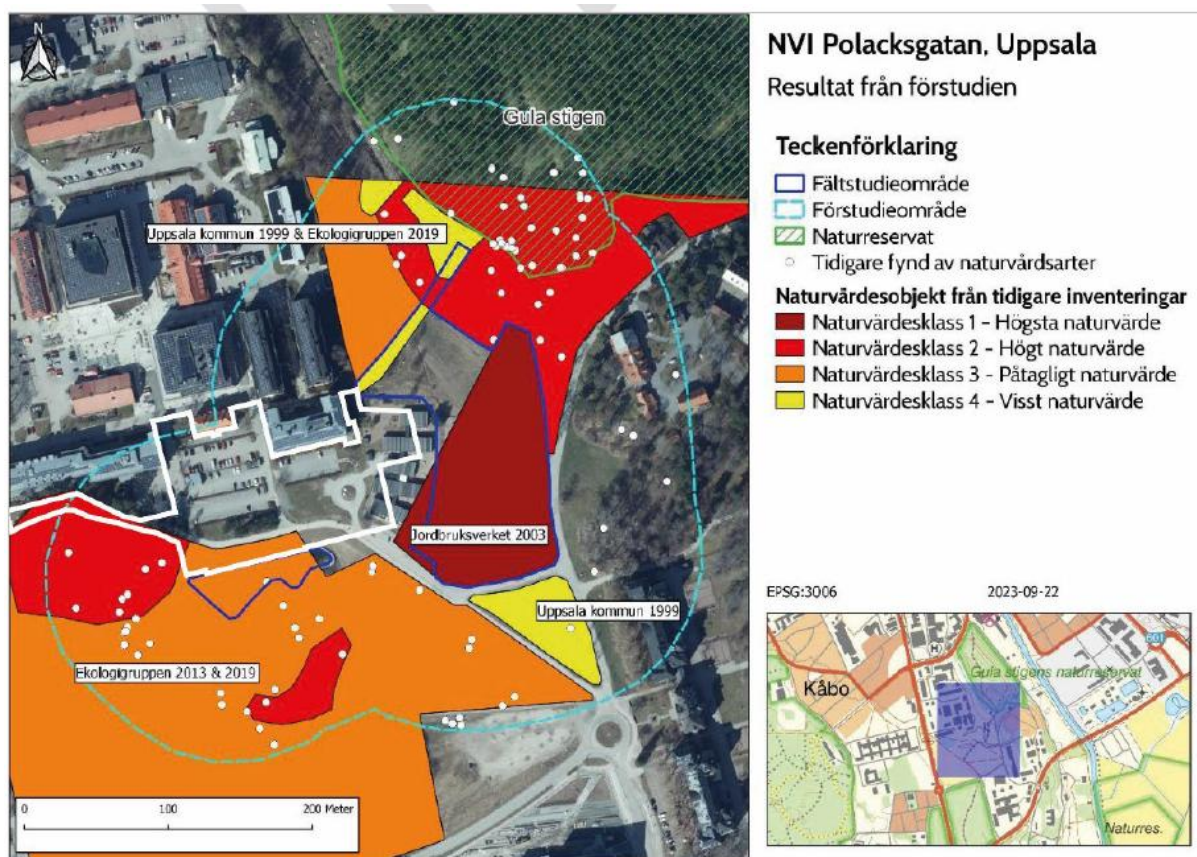
Naturvärdesinventeringen inkluderade en förstudie och en fältstudie, vilken genomfördes i september 2023. I förstudien inkluderades tidigare naturvärdesinventeringar samt en genomgång av ArtPortalen. Förstudieområdet bestod av fältstudieområdet med en buffertzonen om 100 meter.



Figur 24 - Översikt över fältstudieområdet. Det södra mindre området utgörs helt av en anlagd dagvattendamm och det östra utgörs till största delen av ängsmark med två mindre talldungar samt en trädridå i områdets norra del (Väg & Miljö AB, 2023).

Flera naturvärdesinventeringar har tidigare genomförts i närområdet, dessa framgår i Figur 25. Ängsmarken direkt öster om planområdet, samt planområdets sydvästra spets har tidigare har inventerades av Jordbruksverket 2003 och tilldelades då naturvärdesklass 1 utifrån sitt höga biotopvärde som ängs- och betesmark. Området söder om planområdet vilket inkluderar två talldungar och delar av exercisfältet har inventerats i två omgångar av ekologigruppen. De två talldungarna har tilldelats hög naturvärdesklass, och exercisfältet i övrigt som påtagligt utifrån en mager och sandig jord som skapar förutsättningar för konkurrenssvaga ängsväxter och har gett upphov till en ställvis artrik flora. Ekologigruppen har även utfört en inventering av Gula Stigens naturreservat. I denna har man tilldelat skogsridån mellan naturreservatet och fältet hög naturvärdesklass (Väg & Miljö AB, 2023).

Som del av förstudien gjordes en sökning i Artportalen för observationer inom förstudieområdet under perioden 2000-2023. Under denna period har 56 naturvårdsarter påträffats i 766 unika observationer. I begreppet naturvårdsarter ingår arter på rödlistan, arter som har lagstadgat skydd genom fridlysning vilket inkluderar samtliga fåglar, fladdermöss, groddjur och kräldjur, ansvarsarter, nyckelarter, samt signalarter listade av Skogsstyrelsen. Inget av fynden har dock registrerats inom planområdet utan återfinns främst inom Gula Stigens naturreservat strax norr om planområdet samt i den tallskog som ligger strax sydväst om planområdet, och på ängsyrtorna på exercisfältet söder om dagvattendammen – se Figur 25.



Figur 25 – Översikt över tidigare naturvärdesinventeringar samt observationer av naturvärde (Väg & Miljö AB, 2023)sarter (Väg & Miljö AB, 2023). Kartan av modifierats av Uppsala kommun då det aktuella planområdet infogats.

Tre naturvärdesobjekt identifierades inom fältstudieområdet. Inget av dessa ligger inom planområdet. Naturvärdesobjekt kategoriseras i fyra naturvärdesklasser: 1 – Høgsta naturvärde, 2 Høgt naturvärde, 3 – Påtagligt naturvärde, 4 – visst naturvärde. Placeringen av respektive naturvärdesobjekt framgår av Figur 26 (Väg & Miljö AB, 2023).

Naturvärdesobjekt 1 är en lövskogsbiotop som stäcker sig utmed det större fältstudieområdets östra kant. Det består av flerskiktad lövskog av blandad ålder med viss förekomst av død ved. Objektet är häckningsmiljö för fåglar vilket styrktes av att ett fågelbo hittades under fältstudien. Objektet tilldelades naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde (Väg & Miljö AB, 2023).

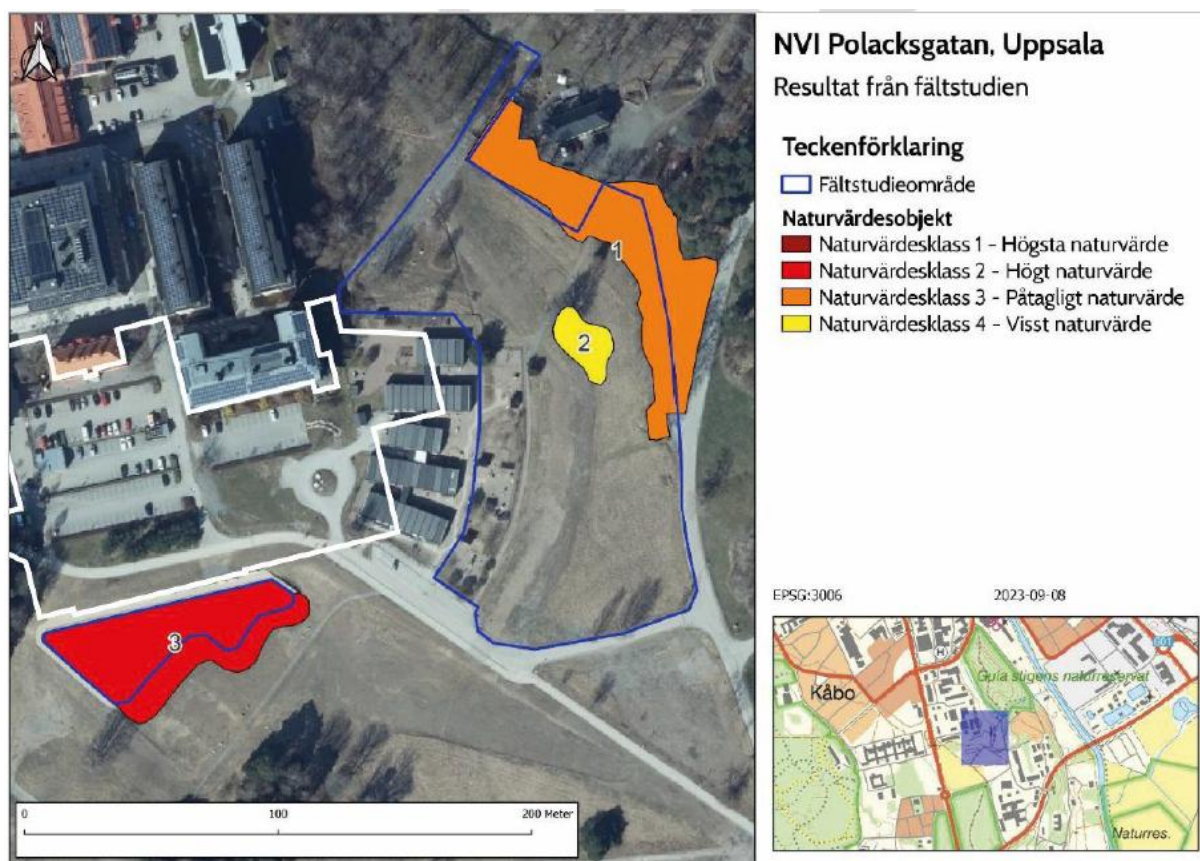
Naturvärdesobjekt 2 är ett ängsparti som återfinns i mitten på den ängsmark som ligger öster om planområdet. Det utmärker sig från kringliggande äng då den är artrikare och förefaller vara mindre näringspåverkad. Inom objektet ligger också ett par vidkroniga ekar. Objektet tilldelades naturvärdesklass 4 – visst naturvärde (Väg & Miljö AB, 2023).

Naturvärdesobjekt 3 är den anlagda dagvattendammen söder om planområdet samt ett mindre område söder om dammen. Dammen har en varierad struktur med grundare och djupare delar, och en vattenyta som är ömsom öppen och ömsom igenväxt. Objektet har en hög artrikedom med ett flertal arter av trollsländor. Då det inte finns andra småvatten i närområdet är dess funktion

extra viktig då den skapar förutsättningar för arter som annars inte skulle haft någon livsmiljö. Objektet bedöms vara naturvärdesklass 2 - högt naturvärde (Väg & Miljö AB, 2023).

Övrig naturmark inom området bedömdes inte hysa tillräckligt höga artvärden eller biotopegenskaper för att klassas som naturvärdesobjekt. Den stora ängsytan i fältstudieområdet bedömdes utöver naturvärdesobjekt 2, inte hysa höga naturvärden då den dominerades av näringsgynnade arter såsom höga gräsarter och klöver, och hade en relativt låg artvariation (Väg & Miljö AB, 2023).

Den talldunge som ligger utmed den sydvästra delen av om planområdet omfattades inte av undersökningsområdet för naturvärdesinventeringen då objektet inte ingick i det dåvarande planområdet. Objektet gavs naturvärdesklass 2 – högt naturvärde i ekologigruppens inventeringar 2013 och 2019. Objektet är dock inkluderat i undersökningsområdet i den fågelinventering som genomförts som del av planprocessen. Inte heller den ängsmark som ligger i de södra delarna av planområdet mellan cykelvägen och dagvattendammen har inventerats. Denna har klassificerats till naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde i ekologigruppens inventeringar från 2013 och 2019.



Figur 26. Naturvärdesobjekt identifierade i Väg & Miljö AB:s naturvärdesinventering genomförd september 2023 (Väg & Miljö AB, 2023). Kartan av modifierats av Uppsala kommun då det aktuella planområdet infogats.

8.2.1.2 Groddjursinventering

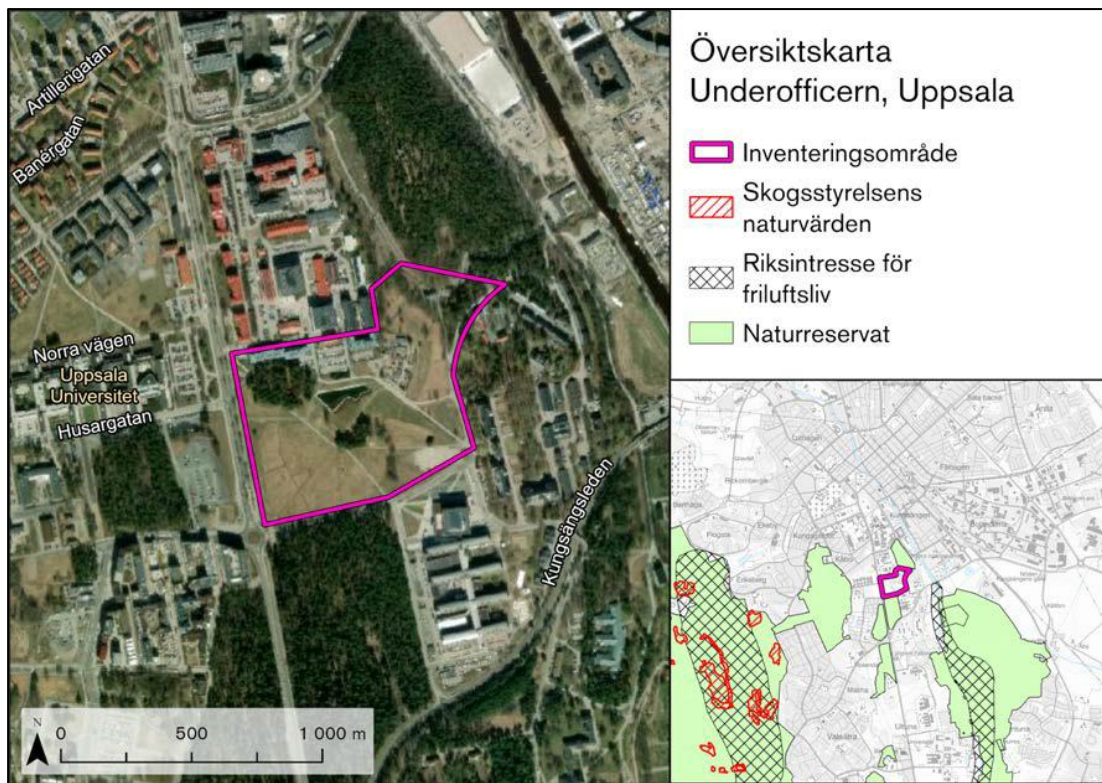
Under våren 2024 genomförde Väg & Miljö AB en groddjursinventering på ett cirka två hektar stort område i anslutning till planområdet. Undersökningsområdet inkluderar den dagvattendamm som ligger söder samt det fält som ligger öster om planområdet - se Figur 24. Inventeringen syftade till att få en översikt av förekomst av groddjur inom undersökningsområdet samt att bedöma lämpligheten av olika biotoper som habitat för groddjur inom området. Arbetet bestod i två delar. Den första delen utgjordes av en förstudie där tidigare rapporterade observationer av groddjur under perioden 2000 till 2023 undersöktes inom inventeringsområdet med en buffertzona på 200 meter. Den andra delen var fältinventeringen vilken utfördes genom tre nattliga platsbesök där undersökningarna främst koncentrerades kring den dagvattendamm som ligger söder om planområdet.

Förstudien visade att det inte fanns några inventeringar av groddjur utförda inom det aktuella området. Det fanns inte heller några rapporterade fynd av groddjur inom det aktuella området artportalen. I den naturvärdesinventering som utförts av Väg & Miljö under 2023 registrerades dock dammen som en lämplig biotop för groddjur se - naturvärdesobjekt 3 - Figur 26.

Inga fynd av groddjur eller groddjurslek under platsbesöken dock visade fältinventeringen att dagvattendammen utgör en förmånlig leklokal för groddjur då flera faktorer som är gynnsamma för detta uppfylls. Exempelvis har dammen stillastående vatten året om, ligger i ett öppet soligt läge med vindskydd från kringliggande byggnader och skogsdungen strax väster om området, och det förekommer dessutom ingen fisk i området. Dock ligger dammen något högt landskapet för att vara optimal lokal för groddjur, även avsaknad av vegetation i stora delar av dammen drar ner lämpligheten som leklokal. Vidare finns det begränsat med goda livsmiljöer och övervintringsstrukturer så som stenrösen och död ved i närområdet.

8.2.1.3 Fågelinventering

Som underlag till detaljplanprocessen har även en fågelinventering utförts inom planområdet och dess närområde - se Figur 27. Undersökningen genomfördes av Ekologigruppen och bestod i en förstudie och åtta separata platsbesök vilka genomfördes mellan mars och maj 2024. Fågelinventeringen omfattade samtliga fågelarter, fokus låg dock på naturvårdsrelevanta arter vilket inbegriper arter som är rödlistade, arter markerade med B i fågeldirektivets bilaga 1, arter som uppvisar en negativ trend, samt arter med lokalt liten population. Syftet med inventeringen var att undersöka områdets värde som fortplantningsområde för fåglar för att kunna ta hänsyn till detta i det pågående detaljplanarbetet.



Figur 27 Inventeringsområdets omfattning markerat i rosa polygon. På kartan till höger ses områdets lokalisering i Uppsala samt närliggande naturområden (Ekologigruppen, 2024).

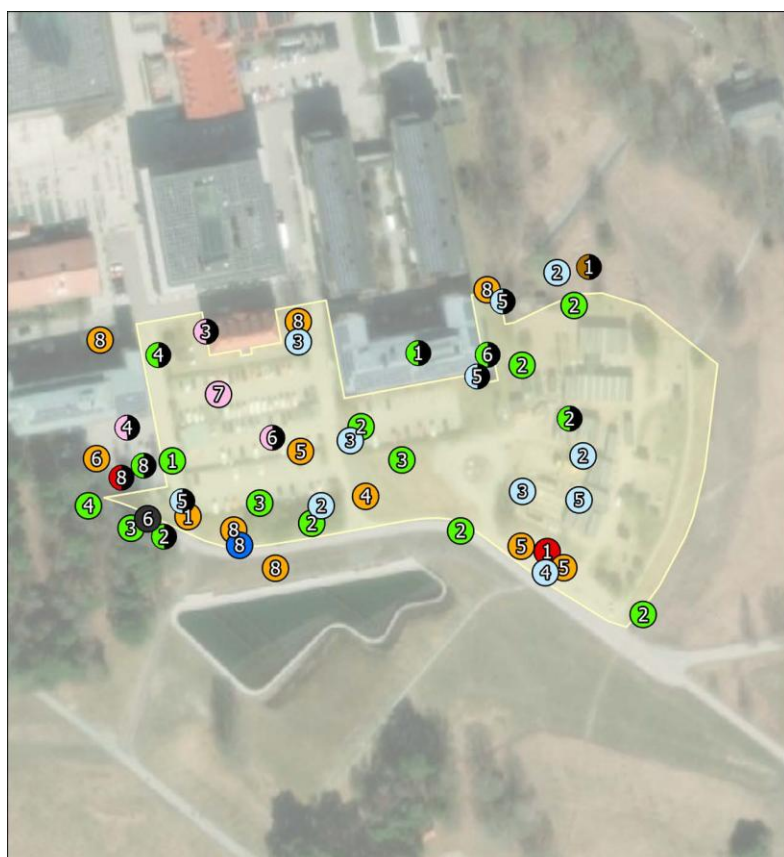
Förstudien bestod i en sökning i databasen Artportalen för perioden 2000-2024 för inventeringsområdet samt en buffertzoon. Fågelinventeringen genomfördes med metoderna revirkartering och atlasmetoden (Ekologigruppen, 2024).

Vid inventeringen identifierades 71 fågelarter, varav 29 anses vara naturvårdsrelevanta och 42 är vanliga arter. Bland de naturvårdsrelevanta arterna är 21 listade i bilaga 1 till fågeldirektivet och/eller rödlistade. Ytterligare åtta arter är ovanliga i regionen, har tidigare varit rödlistade, eller visar en negativ populationsutveckling. Totalt har 48 naturvårdsrelevanta arter registrerats i området, inklusive tidigare observationer från Artportalen (sökning mellan 2000–2024) (Ekologigruppen, 2024).

Flera livsmiljöer identifierades inom undersökningsområdet. Ängsmarken i de centrala delarna utgör ett viktigt födosöksområde för rödlistade arter som björktrast (NT) och stare (VU), som ofta letar efter dagmask och insekter här. Talldungen i undersökningsområdets nordvästra del hyser ett stort antal naturvårdsrelevanta arter med häckade björktrast (NT) och gråkråka (NT), medan svartvit flugsnappare (NT) sjöng och grönfink (EN) samt entita (NT) observerades födosöka. Vid den befintliga förskolan i områdets nordöstra hörn finns en parkmiljö som övergår till en tät lövskog utanför planområdet. En bäck rinner genom området, vilket skapar en gynnsam miljö för den rödlistade mindre hackspetten (NT), som sjöng här vid ett tillfälle. Vid det grus- och sandområde där den temporära förskolan varit placerad födosökte många finkar, inklusive den rödlistade grönfinken (EN) och hämplingen (tidigare rödlistad). Även dagvattendammen söder om planområdet var en viktig plats för födosök för grönfink och hämpling. Gråkråka (NT) och sävsparv skådades också här. Den södra delen av undersökningsområdet avgränsas av

naturreservatet Norra Kronparken där flera par av stare (VU) och skogsduva (tidigare rödlistad) sågs häcka. Vid de flervåningshus som ligger norr och väster om undersökningsområdet tros östersjötrut (VU) och fiskmå (NT) kunna häcka på taken (Ekologigruppen, 2024).

Inom själva planområdet observerades tio naturvårdsrelevanta arter: Ärtsångare, stare, svartvit flugsnappare, hämpling, tornseglare, sädesärla, björktrast, grönfink, entita och gråkråka - se Figur 28. Utöver de fynd som redovisas i figuren har ytterligare fynd av fisktärna, grönfink, björktrast och gråkråka gjorts inom det aktuella planområdet norr om talldungen. Samtliga av dessa arter med undantag av ärtsångare och tornseglare bedöms ha en del av sitt revir inom planområdet. Ingen av arterna bedöms dock häcka inom planområdet. Mindre hackspett och fisktärna observerades i nära anslutning till planområdet men inte heller de bedöms häcka inom området (Ekologigruppen, 2024).



Fågelobservationer inom planområdet för Kv. Underofficern



Figur 28. Fågelobservationer vid fågelinventeringen i anslutning till planområdet (Ekologigruppen, 2024). I figuren redovisas observationer inom en tidigare utformning av planområdet. Utöver de redovisade fynden i figuren ovan har ytterligare fynd av fisktärna, grönfink, björktrast och gråkråka gjorts inom det aktuella planområdet norr om talldungen.

8.2.2 Konsekvenser av nollalternativet

Nollalternativet innebär att planområdets östra och södra delar fortsätter att klassas som naturmark medan övrig yta till största delen kommer att bestå av hårdgjorda ytor i form av parkeringar och vägar. Den del av naturmarken där den tillfälliga skolan och dess skolgård uppförts har idag låga naturvärden då ängsmarken slitits, och då delar av området övertäckts med tillförda jordmassor. Dessa områden antas återställas till naturmark med ängskaraktär. Ängsmarken öster om den befintliga parkeringen kommer därmed att vidgas något jämfört med dagens utformning vilket återskapar tidigare naturvärden och stärker områdets funktion som grön länk. Konsekvensen av nollalternativet bedöms därför som liten positiv.

8.2.3 Inarbetade åtgärder

Utmed vändplatsen in planområdets nordöstra plan läggs en yta med n_2 vilket innebär att den avsätts för växtlighet samt att motorfordon inte får framföras på den. Ytorna söder och öster om byggrätterna planläggs med n_1 vilket innebär att de avsätts för plantering, vistelse, entréfunktioner och cykelparkering, samt att framförande av motorfordon förbjuds. Dessa ytor skapar en naturlig övergång mellan den bebyggda och hårdgjorda kvartersmarken å ena sidan och ängsmarken på Exercisfältet på andra sidan.

Planbestämmelsen PARK utmed planområdets södra del, och dess västra arm, säkerställer att ytan inte exploateras och att grönytan mot dagvattendammen bevaras.

8.2.4 Konsekvenser av planalternativet

Ett genomförande av planförslaget innebär främst att mark som i nuläget består av parkering bebyggs. I planområdets östra och södra delar kommer dock mark som är planlagd som natur omvandlas till kvartersmark. Av denna mark tas en del i anspråk av byggrätt 2 medan övrig blir prickmark vilket innebär att den inte får bebyggas. Precis söder om de två byggrätterna kommer prickmarken att regleras så att den avsätts för plantering, cykelparkering och entréfunktioner, och körning med motorfordon på yta förbjuds. I planområdets nordöstra hörn, där den temporära förskolan samt dess skolgård tidigare varit placerad, kommer en vändzon att anläggas. Runt vändzonen, på den del kvartersmarken som angränsar mot exercisfältet, regleras marken så att den används för växtlighet samt dagvattenhantering. Utmed planområdets södra och västra del kommer marken regleras som PARK vilket säkerställer att den fortsatt nyttjas som grönområde och cykelväg.

Ianspråktagande av naturmark i planområdets östra delar innebär att den potentiella spridningskorridoren som förbinder grönområdena i norr och söder smalnas av något. Som tidigare nämnts är ett av syftena för Gula Stigens naturreservat att säkerställa bevarandet av värdefulla ekologiska spridningssamband där cinnoberbaggen specifikt lyfts fram. Cinnoberbaggen är knuten till skogsmiljöer med grov död ved. Detta gör att deras spridningsförutsättningar inte påverkas negativt av den avsmalning av ängsmarken som planförslaget innebär. Inte heller andra vedlevande insekter som återfinns både norr och söder om planområdet såsom reliktböck bedöms påverkas negativt. Ängsmarken bedöms nyttjas av fåglar vars livsmiljöer återfinns i grönområdena i närhet till planområdet. Konnektiviteten mellan deras livsmiljöer och födosökmiljöer bedöms inte att påverkas negativt av det marginellt avsmalnade fältet.

Den naturvärdesinventeringen som tagits fram inom ramen för planprocessen indikerar att den del av Exercisfältet som tas i anspråk i planområdets östra delar inte hyser naturvärden som motiverar

en naturvärdesklassning. Dels har det placerats en tillfällig förskola med tillhörande förskolegård på delar av naturmarken vilket skapat slitage, dels har marken återställts med övertäckning med tillförda jordmassor. Även de delar som inte påverkats av förskoleverksamheten har visat sig ha lägre naturvärden än tidigare undersökningar. Inventeringen av ängsmarken visar på en relativt artfattig flora där konkurrenskraftiga växter som högt gräs, tistlar och klöver dominerar. Ianspråktagande av marken bedöms därmed medföra marginell påverkan på naturmiljön.

8.2.4.1 Groddjursinventering

Då det i dagsläget inte förekommer groddjur i anslutning till planområdet bedöms planförslaget inte medföra negativ påverkan på groddjur. Det bedöms inte behöva vidtas några åtgärder för att undvika negativ påverkan på groddjur.

8.2.4.2 Fågelinventering

I fågelinventeringen konstateras att inga av de naturvårdsrelevanta arterna bedöms häcka inom detaljplaneområdet, och detaljplanens genomförande inte bedöms medföra särskild negativ påverkan på populationerna av de naturvårdsrelevanta arter som observerats inom inventeringsområdet. Under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder genomförs bedöms inte vidare utredning av artskyddet att behövas.

8.2.5 Konsekvenser under byggskedet

Under byggskedet kommer störningar i miljön på grund av visst förhöjt buller. Detta bedöms dock endast ha marginell påverkan då ljudbilden i stadsmiljön redan är förhöjd jämfört med mer avskilda områden varför väldigt ljudkänsliga arter inte återfinns i närområdet.

8.2.6 Samlad bedömning av planförslaget

Den samlade bedömningen är att planförslagets konsekvens på naturmiljön bedöms som liten negativ då mindre ytor med naturmark i planområdets södra och östra delar tas i anspråk för exploatering. Ytorna är små och med planbestämmelser n_1 och n_2 säkerställs att viss del av marken fortsatt kommer att bestå av växtlighet, vilket mildrar påverkan. Med genomförande av föreslagna skyddsåtgärder under byggskedet bedöms även negativ påverkan på fågellivet i närområdet ett begränsas.

8.2.7 Föreslagna åtgärder

Här listas åtgärder som föreslås genomföras avseende miljöaspekten naturmiljö. Samtliga åtgärder har lyfts med exploitören och de har för avsikt att genomföra samtliga.

Grönytor och refuger inom detaljplaneområdet kan sås med ängsväxter för att främja en artrik flora och gynna pollinerande insekter. Genom att komplettera med insektshotell eller andra typer av faunadepåer kan området ytterligare bidra till viktiga ekosystemtjänster. Planteringarna bör utformas med inspiration från det omgivande landskapet, där ängsmarker och åkerholmar utgör karaktäristiska inslag, för att stärka den ekologiska kopplingen till platsens kontext.

De rekommendationer som lyfts i naturvärdesinventeringen om att ta hänsyn till samtliga naturvärdesobjekt i planförslaget bör beaktas. Även om samtliga objekt ligger utanför planområdet kan exempelvis naturvärdesobjekt 3, dagvattendammen påverkas av ökat tillskott av dagvatten. Under byggskedet bör skyddsavstånd hållas till ekarna i naturvärdesobjekt 2, grävning och körning med tyngre arbetsmaskiner bör undvikas inom ett avstånd som motsvarar 15 gånger stamdiametern.

I fågelinventeringen rekommenderas följande skyddsåtgärder att genomföras för att artskyddet inte ska behöva utredas vidare:

- För att minska negativ påverkan på fåglar under anläggningsskedet ska avverkning av träd och buskar i detaljplanområdet inte genomföras under fåglars häckningssäsong, mars till augusti. Baracker, ställningar eller dylikt bör inte placeras vid dagvattendammen centralt i området eller vid talldungen väster om planområdet. En buffertzona till talldungen i planområdets sydvästra del bör lämnas under exploateringen och dungen bör även skyddas med plank.
- För att förstärka spridningssambanden för fåglar mellan skogsområdena i närheten bör inhemska träd, som till exempel oxel, rönn, körsbär och slån, planteras inom planområdet. Även plantering av fröväxter som solros och hampa vore gynnsamt för de många naturvårdsrelevanta, fröätande fåglarna i området, exempelvis grönfink och hämpling, att äta framför allt vintertid.
- Sätt upp tornseglarholkar på sidan av hus för att gynna de starkt hotade tornseglarna (EN) som observerades i inventeringsområdet.

8.3 Påverkan på vatten

Detta avsnitt omfattar beskrivning av statusklassning och vattenkvalité i berörda grundvattenförekomster och recipienter. Avsnittet tar upp påverkansfaktorer, främst kopplade till utbyggd detaljplan, men även påverkan under anläggningsfasen berörs.

8.3.1 Förutsättningar

Två vattenförekomster bedöms vara direkt berörda av detaljplanen, ytvattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån (Fyrisån) samt grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala (Uppsalaåsen). Vidare finns ett antal vattenförekomster som inte är direkt berörda men som kan komma att påverkas av detaljplanen. Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån rinner vidare till ytvattenförekomsten Fyrisån Ekoln - Sävjaån och sedan vidare till Mälaren Ekoln. Uppsalaåsen ligger i kontakt med grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan i höjd med planområdet. Även dessa vattenförekomster kommer att beskrivas i avsnittet.

8.3.1.1 Ytvatten

Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån. Den ekologiska statusen för vattendraget bedöms som måttlig utifrån att nivåerna av näringsämnen överskrider gällande gränsvärde, förekomst av halter av läkemedlet diklofenak som överskrider gällande gränsvärde, periodvis förekomst av höga halter av ammoniak, samt brister i vattendragets konnektivitet och hydromorfologi. Den kemiska statusen bedöms ej som god då ämnena antracen, flouranten, PFOS och Tribultennföreningar uppmätts till halter som överskrider bedömningsgrunderna. Vidare är halterna av de överallt överskridande ämnena kvicksilver och PBDE över gällande gränsvärden.

Gällande den ekologiska statusen har tidsfrist för att nå god status på kvalitetsfaktorerna konnektivitet, diklofenak och ammoniak getts till 2027, för näringsämnen och påväxt kiselalger har tidsfrist getts till 2033, för kvalitetsfaktorerna fisk och vattendragets hydromorfologi (dvs vattendragets fysiska utformning) har undantag för att uppnå god status getts. Det undermåliga

morfologiska tillståndet beror på att vattenförekomsten har formats av den tätortsbebyggelse som den ligger i, och det anses ogenomförbart att återställa vattendragets utformning då den befintliga bebyggelsen utgör ett betydande samhällsintresse (VISS, 2024b).

För den nedström delen av Fyrisån vilken är den sista vattenförekomsten innan vattendraget når Mälaren, Fyrisån Ekoln – Sävjaån. Även här bedöms den ekologiska statusen till måttlig. Detta utifrån övergödningsproblematik med halter av närsalter och ammoniak över gränsvärden, samt bristande konnektivitet och hydromorfologi. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status på grund av förekomst av antracen, PFOS, bensopyren samt tributyltenn över värden accepterade i bedömningsgrunderna. För den ekologiska statusen har tidsfrist getts till 2027 gällande hydromorfologi, konnektivitet och ammoniak, för belastning av närsalter över gränsvärdena har uppskov getts till 2033. Gällande den kemiska statusen har samtliga parametrar där god status inte uppnås getts tidsfrist till 2027, med undantag av de överallt överskridande ämnena PBDE och kvicksilver.

För vattenförekomsten Mälaren-Ekoln bedöms den ekologiska statusen som måttlig utifrån att kvalitetsfaktorerna näringsämnen, påväxt på kiselalger samt hydromorfologin inte når kraven för god ekologisk status. Inte heller den kemiska statusen klassas som god på grund av att PBDE, kvicksilver, antracen, tributyltenn och PFOS överskrider halterna i bedömningsgrunderna. För parametrarna växtplankton och näringsämnen har tidsfrist getts till 2033, och för de ämnen där kemisk status inte uppnås ges tidsfrist till 2027 förutom för de två överallt överskridande parametrarna vilka undantas från kvalitetskravet.

8.3.1.2 Grundvatten

Detaljplaneområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala vilken är utpekad som dricksvattenförekomst enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Den kvantitativa statusen Uppsalaåsen-Uppsala är god. Den kemiska statusen är otillfredsställande då provtagning visat att det på flera mätpunkter uppmätts medelhalter av per- och polyfluorerade alkylsubstanter (PFAS 11) och 2,6-diklorbensamid (BAM) som överskrider utsatta riktvärden på 90 ng/l respektive 0,1 µg/l. För BAM är halterna 30 procent över riktvärdet med 0,13 µg/l, och för PFAS 11 är den högsta uppmätta halten 200 procent över riktvärdet med 271 ng/l. För båda ämnena har en tidsfrist för god kemisk status getts till 2027 (VISS, 2024c). Gällande Sävjan-Samnan har även denna grundvattenförekomst god kvantitativ status. Den kemiska statusen är otillfredsställande då riktvärdena för PFAS 11 samt trikloreten och tetrakloreten överskrids. För de klorerade lösningsmedlen trikloreten och tetrakloreten överskrids riktvärdet på 10 µg/l endast marginellt med en observerad halt på 11 µg/l, för PFAS 11 har mycket höga halter över riktvärdet på 90 ng/l uppmätts, högsta observerad halt inom området är 4 000 ng/l. Även här har tidsfrist för god kemisk status satts till 2027 (VISS, 2024d).

Grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala omfattas av vattenskyddsområde Uppsala-Vattholmaåsarna. Skyddsområdet är indelat i tre zoner: brunnsområden, primär (inre) skyddszon samt sekundär (yttre) skyddszon. Det aktuella området ligger inom den yttre skyddszonen. Enligt skyddsföreskrifterna får det i den yttre skyddszonen ej genomföras markarbeten eller täktverksamhet djupare än en meter över den högsta grundvattenytan. Övriga relevanta begränsningar avseende den aktuella verksamheten och dessa anläggande är att upplag av vägsalt och oljegrus inte får förekomma och att hantering och lagring av kemikalier och

petroleumprodukter ska utformas på ett sådant vis att hela mängden förhindras från att tränga ner i marken vid läckage (Länsstyrelsen Uppsala län, 1989).

För att uppnå en säker markanvändning med avseende grundvattenförekomsterna Uppsala- och Vattholmsåsarna har en riskanalys och känslighetskartering av hela tillrinningsområdet tagits fram av Geosigma under 2018-2019. I känslighetsanalysen klassas hela tillrinningsområdet i en skala låg, måttlig, hög och extrem känslighet baserad på de hydrogeologiska förutsättningarna på plats. Känslighetskarteringen reviderades 2022-2023 efter att mer granulärt underlag gällande områdets geologi publicerats av SGU, samt att Uppsala vatten uppdaterat sin grundvattenmodell.

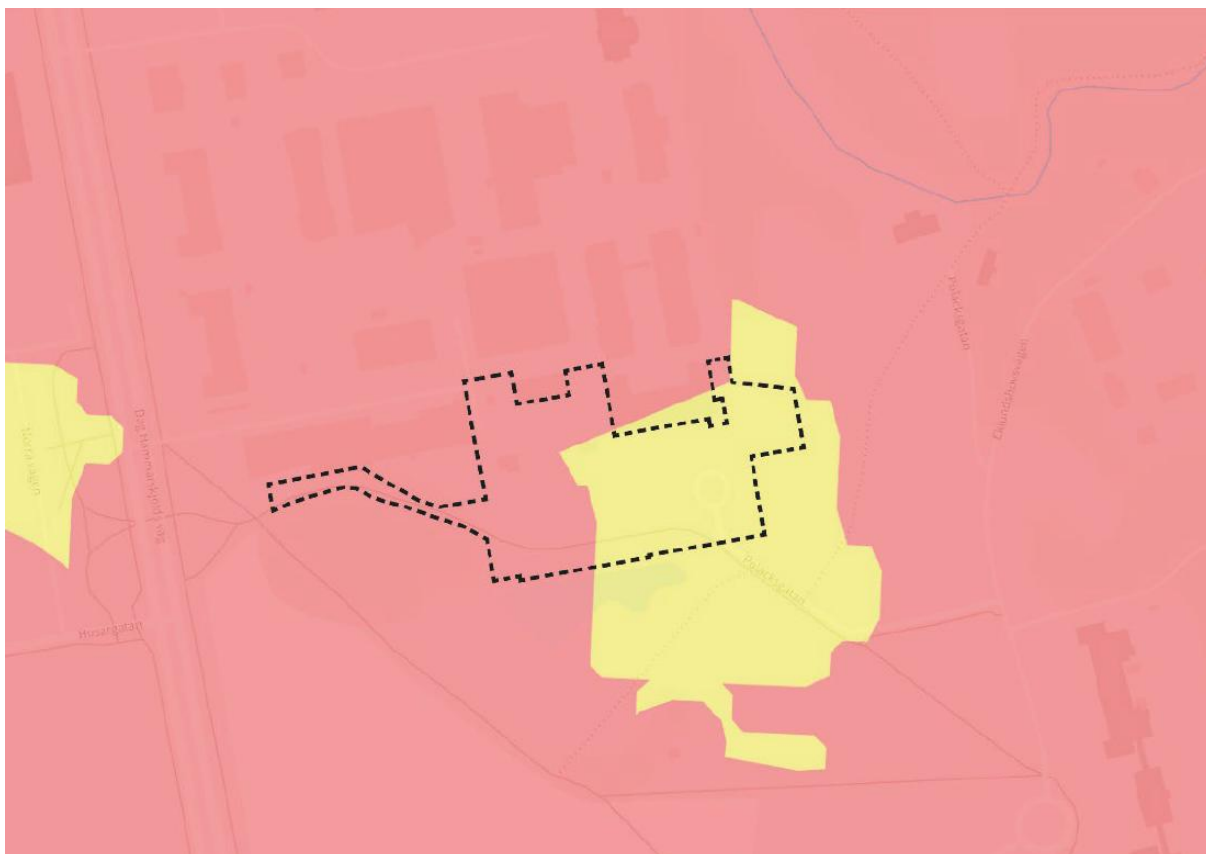
Klassningen styr vilken typ markanvändning som bedöms lämplig, samt vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas på respektive område för att säkerställa grundvattnets kvalitet.

Riktlinjer för markanvändning inom tillrinningsområdet antogs av Uppsala kommun 2018 (2018a).

Relevanta riktlinjer för föreliggande planprocess listas nedan.

- Säkerställ att mark och vattenanvändning inom tillrinningsområdet inte får negativ påverkan på den grundvattenresurs som Uppsala- och Vattholmsåsarna utgör.
- Säkerställ att en riskbedömning rörande grundvattenpåverkan genomförs i tidigt skede som klargör om markanvändningen är lämplig med avseende på risker för grundvattnet.
- Säkerställ att robusta och långsiktigt hållbara riskminimerande åtgärder vidtas utifrån förväntade risker med utgångspunkt i försiktighetsprincipen.
- Säkerställ att planering, ny exploatering, verksamhet eller åtgärder som kan påverka berörda grundvattenförekomster negativt i mesta möjliga mån undviks att lokaliseras i områden med extrem känslighet.
- Säkerställ att exploatering, verksamhet eller åtgärder som kan påverka berörda grundvattenförekomster negativt utförs med långtgående skyddsåtgärder anpassade efter områdets känslighet
- Säkerställ att förorenat vatten leds bort och renas, dvs. infiltration av olämpligt vatten ska undvikas, i områden med hög och extrem känslighet.
- Säkerställ att risker kartläggs och skyddsåtgärder vidtas för befintliga verksamheter och bebyggelse i områden med hög och extrem känslighet.

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskartering består jordlagren inom planområdet främst av glacial lera med inslag av fyllning i den nordvästra delen. Väster om planområdet utgörs jordlagren av isälvsediment. Känslighetskarteringen visar att områdets centrala och östra delar bör klassas som måttlig medan den västra delen har hög till extrem känslighet se Figur 29.



Figur 29. Känslighetskarta för grundvatten över det aktuella planområdet enligt uppdaterad känslighetsklassning från 2021-2022. De centrala och östra delarna av planområdet klassas som måttlig känslighet medan den västra klassas som hög till extrem. Områden med extrem känslighet visas inte i kartan på grund av sekretess (Uppsala kommun, 2025a)

För att få en bättre bild av riskerna med grundvattenpåverkan inom planområdet har riskbedömning för grundvattenpåverkan tagits fram. Denna är baseras på resultat från marktekniska undersökningar genomförts på området som del av planprocessen. De marktekniska undersökningarna visar att lerlagret varierar i mäktighet från 2,1 meter i det sydöstra hörnet till 3,5-5 meter i planområdets östra delar. Vidare återfinns ingen lera i de centrala delarna av området, där jordlagren i stället består av fyllning ovan sand och friktionsjord. Inom ramen för den marktekniska undersökningen installerades grundvattenrör på tre ställen i anslutning till planområdet. Strax norr om planområdet uppmättes grundvattennivån till cirka 2,2 meter över havet, med en marknivå på cirka 25,0 meter. Sydöst om planområdet uppmättes grundvattennivån till 8,8 meter över havet med en marknivå på 25,3 meter över havet. I det tredje grundvattenröret i planområdets sydvästra del sattes filtret vid 7,8 meter över havet men inget grundvatten påträffades vid lodning. Vattenriktningen inom planområdet bedöms vara nordlig (Ramboll, 2023b).

Utifrån detta underlag rekommenderar utredningen att de områden som tidigare klassats som måttligt känsliga istället bör klassas som hög känslighet, typ Ha. Detta utifrån att det saknas ett tillräckligt mäktigt skyddande lerlager som kan förhindra infiltration av potentiellt förorenat vatten ned till grundvattenmagasinet. Vidare indikerar undersökningen att den västra delen av planområdet, som tidigare klassats som extremt känslig, bör behålla denna klassning. Då det konstaterats att det finns ett visst skydd genom det lerlager som ligger ovan isälvmaterialet skulle

en omklassning till hög känslighet kunna motiveras. Utifrån att en betydande del av detta grävts bort vid anläggande av det befintliga garaget så bedöms klassningen fortsatt extremt känslig (Ramboll, 2024).

De risker som bedöms vara störst för vid befintlig situation är utsläpp av hydraulolja vid läckage från fordon eller tank samt infiltration av orenat dagvatten, där risken bedöms som ”stor”. Utsläpp av drivmedel eller farliga ämnen vid trafikolycka, utsläpp av släckvatten från bilbrand och diffust läckage och brott av dagvattenledning bedöms samtliga utgöra ”måttlig” risk (Ramboll, 2024).

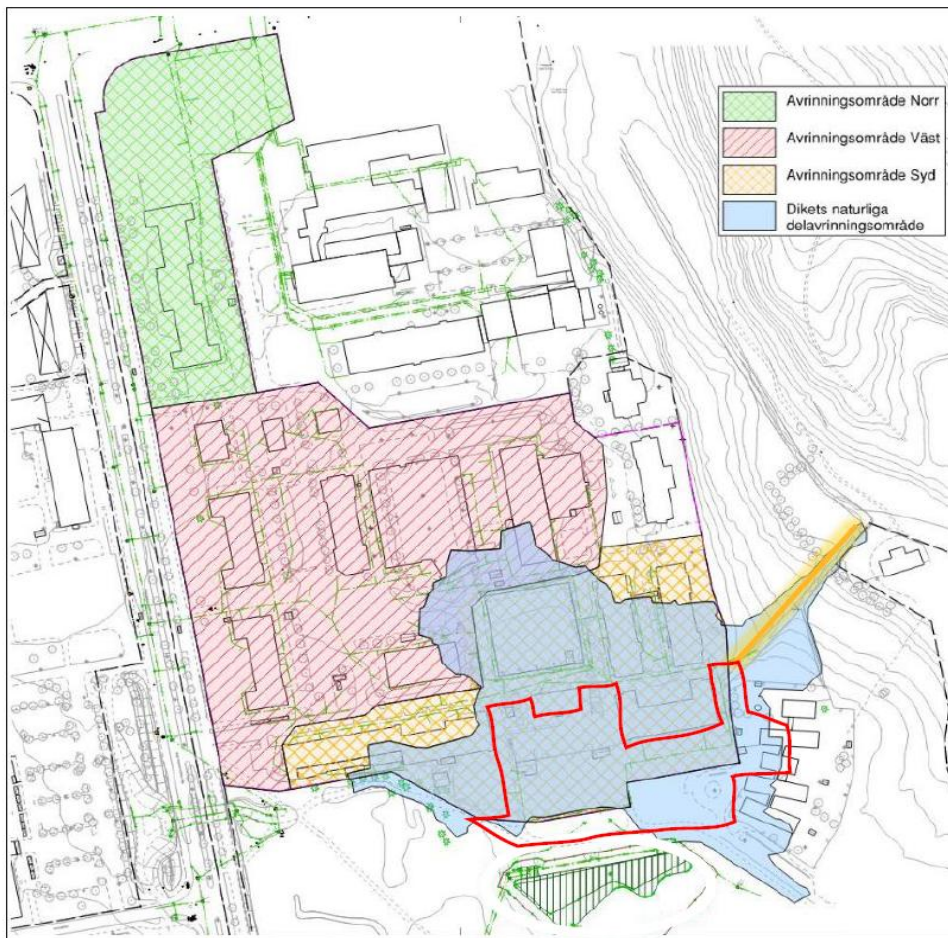
Det har även genomförts en miljöteknisk undersökning som underlag till framtagandet av detaljplanen. Denna visar att halter av PAH-H, bly och kobolt som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark påträffats i en provtagningspunkt de jordmassor som tillförts området där den temporära förskolan tidigare stod (Ramboll, 2023a). Den aktuella punkten ligger dock cirka 15 meter utanför gränsen för det aktuella planområdet. I avseende spridning till grundvatten och ytvatten bedöms dessa halter dock inte utgöra någon risk. Inga av ämnena har spridning till grund eller ytvatten som styrande parameter, och det påträffade värdet underskrider riktvärden för KM för skydd av grundvatten och ytvatten för samtliga ämnen (Kemakta AB och Institutet för Miljömedicin, Karolinska Institutet, 2023) (Kemakta AB och Institutet för Miljömedicin, Karolinska Institutet, 2017) (Naturvårdsverket, 2009).

Under den marktekniska undersökningen påträffades även en misstänkt bränsletank under jord i planområdets östra delar (Ramboll, 2023a). Detta kan vara del av en tidigare drivmedelsanläggning med verksamhetsår 1962-1982, vilken sanerades 1983. Enligt uppgift från verksamhetsutövaren Försvarmakten har drivmedelstankar kvarlämnats på området efter att de först avgasats och fyllts med sand och det ska endast förekomma ”obetydliga rester av miljöfarliga ämnen” som kan kopplas till denna verksamhet (Försvarmakten, 2023b). Analysresultaten från den provtagning som gjordes på platsen bekräftade detta då det inte påvisades några drivmedelsrester. Detta indikerar att varken grundvatten eller ytvatten är utsatta för risk för läckage av föroreningar från den före detta drivmedelsverksamheten (Ramboll, 2023a).

8.3.1.3 Dagvatten

Avvattnings från planområdet sker i östlig riktning då de hela planområdet sluttar svagt från den nordvästravästra delen till den östra delen. Bortledning av dagvatten från planområdet sker mot befintliga grönytor och till dagvattenbrunnar, merparten av dagvattnet avvattnas mot i ett dagvattendike nordöst om planområdet. Detta dike leder sedan vidare ut till Fyrisån utan vidare fördröjning eller rening. En dagvattenutredning har upprättats för de delar av planområdet som planläggs som kvartersmark. Se Figur 30 för en översikt av avrinning från utredningsområdet och dess närområde (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).

Marken inom utredningsområdet består främst av kohesionsjordar vilket innebär att genomsläppligheten generellt är låg. Det kan dock förekomma sprickor i jordskorpan vilket innebär att dagvatten i dessa delar kan tränga igenom det övre skyddande lagret ned till friktionsjordaren. Det totala dimensionerade flödet inom utredningsområdet för ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet är 184 liter per sekund vilket är beräknat utan klimatfaktor (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).



Figur 30. Översikt över avrinningsområden i anslutning till utredningsområdet (kvartersmark inom planområdet markerad med svart linje) och Uppsala Science Park (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).

Under rådande situation sker utsläpp av dagvatten till Fyrisån utan fördröjning och rening. Enligt beräkningar i dagvattenutredningen sker en belastning av näringsämnen på cirka 0,7 kg fosfor per år och 6,6 kg kväve. Vidare sprids föroreningar såsom oljor och polyaromatiska kolväten (PAH) fränkörbara ytor på området genom dagvattnet till recipient. Denna belastning beräknas under rådande omständigheter uppgå till 1,1 gram per år för PAH16 och 3,2 kg per år för oljor (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).

Enligt kravspecifikation från Uppsala Vatten och Avfall AB ska dagvattenhanteringen följa principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket innebär att dagvatten i största möjliga mån ska fördröjas och renas lokalt innan det avleds till recipient (Uppsala kommun, 2024). Enligt gällande riktlinjer för hantering av dagvatten ska dagvattenanläggningar ska dimensioneras för att kunna rena och under tolv timmar avtappa ett 20 millimeter regn inom fastigheten innan det leds ut till förbindelsepunkt till dagvattennätet (Uppsala Vatten, 2022b).

Uppsala kommuns har tagit fram ett vattenprogram vilket listar ett antal målsättningar (Uppsala kommun, 2021). Nedan målsättningar har i dagvattenutredningen identifierats som väsentliga för utformningen av dagvattenlösningen inom planområdet.

Mål: Nederbörd är en resurs som ska skördas, samlas upp, och nyttjas för samhällsbyggnadens olika vattenfunktioner och behov.

- Samhällsbyggnadsplaneringen skapar utrymme för multifunktionella anläggningar som ger mervärden ur fler perspektiv än bara dagvattenrening.
- Nederbörd samlas i fler växtbäddar i gatumiljöer för att utveckla grönska som ett skydd mot värmeböljor
- Nederbörd skördas som skapar en mer attraktiv stadsmiljö med lägre risk för översvämning och minskade konsekvenser vid torka
- Anpassning utifrån förändrade klimatförhållanden som skyfall och ökad variation i vattenståndet i sjöar och vattendrag

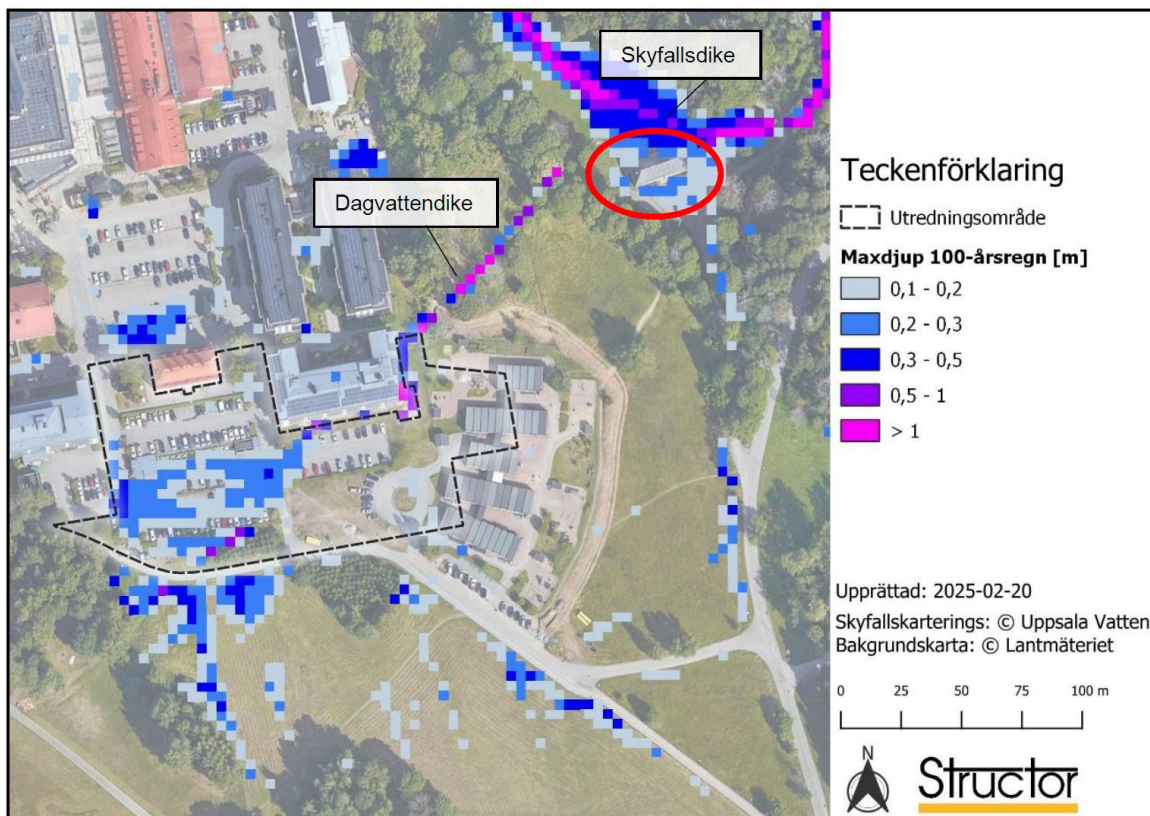
Mål: Renat dagvatten är en resurs som ska användas som en del av effektiv vattenanvändning och bidra till minskad förorening av yt- och grundvatten

- Dagvatten uppehålls och renas innan vidare avledning
- Trafikdagvatten uppehålls och renas med hjälp av anläggningar för grönska innan vidare avledning
- Innovativ rening prövas i områden med krav på yteffektiva lösningar
- Renat dagvatten recirkuleras för olika ändamål där det nyttjas för bevattning, klosettwater med mera.

8.3.1.4 Skyfall och översvämning

Enligt Uppsala kommuns skyfallskartering kommer extrema regn inom planområdet resultera i att delar av området kan bli stående under vatten samt att tillströmmande vatten beräknas, att via planområdet, rinna vidare och utsätta närbelägen bebyggelse för risk. Skyfallskarteringen är baserad på lågpunkter i området och inte inkluderar ledningsnätets kapacitet, dagvattentrummor eller markens infiltrationsförmåga (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025)

Vid ett dimensionerande 100-års regn med varaktighet i 60 minuter kommer 169 kubikmeter vatten att ansamlas i lågpunkter inom området, främst i de södra delarna av den befintliga parkeringen i planområdets västra del. Enligt skyfallskarteringen kommer vatten rinna från områden norr om planområdet in i de nordöstra delarna, och sedan vidare genom ett dagvattendike mot den befintliga förskolaskola som ligger nordöst om planområdet vilket skapar risk för höga flöden och ansamling av vatten i anslutning till förskolan (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).



Figur 31. Skyfallskartering över det område som planläggs som kvartersmark (markerat med svart, streckad linje). Karteringen visar maxdjup av vatten efter ett 60 minuters varaktighet av ett 100-årsregn. Befintlig förskola nordost om området är inringad i rött (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).

8.3.2 Konsekvenser av nollalternativet

Nollalternativet innebär att nuvarande markanvändning bibehålls och rådande förhållanden vad gäller påverkan på grundvatten och ytvatten består. Påverkan består av spridning av föroreningar från dagvatten. Området för källargaraget har extrem känslighet för påverkan på grundvattnet då det beräknas ha direkt kontakt med friktionsjord.

- Närliggande ytvatten påverkas negativt av de näringsämnen och föroreningar som sprids via dagvattnet från planområdet speciellt då mottagande recipient och nedströms ytvattenförekomster inte når god status avseende näringsämnen. Konsekvensen för närliggande ytvatten bedöms utifrån detta som liten negativ.
- Gällande grundvatten bedöms det för det befintliga källargaraget föreligga stor risk avseende utsläpp av släckvatten från bilbrand, läckage av hydraulolja från fordon och infiltration av orenat dagvatten. Konsekvensen bedöms som liten negativ.
- Vid skyfall innebär nollalternativet att redan existerande lågpunkter kvarstår och därmed också eventuell risk för översvämning inom planområdet. I nollalternativet påverkas områden nedströms planområdet i viss utsträckning och konsekvensen av nollalternativet i detta fall bedöms som liten och negativ.

Sammantaget bedöms konsekvensen för nollalternativet som liten negativ.

8.3.3 Inarbetade åtgärder

För att säkerställa skydd av grundvatten inom området i enlighet med gällande riktlinjer regleras planen med bestämmelser (m_1) vilken förbjuder infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten, samt (a_1) vilken föreskriver att startbesked inte får ges innan adekvata skyddsåtgärder för påverkan på grundvattnen företagits.

För att förebygga att eventuellt läckage från fordon parkerade i källargaraget förorenar grundvattnet ingår planbestämmelse (b_1) vilken stipulerar att källare ska utformas täta genom att skarvar tätas och rör genomföringar i golvnivå förbjuds samt att aktivt brandskydd ska installeras. Slutligen förbjuds källare under byggrätt 2 genom planbestämmelse (b_2).

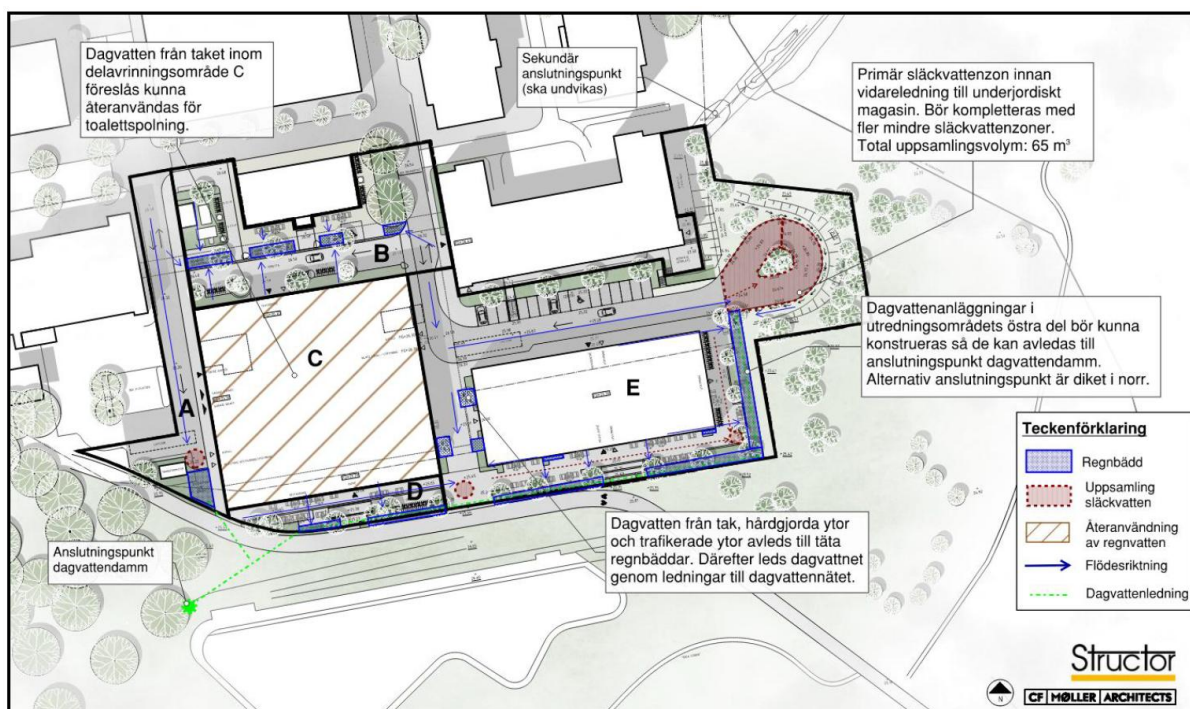
8.3.4 Konsekvenser av planalternativet

Planförslaget innebär att planområdet exploateras med två byggnader, och att sammanlagda mängden hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Byggrätt 2 anläggs inom område med hög känslighet avseende grundvattenpåverkan. Byggrätt 1, som byggs ovanpå det nuvarande parkeringsgaraget, anläggs inom område för extrem känslighet avseende grundvatten. Vidare möjliggör planförslaget att källarplanet under byggrätt 1 utökas vilket kommer att utöka området med extrem känslighet då det skyddande lerlagret grävs bort vid anläggning.

I riskbedömning för grundvatten genomförs en analys av riskerna av byggnation enligt planförslaget med rekommenderade skyddsåtgärder (Ramboll, 2024).

För byggrätt 1, där det finns ett befintligt källargarage, bedöms risken för skadehändelserna diffust läckage från dagvattenledning samt utsläpp av hydraulolja vid läckage att minska jämfört med befintlig markanvändning. Risker kopplade till uppförande och drift av byggnad så som släckvatten vid husbrand, utsläpp av byggdagvatten eller läckage från spillvattenledning, vilka inte tidigare varit aktuella, bedöms som måttliga. Vidare bedöms riskerna vara oförändrade för bland annat utsläpp av drivmedel, släckvatten vid bilbrand och infiltration av orenat dagvatten jämfört befintlig markanvändning. Samtliga riskbedömningar för byggrätten omfattar implementerade skyddsåtgärder. Sammantaget görs bedömningen att byggnation av byggrätt 1 minskar risken för negativ grundvattenpåverkan då sannolikheten för de skadehändelserna med störst risk minskar med de föreslagna skyddsåtgärderna. Risker kopplade till byggnation är dock fortsatt klassad som stor (Ramboll, 2024). De största riskerna för de båda byggrätter bedöms uppkomma i samband med fasen för byggnation och anläggande.

Den föreslagna dagvattenhanteringen framgår i Figur 32. Genom förslaget ska fördröjning och rening ske inom planområdet vilket avsevärt kommer att förbättra dagvattenhanteringen jämfört med både den befintliga situationen samt nollalternativet.



Figur 32. Översikt över föreslagen dagvattenhantering på kvartersmarken inom planområdet (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).

Utifrån Uppsala kommuns riktlinjer för dagvattenhantering så ska 20 mm nederbörd tas omhand, vilket medför en erforderlig fördröjningsvolym på 141 kubikmeter för hela planområdet. I samtliga delområden kommer vatten att ledas till regnvattenbäddar det fördröjs och renas vilket även bidrar till en grönare stadsmiljö. Inget dagvatten kommer att tillåtas att direktinfiltreras i marken. Dagvatten som renats i regnbäddarna att avledas genom dräneringsledningar mot den befintliga dagvattendamm som är belägen strax söder om planområdet (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).

Vid byggrätt 1 inom delavrinningsområde C finns ett förslag på att använda regnvattnet som en resurs genom att samla upp det och använda det för toalettspolning. Detta kommer dock att utredas vidare i ett senare skede. I det fall det inte genomförs kommer dagvatten från delavrinningsområdet antingen avvattas mot innergården eller mot kringliggande regnbäddar (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).

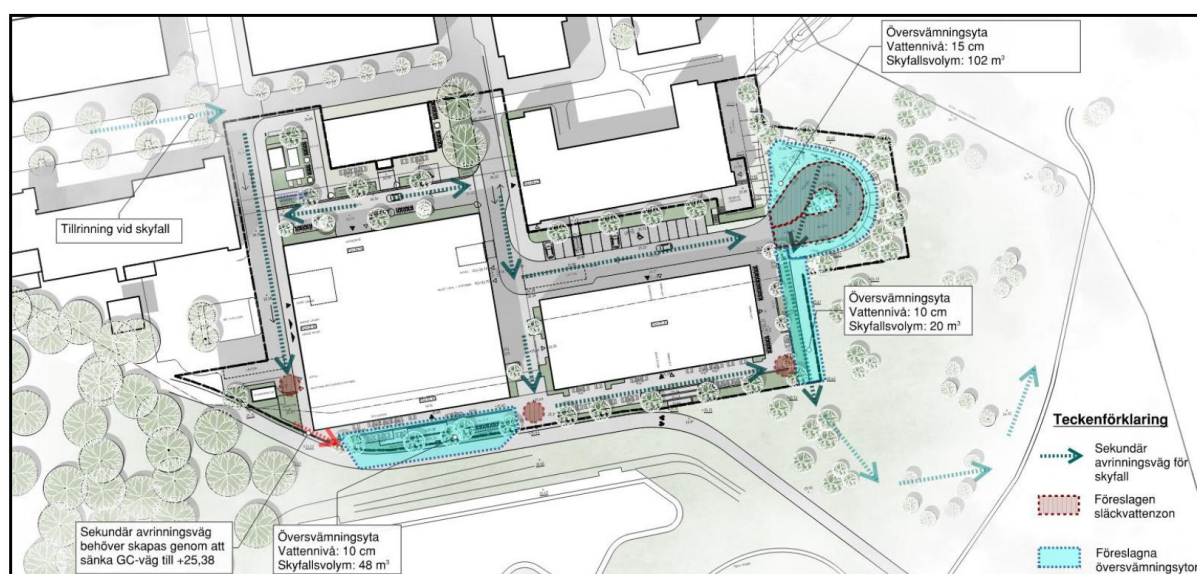
Vidare föreslår dagvattenutredningen att släckvatten från samtliga byggrätter samlas upp i de planerade täta regnbäddarna och ledas till en uppsamlingsplats för släckvatten med avstängningsventiler varifrån det kan avledas vidare mot det kommunala dagvattennätet. Enligt förslaget ska uppsamlingsplatsen vara dimensionerad till 65 kubikmeter. Detta överensstämmer med den volym som rekommenderas i den risk- och släckvattenutredning som tagits fram som del av planprocessen (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023).

Enligt föroreningsberäkningarna i dagvattenutredningen kommer den årliga föroreningsbelastningen att minska för samtliga studerade ämnen under förutsättning att de föreslagna åtgärderna genomförs. I jämförelse med den befintliga situationen beräknas belastningen minska med mellan 41 och 92 procent beroende av ämne. Belastningen av

näringsämnenen kväve och fosfor beräknas minska med 41 respektive 77 procent medan belastningen av metallerna bly, zink, koppar, kadmium, krom, nickel och kvicksilver beräknas minska med mellan 80 och 92 procent. Vidare beräknas belastningen av PAH:er och tributyltenn minska med 699 respektive 55 procent.

Genom den föreslagna hanteringen följs de riktlinjer gällande dagvatten och släckvatten som finns för riskreducerande åtgärder avseende grundvatten för hög och extrem känslighetsklass. Även målsättningar från Uppsala kommuns vattenprogram gällande omhändertagande, fördröjning och rening uppfylls.

För att hantera extrema regn som överskrider dimensioneringen av dagvattensystemet har även ett förslag på skyfallshantering tagits fram som del av dagvattenutredningen. Genom höjdsättning på området ska kontrollerade avrinningsvägar skapas vilka leder vatten bort från fasader, entréer och garagenedfarter mot anlagda översvämningssytor i de södra och östra delarna av planområdet. Dessa översvämningssytor har en beräknad volym på 170 kubikmeter, vilket kompenserar för den befintliga översvämningssytor på 169 kubikmeter, vilken idag kan fördröjas på lågpunkter i området. Utöver översvämningssytor tillkommer även fördröjningskapaciteten i regnbäddarna vilken totalt uppgår till 30 kubikmeter vilket ger en total kapacitet på 300 kubikmeter. Denna lösning ger en förbättrad fördröjningskapacitet med 31 kubikmeter jämfört med den befintliga situationen, vilket minskar risken för översvämning nedströms. Efter fördröjning dräneras vattnet ytligt söderut varefter det går norrut mot befintligt dagvattendike. Den längre rinnvägen gör att belastningen och översvämningssvårigheten på nedströms diken minskar. Den föreslagna skyfallslösningen framgår i Figur 33.



Figur 33. Förslag på skyfallshantering på kvarteretsmark inom planområdet med kontrollerade sekundära avrinningsvägar och översvämningssytor på skolgården (Structor Vatten & Miljö Uppsala AB, 2025).

8.3.4.1 Konsekvenser under byggskedet

Under byggskedet förekommer förhöjd risk för läckage från transport och arbetsfordon och länshållningsvatten vilket kan infiltrera till grundvattnet. Särskild hänsyn ska tas vid eventuella

pålningsarbeten och vid grundläggningsarbeten då dessa arbeten är riskmoment avseende påverkan på grundvatten.

8.3.5 Samlad bedömning av planförslaget

Gällande skydd av grundvatten kommer utökandet av källarplan under bygg rätt 1 att skapa nya områden extrem känslighet vilket ökar risken för påverkan på grundvattnet. Vidare uppstår risker för påverkan på grundvattnet i samband med anläggningsarbeten. Byggnationen kommer också att möjliggöra att skyddsåtgärder genomförs vilka minskar riskerna för grundvatten såsom förbättrad dagvattenhantering, anläggande av släckvattenzoner och förbättrat skydd i befintligt garage. Med genomförda skyddsåtgärder bedöms byggnationen i enlighet med planförslaget minska risken för negativ påverkan på grundvattnet. Konsekvensen för grundvatten bedöms därmed som liten positiv.

Konsekvensen för ytvatten bedöms som måttlig positiv utifrån att föroreningshalterna ut från området kommer att minska då dagvatten fördröjs och renas på området.

Avrinningen från området kommer att öka, och med de inarbetade åtgärder som föreslås bedöms konsekvensen för dagvatten som måttlig positiv då dagvatten fördröjs och renas inom planområdet innan det släpps ut till recipient. Även kapaciteten att fördröja extrema regn ökas vilket minskar flöden till områden nedströms.

Den samlade bedömning av planförslagets konsekvens på vatten jämfört med nollalternativet är liten positiv både ur ett kortare och ett längre tidsperspektiv.

8.3.6 Föreslagna åtgärder

Här listas åtgärder som föreslås genomföras avseende miljöaspekten vatten.

Följande åtgärder och försiktighetsmått, vilka rekommenderas i riskbedömning för grundvatten, bör övervägas vid exploatering av planområdet.

- Farliga ämnen bör ej transporteras inom området.
- Parkering av fordon i källargaraget bör endast tillåtas under tiden då verksamheten bedrivs för att förebygga risk för bilbränder och läckage.
- Under byggskede avbryta arbeten och tillkalla kontrollant vid misstanke om läckage av förorening. Vidare bör entreprenörer utbildas gällande de risker som förekommer vid arbeten inom områden med hög- och extrem känslighet avseende grundvatten.
- Om det föreligger risk för påverkan på grundvattnet ska kontrollprogram för grundvattennivåer och grundvattenkemi upprättas.
- Arbetsfordon ska kontrolleras löpande samt förvaras på täta hårdgjorda ytor för att minimera risken för läckage.
- Garagedfarter och entréer bör utformas så att inflöde av vatten förebyggs även vid mycket stora flöden.
- Riskvärdering av kemikalier som nyttjas inom bygg rätt 1 och 2 bör genomföras för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage.
- Släckvattenzon bör vara minst 5 meter från fasad vid bygg rätt 1 och 2.

För att anläggande ska ske i enlighet med föreskrifterna för vattenskyddsområdet ska det vid djupare pålningsarbeten säkerställas att pålning ej genomförs djupare än en meter över grundvattennivån. Vidare får inte oljegrus eller vägsalt lagras inom området. Exploatören ska redogöra för de försiktighetsmått som vidtas för att skydda grundvattnet i samband med sökande av dispens från arbete inom vattenskyddsområdet.

Vidare bör rekommendationerna från risk- och släckvattenutredningen beaktas i exploateringsskedet. Dessa innefattar förebyggande åtgärder för att förhindra uppkomst av brand, minimering av storlek på brandceller, utveckla strategier för tidig detektion av brand, och val av miljövänliga material för att minska kontaminerings vid brand (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023).

9 KUMULATIVA EFFEKTER

Kumulativa effekter kan uppstå när flera olika effekter samverkar med varandra, till exempel om olika typer av effekter från en och samma verksamhet samverkar eller att effekter från olika verksamheter samverkar (Sveriges regering, 2017). Exempel på kumulativa effekter kan vara buller och luftföroreningar, som båda kan innebära hälsoeffekter för människor. Ett annat exempel kan vara när en skyddsvärd naturmiljö påverkas både av utsläpp till vatten och av att markyta tas i anspråk. (Naturvårdsverket, 2021).

Kumulativa effekter kan vara antingen additiva, synergistiska eller motverkande. En additiv effekt uppstår när två eller flera effekter tillsammans leder till en effekt som är lika stor som summan av de individuella effekterna. En synergistisk effekt innebär att effektkombinationen blir större än summan av de enskilda aktiviteterna. En motverkande kumulativ effekt innebär att effekterna från fler än en aktivitet blir mindre än summan av var och en (Naturvårdsverket, 2021).

Runt om Exercisfältet pågår exploatering i olika faser. Söder om fältet ligger Ångströmslaboratoriet där detaljplanen, som möjliggör hus 10, vann laga kraft under 2016. Huset uppfördes under 2022 (Uppsala kommun, 2023a).

Väster om planområdet sträcker sig Dag Hammarskjölds väg, i vilken planläggning av kapacitetsstark kollektivtrafik (spårväg) pågår. I höjd med Exercisfältet föreslås en förgrening att ske där sträcka A delas upp i B respektive C. Delsträcka A-B som går längs Dag Hammarskjölds väg antogs i april 2024 medan delsträcka C (från Regementsvägen) antogs i januari 2025. Ingen av planerna har dock vunnit laga kraft.

Hus 10 bedöms ha en negativ påverkan på upplevelsen av det öppna fältet då det är högre än både Ångströmslaboratoriet samt kasernerna. Huset bedöms också bryta horisonten sett från Kungsängen, men inte påverka den klassiska stadssiluetten (Upplandsmuseet, 2014). Spårvägen förväntas inte ta byggnadsvolymer i anspråk utan det öppna landskapet kommer att behållas. Den kan ändå komma att ha en negativ påverkan där den passerar Kronparken, längs med Regementsvägens befintliga sträckning, samt i sig ha en kumulativ påverkan då bebyggelsestrycket kan komma att öka (Uppsala kommun/WSP, 2023). Ur ett kulturmiljöperspektiv kommer den föreslagna detaljplanen att ha en liten negativ additiv effekt sett till att det öppna fältet har bebyggts i den södra delen och kommer att bebyggas med huskroppar i den norra delen genom föreliggande

planförslag. Detta påverkar läsbarheten och upplevelsen av den öppna ytan som tidigare övningsfält lite negativt.

Planområdet utgörs till största del av redan ianspråktagen mark, men omfattar även en mindre yta i det nordöstra hörnet som i gällande plan är avsatt som naturmark och som tidigare utgjorde en del av en större sammanhängande grönstruktur med ängsmark i direkt anslutning. Trots denna planmässiga koppling till grönstrukturen bedöms det aktuella området sakna egentliga naturvärden, då det under en längre tid använts för en tillfällig förskola med tillhörande hårdgjorda ytor. Den föreslagna exploateringen innebär att denna del omvandlas till kvartersmark, vilket tillsammans med tidigare och planerade förändringar i närområdet bidrar till en successiv fragmentering och minskning av grönstrukturen kring Exercisfältet. Utmed kvartersmarkens gräns mot fältet planläggs för växtlighet, vilket bedöms kunna bidra positivt till naturmiljön och skapa en mjukare övergång mellan bebyggelse och fält. Sammantaget bedöms den kumulativa påverkan på naturmiljön vara begränsad, men bör ändå uppmärksammas i den strategiska planeringen för att säkerställa att kvarvarande gröna värden och ekologiska samband bevaras och stärks i det långsiktiga perspektivet.

Avseende grundvattnet kommer den ökade andelen hårdgjord yta göra att grundvattenbildningen minskar något. I den aktuella planen är det en marginell påverkan men sammantaget med övriga exploateringsplaner som finns inom grundvattenförekomstens tillrinningsområde så kan det få en negativ kumulativ effekt. Kumulativ påverkan på ytvattenförekomsterna bedöms inte uppstå utifrån föreslagen dagvattenhantering trots ökad exploatering längs Fyrisån.

10 AVSTÄMNING MOT BEDÖMNINGСУNDERLAG

10.1 FN:s globala hållbarhetsmål

I Tabell 9 nedan beskrivs hur detaljplanen bedöms påverka de globala hållbarhetsmål som bedömts relevanta.

Tabell 9. Matris över hur detaljplanen bedöms påverka de hållbarhetsmål som bedömts vara relevanta.

Hållbarhetsmål	Detaljplanens förväntade påverkan	Måluppfyllelse
Rent vatten och sanitet för alla	Målet omfattar säkert dricksvatten för alla samt förvaltning av vattenresurser. Uppsalaåsen används som dricksvattentäkt för en stor del av Uppsala kommun och detaljplanen ligger i anslutning till denna. Risken för läckage av föroreningar bedöms minska efter genomförda dagvattenåtgärder. Under anläggningsskedet bedöms risken för läckage av föroreningar på grund av eventuellt läckage av byggdagvatten och läckage från arbetsmaskiner. Med skyddsåtgärder under anläggandeskedet kan dock denna risk, och därmed påverkan på dricksvattentäkten, begränsas avsevärt.	Förhindrar inte måluppfyllelse

Hållbarhetsmål	Detaljplanens förväntade påverkan	Måluppfyllelse
Hållbara städer och samhällen	Målet omfattar bland annat att säkra och inkludera grönområden; skydda kulturarv; minska städernas miljöpåverkan samt främja regional utvecklingsplanering. Detaljplanen bidrar positivt till målet i form av att det bidrar till att främja positiva ekonomiska och sociala kopplingar mellan stadsområden samt genom att stärka den kommunala utvecklingsplaneringen. Planen bidrar även positivt ur ett miljöpåverkansperspektiv i form av innovativ dagvattenhantering. Detaljplanen bidrar något negativt till målet då den tar delar av ett urbant grönområde i anspråk, även om grönområdet till största del förblir intakt. Planen bidrar även negativt ur perspektivet att lokala byggnadsminnen visuellt kan påverkas negativt.	Påverkar måluppfyllelse både positivt och negativt
Ekosystem & biologisk mångfald	Målet omfattar bland annat att bevara ekosystem på land och att skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer. Detaljplanen påverkar målet något negativt då mark som är planlagd som naturmark tas i anspråk, och den gröna länken som förbinder grönområden norr och söder om planområdet smalnas av.	Påverkar måluppfyllelse något negativt

10.2 Miljömål

I Tabell 10 nedan beskrivs hur detaljplanen bedöms påverka de berörda nationella miljökvalitetsmålen.

Tabell 10. Översikt av hur detaljplanen bedöms påverka de nationella miljökvalitetsmål som bedömts relevanta.

Miljömål	Detaljplanens förväntade påverkan	Måluppfyllelse
Frisk luft	En ren luft är utan föroreningar och partiklar. Utökningen av kasernområdet med tillkommande kontor och laboratorier kan potentiellt innebära ökad biltrafik till och från området. Trots detta bedöms inte möjligheterna att nå målet varken på lokal, regional eller nationell nivå. Detaljplanens utformning och läge möjliggör också till andra transportalternativ än bil vilket påverkar luftkvaliteten positivt.	Förhindrar inte måluppfyllelse
Giftfri miljö	Detaljplanen möjliggör byggnation av laboratorier. Hantering av kemikalier inom detaljplanen kan kräva anmälan eller tillstånd beroende på omfattning.	Förhindrar inte måluppfyllelse
Levande sjöar och vattendrag	Exploatering i enlighet med föreslagen dagvattenhantering innebär ett minskat läckage av näringsämnen och föroreningar till närliggande vattendrag då dagvatten kommer att fördröjas och renas i större utsträckning.	Påverkar måluppfyllelse positivt.
Grundvatten av god kvalitet	Detaljplanen innebär en ökad andel hårdgjord yta inom planområdet vilket marginellt påverkar grundvattenbildning. Risken för läckage av föroreningar bedöms minska efter genomförda dagvattenåtgärder. Under anläggningsskedet	Förhindrar inte måluppfyllelse

Miljömål	Detaljplanens förväntade påverkan	Måluppfyllelse
God bebyggd miljö	bedöms risken för läckage av föroreningar på grund av eventuellt läckage av byggdagvatten och läckage från arbetsmaskiner. Med skyddsåtgärder under anläggandeskedet kan dock denna risk begränsas avsevärt.	
	Planens läge i staden, i närheten av befintlig infrastruktur, tillsammans med utvecklingen av kollektivtrafik samt gång- och cykelbanor visar på en god hushållning av mark. Omfattningen av grönområdet minskar något, men inte i en sådan utsträckning att det inte kommer att kunna användas på samma sätt som tidigare.	Förhindrar inte måluppfyllelse
Ett rikt djur- och växtliv	Detaljplanen bidrar något negativt till målet då mark som är planlagd som naturmark tas i anspråk, och den gröna länken som förbinder grönområden norr och söder om planområdet smalnas av. Den naturvärdesinventeringen som tagits fram inom ramen för planprocessen indikerar dock att marken inom planområdet idag inte hyser naturvärden som motiverar en naturvärdesklassning.	Förhindrar inte måluppfyllelse

10.3 Miljökvalitetsnormer

I Tabell 11 nedan beskrivs hur den detaljplanen bedöms påverka relevanta MKN.

Tabell 11. Översikt av hur detaljplanen bedöms påverka relevanta MKN.

MKN	Detaljplanens förväntade påverkan	Måluppfyllelse
Luftkvalitet	Detaljplanen är relativt centralt belägen i Uppsala och kommer att erbjuda arbetsmöjligheter och centrumverksamhet. Området kommer att kunna nås av så väl gång- och cykeltrafik som kollektivtrafik. Viss biltrafik kommer också att förekomma, även viss tung trafik i form av godstransport. Enligt den senast genomförda analysen av luftföroreningar inom planområdet låg halterna av de analyserade parametrarna kvävedioxid (NO ₂) och partiklar (PM ₁₀) långt under gränsvärdet för respektive miljökvalitetsnorm. Eftersom nuvarande luftkvalité är god och det inte beräknas tillkomma betydande utsläpp av luftföroreningar genom den föreslagna markanvändningen bedöms gällande miljökvalitetsnormer för NO _x , CO, PM ₁₀ och PM _{2,5} att uppnås.	Förhindrar inte måluppfyllelse
Omgivningsbuller	Detaljplanen är relativt centralt belägen i Uppsala och kommer att erbjuda arbetsmöjligheter och centrumverksamhet. Området kommer att kunna nås av så väl gång- och cykeltrafik som kollektivtrafik. Viss biltrafik kommer också att förekomma, även viss tung trafik i form av godstransport. Enligt den bullerkartläggning Uppsala kommun genomförde 2022 varierar den ekvivalenta ljudnivån från trafik mellan 45 och 55 decibel inom planområdet, där den högre nivån 55-60 decibel beräknats i den rondell som utgör vändplats för Polacksgatan. Rondellen kommer dock att tas bort till följd av planen. Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen inte ha en sådan påverkan att MKN inte nås.	Förhindrar inte måluppfyllelse

Vattenförekomster	Förutsatt att dagvattenhanteringen genomförs i enlighet med som angivits i planbeskrivningen bedöms de negativa effekter för ytvattenrecipienterna kunna undvikas. Läckage av samtliga beräknade ämnen minska. Läckaget av kväve och fosfor beräknas minska med 41 respektive 77 procent. Ingen av de påverkade ytvattenförekomsterna uppnår idag god ekologisk status avseende näringsämnen. Avseende grundvatten bedöms den kvantitativa statusen påverkas marginellt negativt då infiltrationsytorna minskar något medan det diffusa läckaget från körbara ytor minskar något.	Förhindrar inte måluppfyllelse
-------------------	---	--------------------------------

10.4 Avstämning mot hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna

Detta avsnitt behandlar hur detaljplanen överensstämmer med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna.

Den aktuella detaljplanen har lokalerats lämpligt i förhållande till befintlig bebyggelse och möjliggör en vidareutveckling av Uppsala Science Park. Planområdet lokalisering möjliggör för tillgång till befintlig, och framtida, infrastruktur och kollektivtrafik.

Marken inom planområden har generellt låga naturvärden. En mindre yta som idag är planlagd som natur blir planlagd som kvartersmark.

Grundvattnet inom området varierar i känslighet från måttligt till extremt hög. Planen föreslår skyddsåtgärder i form av bland annat täta källare och förbud mot infiltration av förorenat dag- och släckvatten. Med genomförda skyddsåtgärder bedöms byggnation i enlighet med planförslaget minska risken för negativ påverkan på grundvattnet.

Detaljplanen bedöms vara i enlighet med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna.

10.5 Avstämning mot riksintressen och skyddade områden

I Tabell 12 och Tabell 13 redovisas bedömning hur detaljplanen påverkar riksintressen respektive skyddade områden inom och i närheten av planområdet. Inga riksintressen behövs ställas mot varandra

Tabell 12. Översikt av hur detaljplanen bedöms påverka relevanta riksintressen.

Riksintresse	Detaljplanens förväntade påverkan	Bedömning
Kulturmiljövård	Planförslaget bedöms försvaga kulturmiljön genom att minska den öppna ytan och bryta den visuella kopplingen mellan regementena, vilket påverkar den historiska läsbarheten. Byggnadernas skala och volymer skapar en tydlig mot den historiska regementsbebyggelsen, vilket kan försvaga	Liten negativ påverkan

Riksintresse	Detaljplanens förväntade påverkan	Bedömning
	kulturrestiska strukturer. Den arkitektoniska utformningen med enkla, enhetliga volymer påverkar Exercisfältet negativt, även om en medveten fasadgestaltning mildrar effekterna. Planförslaget förändrar Exercisfältets landskapsrum men motverkar detta genom en grön inramning. Gestaltningen bedöms vara neutral för riksintresset, material- och kulörval ska bidra till att den nya bebyggelsen samspelar med kulturmiljön. Siluetten av åsen kan komma att upplevas annorlunda beroende på siktlinje, däremot bedöms inte den klassiska siluetten med slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva att påverkas. Sammantaget bedöms genomförande av planen medföra liten negativ påverkan på riksintresset Uppsala stad.	
Dricksvattenförsörjning	Risken för läckage av föroreningar bedöms minska efter genomförda dagvattenåtgärder. Under anläggningsskedet bedöms risken för läckage av föroreningar på grund av eventuellt läckage av byggdagvatten och läckage från arbetsmaskiner. Med skyddsåtgärder under anläggandeskedet kan dock denna risk, och därmed påverkan på dricksvattentäkten, begränsas avsevärt.	Ingen negativ påverkan
Totalförsvaret	Byggnaderna kommer att få en högsta nockhöjd på +52,00 meter över nollplanet. Då de är belägna inne i tätbebyggt område med högre byggnader i närheten bedöms de inte bidra till negativ påverkan på riksintresset.	Ingen negativ påverkan
MSA - Flygplats	Byggnaderna kommer att få en högsta nockhöjd på +52,00 meter över nollplanet. Då de är belägna inne i tätbebyggt område med högre byggnader i närheten bedöms de inte bidra till negativ påverkan på riksintresset.	Ingen negativ påverkan

Tabell 13. Översikt av hur detaljplanen bedöms påverka relevanta skyddade områden.

Skyddat område	Detaljplanens förväntade påverkan	Bedömning
Vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmsåarna	Risken för läckage av föroreningar bedöms minska efter genomförda dagvattenåtgärder. Under anläggningsskedet bedöms risken för läckage av föroreningar på grund av eventuellt läckage av byggdagvatten och läckage från arbetsmaskiner. Med skyddsåtgärder under anläggandeskedet kan dock denna risk, och därmed påverkan på dricksvattentäkten, begränsas avsevärt.	Begränsad negativ påverkan under byggskedet
Nitratkänsligt område	Exploatering i enlighet med föreslagen dagvattenhantering innebär ett minskat läckage av näringsämnen och föroreningar till närliggande vattendrag då dagvatten kommer att fördröjas och renas i större utsträckning. Läckaget av kväve beräknas minska med 41 procent.	Ingen negativ påverkan
Dricksvattenförekomst grundvatten	Risken för läckage av föroreningar bedöms minska efter genomförda dagvattenåtgärder. Under anläggningsskedet bedöms risken för läckage av föroreningar på grund av eventuellt läckage av	Begränsad negativ påverkan under byggskedet

Skyddat område	Detaljplanens förväntade påverkan	Bedömning
Regionalt intresse för kulturmiljövård	byggdagvatten och läckage från arbetsmaskiner. Med skyddsåtgärder under anläggandeskedet kan dock denna risk, och därmed påverkan på dricksvattentäkten, begränsas avsevärt.	
	Planförslaget bedöms försvaga kulturmiljön genom att minska den öppna ytan och bryta den visuella kopplingen mellan regementena, vilket påverkar den historiska läsbarheten. Byggnadernas skala och volymer skapar en kontrast mot den historiska regementsbebyggelsen, vilket kan försvaga kulturhistoriska strukturer. Den arkitektoniska utformningen med enkla, enhetliga volymer påverkar Exercisfältet negativt, även om en medveten fasadgestaltning mildrar effekterna. Planförslaget förändrar Exercisfältets landskapsrum men motverkar detta genom en grön inramning. Gestaltningen bedöms vara neutral för riksintresset, material- och kulörval ska bidra till att den nya bebyggelsen samspelar med kulturmiljön. Siluetten av åsen kan komma att upplevas annorlunda beroende på siktlinje, däremot bedöms inte den klassiska siluetten med slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva att påverkas. Sammantaget bedöms genomförande av planen medföra liten negativ påverkan på det regionala intresset för kulturmiljövård.	Liten negativ påverkan
	Byggnadsminne: Uppsala hälsobrunn och Eklundshof	Liten negativ visuell påverkan
Byggnadsminne: Polacksbacken	Detaljplanen kommer inte att ha en direkt fysisk påverkan på byggnadsminnet. Det öppna fältet mellan kasernområdet och byggnadsminnet kommer att minska vilket kan innebära en visuell påverkan på hur omgivningarna uppfattas från byggnadsminnet. Beroende på var på Exercisfältet betraktaren är så kan även den visuella upplevelsen av byggnadsminnet påverkas.	Liten negativ visuell påverkan
Kronparkens naturreservat	Naturreservatets syfte är att bevara och utveckla ett kulturpräglad stadsnära skogsområde samt bidra med möjlighet till rekreation och friluftsliv. Reservatet ska gynna värdefulla natur- och kulturmiljöer, biologisk mångfald, miljöer knutna till tall samt stärka grönstrukturen i Uppsala stad. Detaljplanen bedöms inte påverka detta negativt, inte heller bedöms det gröna stråket mellan de båda reservaten påverkas i en sådan utsträckning att konnektiviteten påverkas.	Ingen negativ påverkan
Gula stigens naturreservat	Gula stigens naturreservat har som syfte att långsiktigt bevara och säkerställa tillgängligheten till ett tätortsnära sammanhängande grönstråk med höga natur- och rekreationsvärden. Tillgängligheten ska utvecklas och allmänhetens möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser inom området ska bevaras. Reservatet har också som syftet att skydda och utveckla skyddsvärda naturtyper och livsmiljöer för arter samt att säkra viktiga ekologiska spridningssamband. Naturreservatet bidrar med	Ingen negativ påverkan

Skyddat område	Detaljplanens förväntade påverkan	Bedömning
	ekosystemtjänster vilka ska säkerställas och utvecklas. Detaljplanen bedöms inte påverka detta negativt, inte heller bedöms det gröna stråket mellan de båda reservaten påverkas i en sådan utsträckning att konnektiviteten påverkas.	

10.6 Avstämning mot kommunala planer

I översiktsplanen för Uppsala är planområdet utpekad som stadsbygd. Den fördjupade översiktsplanen för Södra staden pekar inte ut markanvändning, den föreslår dock en utveckling av stadsstråk med tyngdpunkt på verksamheter och utbildning. Planen fastställer att området Polacksbacken har en viktig funktion som rekreationsområde och samlingsplats samt att en skola behöver etableras i närheten. Detaljplanen anses därmed som förenlig med både ÖP samt FÖP Södra staden.

11 SAMLAD BEDÖMNING

En sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet redovisas i Tabell 14. Den samlade bedömningen av detaljplanen är att den innebär en liten negativ konsekvens för kulturmiljön och naturmiljön. För påverkan på vatten bedöms konsekvensen vara liten positiv.

Tabell 14. Sammanfattning av miljökonsekvenserna för planområdet.

Aspekt	Nollalternativ	Exploateringsalternativ
Kulturmiljö	Ingen konsekvens	Liten negativ
Naturmiljö	Positiv	Liten negativ
Påverkan på vatten	Liten negativ	Liten positiv

Utifrån avstämning mot bedömningsunderlag så bedöms planen kunna påverka FN:s globala hållbarhetsmålen *Hållbara städer och samhällen* samt *Ekosystem och biologisk mångfald* något negativt då naturmark kommer att tas i anspråk och att byggnadsminnen visuellt kan komma att påverkas. Detaljplanen bidrar dock även positivt till målet *Hållbara städer och samhällen* i form av att den kommer att främja positiva ekonomiska och sociala kopplingar mellan stadsområden samt genom att stärka den kommunala utvecklingsplaneringen. Även det nationella miljömålet *Ett rikt djur- och växtliv* bedöms kunna påverkas negativt utifrån ianspråktagandet av naturmark. I övrigt förhindrar planen inte måluppfyllelse för varken de globala målen eller för de nationella miljömålen och bedöms även ha en positiv påverkan för målet *Levande sjöar och vattendrag* utifrån en bättre rening av dagvatten från området.

Planen bedöms inte förhindra måluppfyllelse för några miljökvalitetsnormer och den bedöms vara i enlighet med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna. Detaljplanen bedöms kunna medföra liten negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmsåsarna och dricksvattenförekomsten bedöms löpa störst risk för påverkan under byggskedet, med förslagna skyddsåtgärder bedöms riskerna begränsas avsevärt. Byggnadsminnena Uppsala hälsobrunn och Eklundshof och Polacksbacken bedöms kunna få en liten visuell negativ påverkan beroende på var på Exercisfältet betraktaren befinner sig.

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen Södra staden.

12 UPPFÖLJNING

MKB ska innehålla en redogörelse av den uppföljning som kan behövas av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen kan medföra. Förslagen till uppföljning och övervakning ska säkerställa att riktvärden och rekommendationer följs samt att en god bebyggd miljö skapas. Efter planens antagande sker uppföljning av miljöfrågor genom fortlöpande miljöprovning och bygglovshantering.

Enligt svensk lagstiftning har verksamhetsutövare ett stort ansvar att deras verksamhet inte skadar människors hälsa eller miljön. Verksamhetsutövarens egenkontroll regleras genom bestämmelserna i Miljöbalken och innebär bland annat att verksamhetsutövaren har det huvudsakliga ansvaret för uppföljning och kontroll av eventuella miljökonsekvenser under omvandling av planområdena.

En miljösäkringslista kommer att tas fram för projektet för uppföljning av miljöfrågor löpande under projektets planarbete samt byggskede.

Följande punkter bedöms behöva uppföljning:

- Riskanalys för vibrationsstörningar och eventuella åtgärder mot byggreglaterade skador.
- Skyddsavstånd bör upprättas för naturvärdesobjekt under byggskedet.
- Utformning och drift av garaget för att undvika brand, översvämning och läckage till grundvattnet
- Riskvärdering av kemikalier som nyttjas inom byggrätt 1 och 2 bör genomföras för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage. Eventuell begränsning av farliga ämnen bör omfattas av utredningen.
- Hantering av kemikalier inom detaljplanen kan kräva anmälan eller tillstånd.
- Schakt i förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och en anmälan ska skickas in till tillsynsmyndigheten. I anmälan ska bland annat anges hur överskottsmassor och länshållningsvatten (om aktuellt) planeras att hanteras och omhändertas. Om återanvändning av jordmassor inom området är möjlig, bör det göras i så hög utsträckning som möjligt.

- För att anläggande ska ske i enlighet med föreskrifterna för vattenskyddsområdet ska det vid djupare pålningsarbeten säkerställas att pålning ej genomförs djupare än en meter över grundvattennivån. Vidare får inte oljegrus eller vägsalt lagras inom området.
- Enligt föreskrifterna för vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarna ska hantering och lagring av petroleumprodukter och kemikalier vara utformad på sådant sätt att hela volymen vid läckage förhindras att tränga ner i marken.
- Eventuell dispens från skyddsföreskrifter för åtgärd inom vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarna. Exploatören ska redogöra för de försiktighetsmått som vidtas för att skydda grundvattnet i samband med sökande av dispens från arbete inom vattenskyddsområdet.
- Ett kontrollprogram bör upprättas inför byggskedet.

13 UPPGIFTER OM KRAVET OM SAKKUNSKAP

Följande personer har varit med i framtagandet av denna MKB:

- **Ida Sandberg** har en teknisk kandidatexamen i ekosystemteknik vid Lunds tekniska högskola och tolv års erfarenhet av arbete inom miljöbranschen.
- **Rickard Sallermo** har en kandidatexamen i miljövetenskap vid Linköpings universitet och 15 års erfarenhet av arbete inom miljöbranschen.
- **Balthazar Mandahl Forsberg** har en masterexamen i miljöstudier och hållbarhetsvetenskap vid Lunds universitet och sex års erfarenhet inom miljöbranschen.
- **Sara Sporre** har en kandidatexamen i geografi samt en masterexamen i miljövard och fysisk planering vid Stockholms universitet med två års erfarenhet inom miljöbranschen samt fem års erfarenhet från samhällsbyggnadsförvaltning på kommunal nivå.

REFERENSER

- Artportalen. (2024). *Artportalen - Sök. Prickkarta*. Hämtat från <https://www.artportalen.se/ViewSighting/ViewSightingAsMap>. Hämtad 2024-03-19
- Boverket. (2021). *Planbeskrivningens innehåll. Granskad 2021-12-28*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbeskrivning/innehall/> Hämtad 2024-02-27
- Boverket. (2023a). *Undersökning av betydande miljöpåverkan. Granskad 2023-11-01*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/undersokning/>. Hämtad 2024-02-27
- Boverket. (2023b). *Länsstyrelsens roll vid miljöbedömning. Granskad 2023-11-01*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/lansstyrelsen/>. Hämtad 2024-02-27
- Boverket. (2023c). *Miljökonsekvensbeskrivningens innehåll vid strategisk miljöbedömning av detaljplaner. Granskad 2023-11-15*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/miljobedomningar/miljokonsekvensbeskrivning/>
- Briab Brand & Riskingenjörerna AB. (2023). *PM – Risk- och släckvattenutredning. Del av kvarteret Underofficeren Uppsala kommun*. Stockholm: Briab Brand & Riskingenjörerna AB.
- Ekologigruppen. (2024). *Fågelinventering enligt metod revirkartering i Underofficeren, Uppsala kommun*.
- Eniro. (2024). *Kartor*. Hämtat från Information om fototillfälle inte fastställt.: <https://kartor.eniro.se/?c=59.842354,17.644333&z=18&l=aerial>. Hämtad 2024-02-28
- FN-förbundet, S. (2023). *Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling*. Hämtat från FN: <https://fn.se/vi-gor/vi-utbildar-och-informerar/fn-info/vad-gor-fn/fns-arbete-for-utveckling-och-fattigdomsbekampning/agenda2030-och-de-globala-malen/> den 8 Februari 2021
- Försvarmakten. (2023a). *Rikssintressen för Totalförsvarets militära del i Uppsala län 2023. FM2022-23088:1 Bilaga 16*. Försvarmakten.
- Försvarmakten. (den 27 juni 2023b). *Mailkorrespondens med Uppsala kommun gällande föreningar från nedlagd distributionsanläggning*.
- HaV. (2016). *Beslut. Havs- och vattenmyndighetens beslut om utpekande av områden av riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning - Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar*. Daterat: 2016-09-16. Diarienummer 2852– 2016. <https://www.havochvatten.se/download/18.5665afb41572747bd32853c9/1474272854743/Beslut%20RI%20Uppsala.pdf>.
- Kemakta AB och Institutet för Miljömedicin, Karolinska Institutet. (2017). *Datablad för Polycykliska aromatiska kolväten*. Stockholm: Naturvårdsverket.
- Kemakta AB och Institutet för Miljömedicin, Karolinska Institutet. (2023). *Datablad för bly*. Stockholm: Naturvårdsverket.
- Lantmäteriet. (den 07 01 2025). *Min karta*. Hämtat från Lantmäteriet: <https://minkarta.lantmateriet.se/>
- Lantmäteriet. (den 07 01 2025). *Min karta*. Hämtat från Lantmäteriet: <https://minkarta.lantmateriet.se/>
- Länsstyrelsen Uppsala län. (1989). *Kungörelse om vattenskyddsområden och skyddsföreskrifter för de kommunala grundvattentäkterna i Uppsala-Vattholmsåarna i Uppsala kommun*. Uppsala: Länsstyrelsen Uppsala.

- Länsstyrelsen Uppsala Län. (2014). *Uppsala stad C 40 A Riksintrasse för kulturmiljövården. Fördjupat kunskapsunderlag. Länsstyrelsens Meddelandeserie, rapport 2014:1. ISSN 1400-4712*. Uppsala: Länsstyrelsen Uppsala Län.
- Länsstyrelsen Uppsala län. (2023a). *Länskarta Uppsala län*. Hämtat från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=d1b3761e5e944f129a698acc7e7ed183>. Hämtas 2023-12-13.
- Länsstyrelsen Uppsala Län. (2023b). *Underlag för mark- och vattenanvändning i Uppsala län*. Hämtat från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=9ff5d99bf7a540d8b802113bd450249e&bookmarkid=14342>. Hämtad 2023-12-13
- Länsstyrelsen Uppsala län. (2024a). *Polacksbacken*. Hämtad 2024-03-04. Hämtat från <https://www.lansstyrelsen.se/uppsala/besoksmal/kulturmiljoer/polacksbacken.html?sv.target=12.382c024b1800285d5863a8a3&sv.12.382c024b1800285d5863a8a3.route=/&searchString=&counties=&municipalities=&reserveTypes=&natureTypes=&accessibility=&facilities=&sort>
- Länsstyrelsen Uppsala län. (2024b). *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof*. Hämtad 2024-03-04. Hämtat från <https://www.lansstyrelsen.se/uppsala/besoksmal/kulturmiljoer/uppsala-halsobrunn-och-eklundshof.html?sv.target=12.382c024b1800285d5863a8a3&sv.12.382c024b1800285d5863a8a3.route=/&searchString=&counties=&municipalities=&reserveTypes=&natureTypes=&accessibility>
- Naturvårdsverket. (2009). *Riktvärden för förorenad mark - modellbeskrivning och vägledning. Rapport 5976. Generella riktvärden uppdaterade 2022*. Stockholm: Naturvårdsverket.
- Naturvårdsverket. (den 8 Oktober 2020a). *Om förordningen om omgivningsbuller*. Hämtat från Naturvårdsverket: <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Buller/Miljokvalitetsnorm-for-buller/Forordningen-om-omgivningsbuller/> den 10 Februari 2021
- Naturvårdsverket. (den 30 November 2020b). *Vem gör vad i bullerfrågan?* Hämtat från Naturvårdsverket: <https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Buller/> den 10 Februari 2021
- Naturvårdsverket. (den 17 02 2021). *Kumulativa effekter*. Hämtat från <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Miljobedomningar/Specifik-miljobedomning/Miljoaspekter-i-miljobedomning/Kumulativa-effekter/>
- Naturvårdsverket. (2022). *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar*. Naturvårdsverket.
- Naturvårdsverket. (2023). *Sveriges Miljömål*. Hämtat från <http://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/>. Hämtad 2023-12-12.
- Naturvårdsverket. (2024). *Skyddad natur*. Hämtat från <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/>. Hämtad 2024-01-31
- Ramboll. (2023a). *PM Miljöteknisk markundersökning kvarteret Underofficern*. Uppsala: Ramboll.
- Ramboll. (2023b). *PM Geoteknik - Sten Sture Förskola*. Ramboll Sweden AB.
- Ramboll. (2024). *Riskbedömning för grundvattenpåverkan - Sten Sture Förskola. Daterad 2024-03-08*. Stockholm: Ramboll.
- Region Uppsala. (2023). *Program för miljö och hållbarhet 2023-2026. Beslutad 2023-11-22. Diarienummer: RS2022-00185*. Region Uppsala.
- Stockholm Luft- och Bulleranalys. (den 13 03 2024). *SLB analys - Luftföroreningskartor*. Hämtat från SLB analys: <https://www.slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/>

- Structor Vatten & Miljö Uppsala AB. (2025). *Dagvattenutredning - Kronåsen 1-1, Uppsala kommun. Daterad 2025-02-20*. Uppsala: Structor Vatten & Miljö Uppsala AB.
- Sveriges regering. (den 17 06 2017). Regeringens proposition 2016/17:200, miljöbedömningar. Harpsund, <https://data.riksdagen.se/fil/59CFEE06-C21A-4611-B2D1-61B87FB9577C>: s. 185.
- Upplandsmuseet. (2010). *Byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof. Kulturbistorisk analys och värdering. Upplandsmuseets rapporter 2010:45. ISSN 1654-8280*. Uppsala: Upplandsmuseet.
- Upplandsmuseet. (2014). *Ångström etapp 4 - Kulturbistorisk utredning. Daterad 2014-10-16*. Uppsala: Upplandsmuseet.
- Upplandsmuseet. (2020). *Kulturbistorisk utredning inför planerad spårväg. Daterad 2020-05-19. Dnr PBN 2019-002806*. Uppsala: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden.
- Uppsala kommun. (2015). *Innerstadsstrategi - Bebyggelse. Uppdaterad 2015-06-26*. Hämtat från <https://bygg.uppsala.se/samhallsbyggnad-utveckling/innerstadsstrategi2/stadsliv/bebyggelse/>
- Uppsala kommun. (2016a). *Interaktiv översiktsplan 2016 för Uppsala kommun (iÖP)*. Hämtat från <https://uppsalakommun.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=0eac8a7c238e4017bc335ddac3252daf>. Hämtad 2023-12-18
- Uppsala kommun. (2016b). *Del B: Riksentressen. Antagen av kommunfullmäktige 2016-12-12*. Hämtat från Uppsala stad. C 40: <https://www.uppsala.se/kommun-och-politik/publikationer/2017/oversiktsplan-2016/del-b-riksentressen/uppsala-stad.-c-40#uppsala-stad.-c-40>
- Uppsala kommun. (2018a). *Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillränningsområde ur grundvattensynpunkt*. Uppsala: Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2018b). *Skötselplan för Kronparkens naturreservat*. Uppsala: Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2020). *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola*. Uppsala: Uppsala kommun .
- Uppsala kommun. (2021). *Vattenprogram för Uppsala* . Uppsala: Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2022a). *Miljö- och klimatprogram. Daterad 2022-05-30. Diarienummer: KSN-2022-00082*. Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2022b). *LPF UBN 2023, Lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler 2023–2027 med utblick till 2032. Daterad 2022-10-19. Godkänd av Kommunstyrelsen 2022-12-14*. Uppsala: Uppsala kommun - Utbildningsnämnden.
- Uppsala kommun. (2022c). *Bildande av Gula stigens naturreservat*. Uppsala: Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2023a). *Hitta detaljplaner och områdesbestämmelser. Hämtad 2023-12-11*. Hämtat från <https://www.uppsala.se/bygga-och-bo/samhallsbyggnad-och-planering/detaljplaner-program-och-omradesbestammelser/hitta-detaljplaner-och-omradesbestammelser/?diarienummer=&aktbeteckning=&optionId=&optionText=&optionLayerType=&ignoreserver-side=all&tgle=arcgis>
- Uppsala kommun. (2023b). *Befolkningsstatistik. Senast uppdaterad 2023-05-22*. Hämtat från <https://www.uppsala.se/kommun-och-politik/kartor-och-statistik/befolkningsstatistik/>. Hämtad 2023-12-13
- Uppsala kommun. (2023c). *Samråd om avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning - Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren. Daterad 2023-07-10. Diarienummer: PBN 2023-000590*. Uppsala: Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2023d). *Bullerkartläggning 2022*. Uppsala: Uppsala kommun.
- Uppsala kommun. (2024). *Planbeskrivning Detaljplan för del av kvarteret Underofficern - Samrådshandling*. Uppsala: Uppsala kommun.

- Uppsala kommun. (2025a). *Planbeskrivning - Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren - Granskningshandling*.
- Uppsala kommun/WSP. (2023). *Miljökonsekvensbeskrivning - Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka A-C. Daterad 2023-05-04. Diarienummer: PBN 2019-002806*. Uppsala: Stadsbyggnadsförvaltningen, Uppsala kommun.
- Uppsala Vatten. (2018). *Karta Vattenskyddsområde Uppsala- och Vattholmaåsarna. Daterad 2018-06-05. Hämtat från*
https://www.uppsalavatten.se/download/18.6001eb69180b1f4d4305338/1652255012691/Vattenskyddsomr%C3%A5de_Uppsala_Vattholma.pdf
- Uppsala Vatten. (2022a). *Dricksvatten. Senast uppdaterad 2022-09-26. Hämtat från*
<https://uppсалavatten.se/om-oss/verksamhet-och-drift/dricksvatten>. Hämtad 2023-12-14
- Uppsala Vatten. (2022b). *Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark*. Uppsala: Uppsala Vatten & Avfall AB.
- Vasakronan. (2024). *Våra projekt - Uppsala*. Hämtat från <https://vasakronan.se/om-vasakronan/vi-utvecklar-stader/vara-projekt/?area=uppsala>. Hämtad 2024-03-14
- VISS. (2024a). *Vatteninformationssystem Sverige. Vattenkartan*. Hämtat från <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=1589fd5a099a4e309035beb900d12399>. Hämtad 2024-02-05
- VISS. (den 5 2 2024b). *VISS- Vatteninformationssystem Sverige*. Hämtat från Fyrisån Jumkilsån - Sävjaån: <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA93715408>
- VISS. (den 05 02 2024c). *VISS - Vatteninformationssystem Sverige*. Hämtat från VISS - Uppsalaåsen-Uppsala: <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA99626655>
- VISS. (den 05 02 2024d). *VISS- Vatteninformationssystem Sverige*. Hämtat från Sävjaån-Samnan: <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA23980703>
- Väg & Miljö AB. (2023). *Naturvärdesinventering Polacksgatan, Uppsala kommun*. Väg & Miljö AB.
- White Arkitekter. (2024). *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö - Ny detaljplan Uppsala Science Park - södra delen*.

Plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande

Datum:
2025-10-06

Diarienummer:
PBN 2023-000590

Handläggare
Klara Wahlstedt

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av kvarteret Underofficeren

Utökat förfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en svart streckad cirkel.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två byggnader för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden. De ska också ge Exercisfältet en inramning i norr för att markera gränsen mellan Uppsala Science Park och det öppna fältet. Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Syftet är också att bekräfta en gång- och cykelbana som ligger söder om Uppsala Science Park genom att planlägga det området som allmän plats PARK.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna	23
----------------------	----

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna	17
----------------------	----

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag	16 februari 2023
-----------------------	------------------

Beslut om samråd	25 april 2024
------------------	---------------

Beslut om granskning	24 april 2025
----------------------	---------------

Samråd	10 maj 2024 - 21 juni 2024
--------	----------------------------

Granskning	23 maj 2025 - 23 juni 2025
------------	----------------------------

Innehåll

Detaljplan för Del av kvarteret Underofficeren.....	1
Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6

arbetsmaterial

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 23 maj och 23 juni 2025. Information om granskningen skickades ut till berörda sakägare samt publicerades på kommunens anslagstavla. Planhandlingarna inklusive miljökonsekvensbeskrivning fanns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna fanns även att ta del av på Uppsala kommuns webbplats.

Under granskningstiden har 17 skriftliga synpunkter inkommit, varav åtta utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak kulturmiljövärden och tillgänglighet. Länsstyrelsens bedömer i sitt yttrande, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Utöver det lämnar länsstyrelsen en rad rådgivande upplysningar kopplat till grundvatten och kulturmiljö.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Planbeskrivning:

- Ett stycke om räddningstjänsten och utryckningsfordon har lagts till i avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har förtydligats gällande att verksamhetsområdena för vatten, spillvatten och dagvatten kommer behöva utökas.
- Avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* har uppdaterats angående att det planeras att upprättas ett servitut för de befintliga och planerade transformatorstationerna inom planområdet.
- Avsnittet *Planens konsekvenser* har kompletterats med en bedömning om att detaljplanen inte ska klassas som ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt".

Utredningar:

- Dagvattenutredningen har kompletterats med ett förtydligande om att de dagvattenanläggningar som ska användas som släckvattenzoner ska vara täta.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen Uppsala län	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Polismyndigheten	X	
Kommunala nämnder och bolag		
Kultur-, idrotts- och fritidsförvaltningen	X	
Kulturnämnden	X	X
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	X
Skolfastigheter	X	
Utbildningsnämnden	X	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Funktionsrätt Uppsala	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Synskadades riksförbund	X	X
Uppsala Pensionärsföreningars Samarbetsråd	X	
Ledningsägare		
Skanova (Telia Company) AB	X	
Svenska kraftnät	X	X
Uppsala Vatten & Avfall AB	X	X
Vattenfall AB Heat Sweden	X	X
Vattenfall el	X	X
Trafik		
Luftfartsverket	X	X
Kollektivtrafikförvaltningen	X	X
ULS		
Swedavia	X	X
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2		X
Övriga		
Postnord	X	X

Fastigheter som berörs av inlösen:

Fastighet	Namn	Gatuadress	Postnummer	Ort
Kronåsen 1:1	Uppsala Science Park KB	C/o Vasakronan AB (publ) Box 30074	104 25	Stockholm

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden där detaljplanen ingår, i enlighet med 4 kap. 33 § p.5 PBL. De har inte heller något att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Utöver det lämnar länsstyrelsen en rad rådgivande upplysningar kopplat till grundvatten och kulturmiljö.

Gällande grundvattnet skriver de att de anser att dagvattenlösningen är hanterad på ett tillfredsställande sätt och att tillräckliga försiktighetsåtgärder planeras för att skydda grundvattnet från föroreningar. Detta förutsatt att det som är beskrivet i planbeskrivningen följs. De skriver även att de inte nog kan betona vikten av att det, i det fall källaren under den västra byggnaden ska byggas ut, vidtas försiktighetsåtgärder under byggskedet så att infiltration av smutsigt vatten inte sker till grundvattnet.

När det kommer till kulturmiljön bedömer länsstyrelsen att detaljplanen kommer att medföra skada på riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C 40 A). Vidare anser de att det är viktigt att kommunen beaktar en samlad bild av de kumulativa effekter som uppstår till följd av att flera olika områden i närområdet exploateras samtidigt. Om alla de framtida planer som omnämns i konsekvensbeskrivningen för kulturmiljön genomförs skulle det kunna medföra en påtaglig skada på riksintresset.

För byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof ser länsstyrelsen positivt på att fler ytor för regnbäddar och översvämningssytor finns föreslagna inom planområdet. Detta eftersom det bidrar till att minska påverkan på dagvattenhanteringen inom byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att länsstyrelsen inte har något att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen, samt att de gör bedömningen att de utifrån nu kända förhållanden gör bedömningen att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

När det gäller försiktighetsåtgärder för att skydda grundvattnet vid utbyggnad av källaren under den västra byggnaden instämmer stadsbyggnadsförvaltningen i att det är viktigt att infiltration förhindras under byggskedet. Under byggskedet är det fastighetsutvecklarens ansvar att se till att de skyddsåtgärder som föreslås i riskbedömningen av grundvattenpåverkan (Ramboll 2024) följs upp. Utöver det reglerar detaljplanen att bygglov inte får ges förrän skyddsåtgärder säkerställts för att förhindra att förorenat dagvatten och släckvatten infiltrerar.

Stadsbyggnadsförvaltningen tar även med sig länsstyrelsens synpunkt angående att det är viktigt att ta med sig en samlad bild av de kumulativa effekterna som uppstår till följd av att flera olika områden i närområdet exploateras samtidigt.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Kommunala lantmäteriet skriver att fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar inte redovisas i plankartan, vilket försvårar bedömningen av konsekvenser för fastighetsbildningen. De anser också att planbeskrivningen saknar en analys av hur befintliga fastigheter påverkas av planförslaget.

Vidare menar de att det bör tydliggöras om och hur ny fastighetsbildning kan genomföras inom ramen för detaljplanens bestämmelser. Tillgång till kvartersmarken via väg framgår i plankartan, men de saknar en redovisning av hur tillgången ska lösas rättsligt. Därför anser de att det bör anges om vägen är avsedd som allmän plats eller gemensam anläggning, samt att om servitut krävs för att säkerställa tillgänglighet ska det tydliggöras i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I plankartan som skickades ut på granskning finns gällande fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar redovisade (se bild nedan). I planbeskrivningens genomförandekapitel finns en fastighetskonsekvenskarta som redovisar hur fastighetsgränserna kommer att förändras till följd av detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningen anser därför att de redan redovisat det lantmäterimyndigheten efterfrågar i planhandlingarna.



Bild 1. Utdrag ur plankartan vid granskningen. Fastighetsbeteckningar är markerade med gult och de röda pilarna visar var i teckenförklaringen fastighetsgränser finns samt var den är markerad på plankartan.

Gällande hur ny fastighetsbildning ska genomföras så anser stadsbyggnadsförvaltningen att det framgår av planbeskrivningen. Under rubriken

Fastighetsrättsliga frågor i avsnittet *Genomförandefrågor* så står det att den mark som planläggs som kvartersmark kommer överföras till fastigheten Kronåsen 1:1. Det planeras alltså inte att bildas några nya fastigheter till följd av detaljplanen. Av planbeskrivning framgår det också att fastigheten Kronåsen 1:1 ligger utmed Dag Hammarskjölds väg, vilket innebär att den går att nå från allmän plats GATA.

Kulturnämnden

Kulturnämnden hänvisar till sitt samrådsyttrande. I samrådsyttrandet bedömde de att ett genomförande av detaljplanen får liten negativ påverkan på kulturarvet vid Polacksbacken och Exercisfältet, samt att den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden.

Vidare är de positiva till att det tillkommit flera planbestämmelser som har bäring på kulturarv, samt att avsnittet som berör kulturarv uppdaterats och kompletterats. Kulturnämnden bedömer därför att de ändringar som gjorts efter samrådet är positiva ur kulturarvshänseende och har därför inga synpunkter att tillföra planen i granskningsskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att luftföroreningar och buller inte utgör något hinder för att genomföra detaljplanen. De är positiva till att de områden som enligt naturvärdesinventeringen från 2023 har höga naturvärden lämnats obebyggda och därmed bevaras. Vidare anser de att det är positivt att källare inte tillåts inom den östra byggrätten. I övrigt har miljö- och hälsoskyddsnämnden inga ytterligare synpunkter än de som lyftes i samrådsskedet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Uppsala brandförsvaret (räddningsnämnden)

Brandförsvaret ser positivt på att det ska finnas brandposter i närheten av planområdet. Detta är dock inget som de känner till eller har i sitt kartunderlag. De menar därför att det behöver kontrolleras att dessa brandposter är i funktion och har tillräckligt flöde för att säkerställa markens lämplighet. Kartunderlag som visar brandposternas position behöver därför skickas till brandförsvaret.

De skriver också att om det finns begräsningar i bärighet på grund av underjordiska garage behöver det utmärkas tydligt. Brandförsvarets fordon är mycket tunga och har enskilda stödbenstryck på 150kN.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Fastighetsutvecklaren kommer att skicka över kartunderlag till brandförsvaret som visar brandposternas position. De är även intresserade av att ha en dialog med brandförsvaret för att prata om brandposter och uppställningsplatser för

räddningsfordon på sin fastighet, det vill säga inom hela Uppsala Science Park och inte bara den tillkommande delen som den här detaljplanen möjliggör.

Det kommer vara en förutsättning vid projekteringen att uppställningsplatser ska gå att säkerställa i anslutning till byggnaderna. Det vill säga att brandförsvarets fordon behöver kunna ställa upp maximalt 50 meter från angreppsväg, samt att brandposter behöver finnas inom 75 meter från uppställningsplats. Detaljplanen förhindrar inte att det går att lösa. I planbeskrivningen har det lagts till ett stycke som informerar om detta i avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.

Vidare kommer garaget förstärkas för att garantera att utryckningsfordon kan köra över det för att nå den östra byggnaden. Exakt läge för uppställningsplatser kommer att avgöras i projekteringen. Om dessa placeras ovanpå garaget är det en förutsättning att det ska klara trycket av fordonens stödben. Skulle det gå att lösa uppställningsplatser på andra ställen kommer platser med eventuell begränsad bärighet att markeras tydligt.

I övrigt anser stadsbyggnadsförvaltningen att förutsättningarna för räddningstjänsten är tillräckligt klarlagda i detaljplanen.

Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätt vidhåller de synpunkter som tidigare framförts under samrådet. De anser att deras synpunkter, som handlade om tydligare redovisning av tillgänglighetsaspekter samt särskild hänsyn till buller och luftkvalitet för känsliga grupper, inte har beaktats eller konkretiserats i planen.

Utöver det vill de lyfta vikten av att gångtrafikens villkor tydliggörs i planen då de menar att planbeskrivningen främst beskriver cykeltrafikens förutsättningar. De anser därför att förutsättningar för gångbanor bör redovisas med samma noggrannhet, särskilt med hänsyn till att gångtytor enligt kommunens tekniska handbok bör vara minst två meter breda. I de fall där gång- och cykeltrafik samlokaliseras krävs det enligt dem att det totala utrymmet motsvarar både gång- och cykelstandard, något som de inte anser säkerställs i det aktuella planförslaget. Detta kan enligt dem riskera att skapa farliga konfliktytor, som personer med funktionsnedsättning har svårare att hantera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Precis som det framgick av samrådsredogörelsen så anser stadsbyggnadsförvaltningen att buller har utretts under planarbetets gång och att ett genomförande av detaljplanen bedöms minska bullernivåerna i området, bland annat genom att Polacksgatan stängs för biltrafik. Gällande luftpartiklar ligger planområdet i direkt anslutning till ett grönområde och är därför delvis fredat från biltrafik som genererar partiklar från vägslitage. I tabellen som hittas på sida 58 i planbeskrivningen framgår det att de befintliga halterna av luftföroreningar inom planområdet underskrider miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft samt miljömålet *Frisk luft* med god marginal. På sida 89 i avsnittet *Planens konsekvenser* finns en hänvisning till att det i miljökonsekvensbeskrivningen gjorts en bedömning att den trafikökning som detaljplanen kan komma att generera inte bedöms öka utsläppen av NOX, CO, PM10 och PM2,5 i sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet inte kan uppnås.

I nuläget finns inga planer på att bredda den befintliga gång- och cykelbanan. Detaljplanen specificerar inte heller något läge för gång- och cykelbanan utan

planlägger den yta där den ligger samt omgivande mark som allmän plats PARK. I planbeskrivningens syfte framgår det att bakgrunden till att den delen ens är med i detaljplanen är för att se till att en mindre del av den befintliga cykelbanan som idag ligger på kvartersmark (se bild nedan), hamnar inom allmän plats.

Om det skulle bli aktuellt i framtiden utgör detaljplanen inget hinder för att gång- och cykelbanan breddas då marken i den delen av planområdet är planlagd som allmän plats PARK.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) instämmer inte i att Exercisfältet behöver en ny inramning för att markera gränsen mellan Uppsala Science park i norr och det öppna fältet i söder. De tycker att den befintliga bebyggelsen redan fyller den uppgiften väl och att de nya byggnaderna på ett olyckligt sätt skulle skymma de byggnader som står där idag, särskilt sjukhusbyggnaden från 1923 som även kallas *Staben*.

Det huset är den enda äldre kulturbärande byggnaden i husraden ut mot Exercisfältet som finns kvar sedan regementstiden. Dessutom skyddas den gamla sjukhusbyggnaden i gällande detaljplan med bestämmelsen *q* som säger att åtgärder inte får vidtas som minskar dess värde. FVU anser därför att det är viktigt att huset får behålla sitt nuvarande öppna läge ut mot fältet eftersom det signalerar att området, Uppsala Science Park, har en historia. Om planen genomfördes skulle huset komma att omslutas av bebyggelse på alla sidor, vilket de tycker skulle ta ifrån huset en del av dess kulturhistoriska värde. De menar också att det strider mot den skyddsbestämmelse som finns i detaljplanen som gäller för den byggnaden.

Vidare lyfter de att White arkitekter i sin konsekvensbeskrivning skriver att den föreslagna bebyggelsen riskerar att medföra skada på riksintresset för kulturmiljövården (C40 A). Främst då fältets öppna yta, som finns mellan regementets olika delar, kommer att minska. Byggnaderna riskerar även att skapa en tydlig gräns mellan regementet i norr och fältet, samt att ta fokus från kasernbyggnaderna vid Polacksbacken i öster. FVU skriver att de instämmer i bedömningen och att de motsätter sig planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att Föreningen Vårda Uppsala har ändrat sin bedömning av planförslaget sedan samrådet där de i sitt yttrande framförde att de inte hade något att invända mot planförslaget, förutsatt att det utformades med största möjliga omsorg när det gäller såväl arkitekturen som landskapsbilden. Planförslaget har sedan samrådet fått ytterligare gestaltungsbestämmelser i syfte att tydliggöra vilka arkitektoniska kvaliteter som är särskilt viktiga att värna om i den här miljön sett till stadsbild och kulturmiljövården.

När det gäller skyddsbestämmelser för den gamla sjukhusbyggnaden är det en egenskapsbestämmelse som gäller inom det egenskapsområde som finns markerat på plankartan. Egenskapsområdet är i det här fallet detsamma som byggnadens utbredning. Bestämmelsen är dessutom formulerad på följande sätt: *"Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör – material, färg och form – ska bibehållas. Sådan förändring eller åtgärd som förminskar byggnadens kulturhistoriska värde får inte föras."*

Det är alltså byggnadens utformning och inte dess kontext som skyddsbestämmelsen gäller. De byggnader som den nya detaljplanen möjliggör förhindrar inte att byggnaden kan bevaras och strider därför inte mot skyddsbestämmelsen.

Däremot har FVU rätt i att de kulturhistoriska värdena som finns i området påverkas av detaljplanen, vilket även framgår av både planbeskrivningen, Whites konsekvensbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill dock lyfta att det är en viktig skillnad mellan begreppen *skada* och *påtaglig skada* på riksintresset. I första hand är det länsstyrelsen som ansvarar för att bevaka de statliga intressena inom länet och de kan inom ramen för sin tillsyn upphäva en detaljplan som innebär *påtaglig skada*. I sitt granskningsyttrande (som ligger som bilaga till granskningsutlåtandet) bedömer länsstyrelsen, liksom Whites konsekvensbeskrivning, att detaljplanen kan medföra *skada* på riksintresset. Däremot ser de i nuläget inga skäl till att pröva ett antagande av detaljplanen, vilket innebär att den inte bedöms innebära *påtaglig skada* på riksintresset.

I konsekvensbeskrivningen, liksom i planhandlingarna, framgår det även att gestaltningen i form av material, kulör och form, inte är fastslagen i detta skede. Den preliminära bedömning som görs i konsekvensbeskrivningen är att gestaltningen kommer kunna hantera de synpunkter som lyfts i bedömningen, och att den i sådana fall bedöms ha en neutral påverkan på riksintresset och lokala värden. Konsekvensbeskrivningen lyfter också att den gröna inramning som föreslås är positiv då den kan mildra påverkan och skapa ett mjukare möte mellan bebyggelsen och det öppna fältet.

Slutligen är det ofrånkomligt att inte påverka de kulturhistoriska värdena när ny bebyggelse tillförs i miljöer med äldre bebyggelse. Däremot är det möjligt att arbeta med kvaliteten på det som tillförs, utforma på ett omsorgsfullt sätt med respekt för de befintliga värdena, samt att se till att skapa nya värden på platsen genom väl gestaltade byggnader och utemiljöer. I den här detaljplanen reglerar plankartan gestaltning av byggnader och miljön som möter fältet på ett sätt som ger förutsättningar och säkerställer en lämplig gestaltning utifrån platsens kulturmiljövärden. Stadsbyggnadsförvaltningen anser utifrån detta att detaljplanen är lämplig med hänsyn till platsens kulturmiljövärden.

Synskadades Riksförbund genom Trafik- och miljögruppen

Synskadades riksförbund (SRF) skriver att de under samrådet har framfört att redovisade gångytorna är för smala och att det även finns stor risk att de används av cyklister med den utformning som redovisas. Stadsbyggnadsförvaltningen har i sitt svar skrivit att mycket kommer att ligga på kvartersmark och det är därför svårt att påverka, samt att det som ligger på allmän mark inte är aktuellt att ändra. SRF anser däremot att detaljplanen behöver ta höjd för både nuvarande breddbehov och framtida tänkbara förändringar, såsom att gång- och cykelbanan kan komma att klassas om till snabbcykelled och därmed behöver ha en bredare sektion. Inget av detta görs i planen som endast anger en fyra meter bred gång- och cykelbana.

De tycker även att endast förutsättningarna för cykeltrafiken beskrivs i avsnittet om gång- och cykeltrafik i planbeskrivningen. Det som enligt dem står angående gångtrafik är breddmåttet för den befintlig gång- och cykelbanan. De är kritiska till att det under rubriken *Förändringar* inte står något mer än att marken för den befintliga gång- och cykelbanan ska ligga inom allmän plats. Cykelbana tillhör idag huvudcykelnätet. I kommunens tekniska handbok anges att dessa är tre meter och att gångvägar ska vara

två meter samt ha minst 0,6 meter till fasta hinder. SRF skriver att det i så fall skulle innebära att den totala bredden för gång- och cykelbanan skulle behöva vara fem meter.

SRF bedömer att korridorbredden på parkmarken för gång- och cykelbanan inklusive slänter/sidoområden verkar vara endast 5,4 meter. Med transformatorstationens inverkan på utnyttjandet av gång- och cykelbanan innebär det i verkligheten en avsmalning.

De menar också att om stråket dessutom klassas om till snabbcykelled, vilket de inte ser som orimligt efter utbyggnader i Ulleråker, saknas ytterligare en meter. Måttet från transformatorstationen till bortre kant på gång- och cykelbanan behöver enligt dem vara minst 6,6 meter. Där korridoren för gång- och cykelbanan inom parkmark är som smalast har det tillkommit ett E-område (transformatorstation) som ytterligare, utöver korridorbredden, låser möjligheten att i framtiden bredda gång- och cykelbanan.

De undrar därför varför kommunen inte bevakar sina egna breddkrav. Konsekvensen blir enligt dem att gående drabbas av ökade skaderisker och att det är värst för gående synskadade i kombination med cyklister. Gående och cyklister är två helt skilda trafikantslag med olika behov och olika förmågor. De måste planeras separerade från varandra.

Däremot är de positiva till att de planerade gångbanorna på kvartersmark är minst 2,6 meter breda, vilket betyder att de kan rymma konstgjorda ledstråk om naturliga ledstråk saknas.

Slutligen skriver de att de längtar efter att kunna röra sig ute i samhället på egen hand, samt att de får färre tillfällen att göra det med ledsagare. De vill därför lyfta att FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning måste börja visa sig i praktiken. De ställer gärna upp i dialog med kommunen för att rätta ut eventuella frågetecken och förhoppningsvis lägga en bra grund för tillgängliga utemiljöer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planbeskrivningen redovisas bredden på den befintliga gång- och cykelbanan, det vill säga att den är fyra meter. Detaljplanen i sig specificerar inte vilken bredd en framtida gång- och cykelbana kan ha utan planlägger all mark i den södra delen av planområdet som allmän plats PARK. På mark med användningen park är det möjligt att bygga gång- och cykelbanor och detaljplanen förhindrar därför inte att det skulle kunna ske en breddning av den någon gång i framtiden. Eftersom det står belysningsstolpar norr om gång- och cykelbanan är det troligt att en eventuell framtida breddning kommer ske söderut.

Anledningen till att parkremsan är så smal är att detaljplanegränsen mot söder är placerad så att de gamla tallarna som finns där ska ligga kvar på den mark som sedan tidigare är planlagd som natur. Då det finns stora träd både norr och söder om den del av gång- och cykelbanan som passerar genom talldungen är det troligt att träden som finns där även framtiden kommer begränsa bredden. Däremot finns det inget som hindrar att gång- och cykelbanan öster om talldungen kan breddas söderut i framtiden. Eftersom området för transformatorstationen är placerat öster om träden som står nära gång- och cykelbanan kommer den inte utgöra ett hinder för en eventuell framtida breddning söderut.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser därför att detaljplanen tar höjd för att gång- och cykelbanan i framtiden kan komma att breddas. Vilka gång- och cykelbanor som byggs

om i kommunen är en prioriteringsfråga och i nuläget finns det inga planer på att den här gång- och cykelbanan ska breddas.

De mått som anges i den tekniska handboken är framtagna för nybyggnation. Vid ombyggnation har kommunen som alltid som ambition att leva upp till rekommendationerna, men befintliga omständigheter i form av markäggande och fysiska förutsättningar på platsen kan göra att det inte går.

Svenska kraftnät

Svenska kraftnät skriver att de i dagsläget inte har några anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området. De har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Uppsala Vatten & Avfall AB

Uppsala vatten och avfall skriver att planområdet till stor del ligger inom nuvarande verksamhetsområde för vatten, spillvatten, dagvatten fastighet och dagvatten gata. Befintlig bebyggelse i området är försörjt via den allmänna VA-anläggningen. De menar att det är troligt att området, vid en bebyggelseutveckling enligt planförslaget, kommer föreslås att inkluderas i ovan nämnda verksamhetsområden. De anser därför att planbeskrivningen behöver uppdateras med information om detta.

De skriver också att det i dagvattenutredningen anges att släckvattenzonen kan kombineras med dagvattenlösningar som tillåter infiltration. De anser därför att det behöver tydliggöras hur detta kan utföras i praktiken eftersom släckvattnet inte får infiltrera.

Vidare anser de att hanteringen av skyfallsvatten innehåller bra principförslag, men att de endast är översiktligt beskrivna i dagvattenutredningen. De menar att detta behöver följas upp under projekteringen för att säkerställa att det finns tillgång till översvämningsbara ytor/volymer för skyfallshantering.

De skriver även att det behöver säkerställas att både befintlig och tillkommande växtlighet inte begränsar vägbredden för de gator som ska trafikeras av avfallsfordon. Dragvägen mellan avfallsfordon ska vara utan nivåskillnader, vilket innebär att eventuell kantsten vid avfallsutrymmena behöver tas bort.

Slutligen upplyser de om att i det fall en restaurang planeras i någon av byggnaderna så tillkommer behovet av fettavskiljare. Slamsugningsfordon måste därför kunna angöra dessa lokaler i samband med tömning. Avståndet mellan uppställningsplats för slamsugningsfordon och anslutning till fettavskiljaren ska vara så kort som möjligt, och ett avstånd på tio meter bör eftersträvas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har förtydligats med att verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten kommer behöva utökas.

Dagvattenutredningen har kompletterats med ett tydliggörande om att de dagvattenlösningar som kombineras med släckvattenzoner behöver vara täta.

Stadsbyggnadsförvaltningen informerar fastighetsutvecklaren om de medskick som görs till projekteringsskedet.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Seden informerar om att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid, särskilt i de fall där den planerade bebyggelsen medför ändring av ledningsnäten. Gällande fjärrvärmedistribution hänvisar de till den information de uppgav i sitt samrådsyttrande.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB skriver att de har elnätanläggningar både inom planområde och i närområdet. Vidare skriver de att de avser att ha servitut för befintlig och tillkommande transformatorstation, och inte arrende.

De menar att en ny väg inte får äventyra säkerheten för nätstationerna eller försvåra åtkomsten till dem. De upplyser också om att minsta avstånd mellan nätstation och vägområde, samlingsplats, byggnad eller brännbart material är fem meter. Det minsta avståndet mellan nätstation och parkeringsplats är två meter. Växtlighet som rabatter, buskar och träd ska planteras på ett avstånd så att deras stationsanläggning inte riskerar att ta skada eller försämrats ur ett underhålls-, personsäkerhets- eller säkerhetsskyddsperspektiv.

Gällande den markkabel som går genom planområdets södra del skriver de att avstånd mellan byggnad och markkabelns närmaste fas ska vara minst två meter. Växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter ska inte planteras inom ett område av två meter från ledningens mitt. De menar att de kan bli tvungna att flytta dessa vid exempelvis en driftstörning på markkabeln som kan göra att markanläggningar kan komma att skadas. Vattenfall upplyser om att de i sådana fall inte ska hållas ansvariga.

I slutet av deras yttrande finns en lista med upplysningar om hur deras ledningar och anläggningar ska hanteras i ett projekterings- och byggskede.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har uppdaterat genomförandedelen i planbeskrivningen gällande att den nya transformatorstationen avses regleras med servitut. För de befintliga transformatorstationerna är det upp till Vattenfall Eldistribution AB och Uppsala Science Park KB att omförhandla det arrendeavtal som finns idag och om man vill ersätta det med ett servitut.

Övriga upplysningar har lämnats vidare till fastighetsutvecklaren då de berör projekterings- och byggskedet.

Luftfartsverket

Luftfartsverket har inga synpunkter på detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Region Uppsala – Trafik & Samhälle (kollektivtrafikförvaltningen ULS)

Trafik och samhälle hänvisar till sitt samrådsyttrande och har inga ytterligare synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Swedavia Airports

Swedavia bedömer att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på Stockholm Arlanda Airport och har därför inga synpunkter på det.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Postnord

Postnord informerar fastighetsutvecklarna att kontakta dem i god tid för att ha en dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation, då en placering som inte är godkänd kommer att leda till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar yttrandet.

Privatperson 2

Privatperson 2 skriver att hen har sin arbetsplats i Staben som ligger norr om planområdet. Enligt privatpersonen kan det vara utmanande att få större leveranser dit i form av exempelvis utrustning. Huvudingången finns på södra sidan av byggnaden och en mindre entré (enkeldörr) finns på den norra sidan. Hen undrar därför om det är garanterat att huvudingången till Staben är tillgänglig under hela byggtiden eftersom den är viktig för verksamheten. Hen undrar också om det kommer gå att köra med lastbil fram till huvudingång när projektet är klart eftersom större leveranser inte får plats genom den norra dörren.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Det ligger i fastighetsutvecklarens intresse att säkerställa att alla verksamheter som bedrivs av deras hyresgäster kan fortsätta att fungera under byggtiden. Entréer och varuförsörjning till *Staben* kommer fortsatt vara tillgängligt under byggtiden i enlighet

med de hyresavtal Uppsala Science Park KB, som äger Kronåsen 1:1, har med sina hyresgäster. Uppsala Science Park KB har även som ambition att inom kort kontakta berörda hyresgäster för att berätta om processen och utvecklingen av området.

Efter att projektet är färdigbyggt kommer det fortsatt att vara möjligt att angöra *Staben* söderifrån för att möjliggöra för parkering för rörelsehindrade. Exakt var transporter och varuleveranser ska ske är däremot upp till fastighetsägaren att lösa.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström
planchef

arbetsmaterial



Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

Granskning av detaljplan för del av Kv. Underofficeren, Uppsala kommun

Kommunens ärendenummer: PBN 2023-000590

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 4050-2024, daterat den 4 juli 2024.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två byggnader med kontor, laboratorium och forskning samt centrumverksamhet. Befintligt parkeringsgarage i tre plan kommer att vara kvar. De byggnader som möjliggörs i planen ska utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och bidra till att skapa en inramning av Exercisfältet. Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden där detaljplanen ingår, i enlighet med 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Upplysning

Hälsa och säkerhet

Grundvattenförekomst

Länsstyrelsen anser att dagvattenlösningen är hanterad på ett tillfredsställande sätt och att tillräckliga försiktighetsåtgärder planeras för att skydda grundvattnet från föroreningar. Detta förutsatt att det som är beskrivet i planbeskrivningen följs.

Länsstyrelsen kan inte nog betona vikten av att försiktighetsåtgärder vidtas under byggskedet i det fall källaren under den västra byggnaden ska byggas ut. Om skyddande lerlager grävs bort blir det viktigt att åtgärder vidtas för att försäkra att en infiltration av smutsigt vatten inte sker till grundvattnet.

Riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C 40 A)

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen kommer att medföra skada på riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C 40 A).

Länsstyrelsen anser vidare att det är viktigt att kommunen beaktar en samlad bild av de kumulativa effekter som uppstår till följd av att flera olika områden i närområdet exploateras samtidigt. Om alla de framtida planer som omnämns i konsekvensbeskrivning för kulturmiljön genomförs skulle det kunna medföra en påtaglig skada på riksintresset.

Byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof

Länsstyrelsen ser positivt på att fler ytor för regnbäddar och översvämningssytor finns föreslagna inom planområdet då det bidrar

till att minska påverkan på dagvattenhanteringen inom byggnadsminnet Uppsala hälsobrunn och Eklundshof.

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Elin Fredelin Dalman för frågor på telefon 010-224 92 13 eller via e-post elin.fredelin.dalman@lansstyrelsen.se. Ange ärendets diarienummer 4381-2025 i ämnesraden för e-post.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Anna Onsten-Molander med planhandläggare Elin Fredelin Dalman som föredragande.

I den slutliga handläggningen har också arkeolog Susanna Eklund, byggnadsantikvarie Isa Lindqvist, miljöskyddshandläggare Mikael Wulff, naturvårdshandläggare Inga-Lill Nyberg och vattenhandläggare Lisa Stahl medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Plan- och byggnadsnämnden

Datum:
2025-10-06Diarienummer:
2023-000590Handläggare:
Klara Wahlstedt

Särskild handling för miljökonsekvensbeskrivningen

Detaljplan för del av kvarteret Underofficeren

Inledning

I enlighet med miljöbalkens 6 kapitel § 16 ska en särskild handling tas fram när en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram enligt miljöbalken 6 kapitel §11 i detaljplaneprocessen. Handlingen sammanfattar:

1. hur miljöaspekterna har integrerats i planen eller programmet,
2. hur hänsyn har tagits till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter,
3. skälen för att planen eller programmet har antagits i stället för de alternativ som övervägts, och
4. vilka åtgärder som planeras för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra två byggnader för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden. De ska också ge Exercisfältet en inramning i norr för att markera gränsen mellan Uppsala Science Park och det öppna fältet. Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Syftet är också att bekräfta en gång- och cykelbana som ligger söder om Uppsala Science Park genom att planlägga det området som allmän plats PARK.

Bakgrund

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger planområdet inom stadsbygden, ett område som kännetecknas av en blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostadsutveckling och som har inslag av lokaler och verksamheter. Förändringar inom det här område bör utgå från den befintliga bebyggelsen och platsens identitet.

Översiktsplanen lyfter även fram grönområdet i öster som en länk i en större sammanlänkande grönsstruktur. Grönstrukturen har till uppgift att skapa sammanhängande miljöer för rekreation, göra det lättare att värna om biologisk mångfald för växter och djur, samt att kunna dra nytta av flera ekosystemtjänster.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan Södra staden

Detaljplan ingår i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden från 2018 där den ingår i utvecklingsområdet Polacksbacken. Utvecklingsområdet utgörs av delarna Exercisfältet, Regementet och Ångström, där Exercisfältet och Regementet är ett viktigt värde i riksintresset för kulturmiljövård Uppsala stad (C 40). Den fördjupade översiktsplanen belyser den pågående utvecklingen av Uppsala Science Park, Ångström, Informationsteknologiska centrum (ITC) samt Rosendal. Utifrån det föreslås en utveckling av stadsstråk med tyngdpunkt på verksamheter och utbildning. Planen fastställer att området Polacksbacken även har en viktig funktion som rekreationsområde och samlingsplats. Den fördjupade översiktsplanen beskriver en möjlighet att utreda exploateringar i anslutning till Exercisfältet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen för Södra staden.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin antogs av kommunfullmäktige 2016. Den är en fördjupning av översiktsplanen och ger vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala, samt ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för stadens invånare och besökare.

Den schematiska gränsen för vad som räknas till innerstaden går strax norr om Uppsala Science Park, men då gränsen är schematisk bör utvecklingen av området ta hänsyn till strategin.

Detaljplanen är förenlig med innerstadsstrategin. Under hösten 2024 till tidig vår 2025 har ett förslag på en uppdatering av innerstadsstrategin varit ute på remiss, då under namnet *Plan för innerstaden*. I förslaget har den schematiska gränsen

för innerstaden flyttat söderut och inkluderar norra delen av Uppsala Science Park.

Gestaltningsprogram för Dag Hammarskjölds väg

Det finns ett gestaltningsprogram för Dag Hammarskjölds väg (Uppsala kommun, 2016) som har till syfte att ge vägledning för hur ny bebyggelse och infrastruktur ska förhålla sig till Dag Hammarskjölds väg och det riksintresse för kulturmiljövård som berör vägsträckningen.

Programmet pekar ut planområdet som ett utvecklingsområde. Det lyfter även fram monumentaliteten av regementsbyggnaderna vid Polacksbacken som ett karaktärsgivande inslag runt Exercisfältet och förespråkar att ny bebyggelse i området ska bygga vidare på den.

Samråd och granskningar av detaljplanen

Detaljplanen för del av kvarteret Underofficeren har varit på samråd mellan 11 maj och 21 juni 2024 och granskning mellan 23 maj och 22 juni 2025. Planen bereds för godkännande i plan- och byggnadsnämnden i oktober 2025 och antagande i kommunfullmäktige i januari 2026.

Hur miljöaspekterna har integrerats i planen

I samrådsförslaget ingick även en förskola öster om de två byggrätter som detaljplanen möjliggör. Förskolan utgick ur detaljplanen innan granskningen då den ströks ur lokalförsörjningsplanen på grund av ett minskat antal barn i kommunen. Förskolan skulle ha tagit en del av Exercisfältet i anspråk. På större delen av den ytan har det tidigare legat en modulförskola som monterades ner under hösten 2022.

Under planarbetet undersöktes placeringen av förskolan för att minska påverkan på det öppna fältet. De olika placeringarna finns redovisade i den version av miljökonsekvensbeskrivningen som tillhörde samrådshandlingarna.

Följande planbestämmelser fanns med i samrådsförslaget med syftet att minska påverkan på de miljöaspekter som ingick i miljöbedömningen:

- Byggnadernas placering regleras så de följer befintlig rutnätsstruktur inom Uppsala Science Park.
- Nockhöjden och takförhöjden på de två västra byggnaderna regleras så att de ska hålla en liknande skala som de byggnader som finns inom Uppsala Science Park.
- För att anpassa gestaltningen till områdets höga kulturmiljövärden anger en planbestämmelse att byggnadernas ska ha en hög arkitektonisk kvalitet.
- I den östra delen av förskolegården är det inte tillåtet med komplementbyggnader för att skapa förutsättningar att ge den delen av gården en mer naturlig karaktär som smälter in i landskapet.
- Förskolegården har en planbestämmelse som säger att marken är avsedd för vistelse och växtlighet, samt att marken inte får användas för parkering och körytor för motorfordon. Marken söder om förskolan är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner. Inte heller den ytan får

användas för bilparkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade. Marken som möter fältet söder om den västra byggrätten är avsedd för entréfunktioner, cykelparkering och planteringar, och får inte användas för parkering och körytor för motorfordon. Syftet med bestämmelserna är att begränsa andelen trafikytor där det kan förekomma smutsigt dagvatten som kan riskera att infiltrera till grundvattnet. Syftet är också att säkerställa tillräckliga ytor för dagvattenhantering, samt att skapa ett grönt möte med Exercisfältet.

- Kvarterens markens höjd regleras för att säkerställa att avrinning vid skyfall sker mot dagvattendammen, skyfallsdiket, samt översvåmningsytor som planeras i anslutning till förskolan.
- För att förhindra att skyddande lerlager grävs bort får källare inte anläggas under förskolan.
- De övriga två byggnaderna har en planbestämmelse som säger att källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomförningar i golvnivå, samt att källargaraget ska förses med aktivt brandskydd.
- Samtliga byggnader och den mark som ligger i anslutning till ytor där det kan förekomma motorfordon har en planbestämmelse som säger att skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. Bestämmelsen följs upp med en planbestämmelse som anger att bygglov inte får ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning innan skyddsåtgärd (för påverkan på grundvattnet) är säkerställd.
- På byggrätten för förskolan anger en planbestämmelse att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats, alternativt att en skydds- och säkerhetsåtgärd kommit till stånd.

Nedan redovisas inkomna synpunkter och förändringar av detaljplanen som har en påverkan på de miljöaspekter som hanteras i miljökonsekvensbeskrivningen.

Sammanfattning av hur miljökonsekvensbeskrivningen och yttrandena har påverkat förslaget

Arbetet med miljöbedömningen har skett parallellt med detaljplanearbetet och utredningar har fördjupats efter hand. Se samrådsredogörelse och granskningsutlåtande för ytterligare beskrivning av inkomna yttranden.

Samråd

I samrådet som genomfördes under våren/sommaren 2024 omfattade detaljplanen kvarterensmark med två byggrätter för kontor (K), laboratorium (J₁) och centrumverksamhet (C), samt en byggrätt för en förskola (S₁). Detaljplanen möjliggjorde också att ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage kan vara kvar.

Inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter under samrådet avseende miljökonsekvensbeskrivningen behandlade i huvudsak:

- Risk för påverkan på grundvattnet.
- Påverkan på kulturarv vid Polacksbacken och Exercisfältet.

Inga särskilda synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen inkom. Länsstyrelsen hade dock synpunkter på att vissa av de aspekter som miljökonsekvensbeskrivningen behandlade inte var tillräckligt utredda.

Länsstyrelsens synpunkter berörde huvudsakligen:

- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.
- Dagvattenlösningar i förhållande till grundvattnets känslighet.

Därtill hade länsstyrelsen en rad rådgörande synpunkter.

Förändringar av detaljplanen

Med avseende på de miljöaspekter som tas upp i miljökonsekvensbeskrivningen gjordes följande ändringar av planförslaget efter samrådet:

- Gestaltungsbestämmelsen om hög arkitektonisk kvalitet har ersatts av tre nya bestämmelser (f_1 , f_2 , f_3) för att tydliggöra vilka arkitektoniska kvaliteter som är särskilt viktiga att värna om i den här miljön sett till stadsbild och kulturmiljövården. Planbestämmelsen f_4 har tillkommit på den västra byggrätten. Den säger att *sett från omgivningen ska byggnaden inte upplevas ha fler än fyra våningar, samt en indragen takvåning*.
- Förskolan har utgått ur detaljplanen vilket innebär att mindre mark som tidigare varit planlagd som NATUR kommer att tas i anspråk.
- Angöringslösningen till byggnaderna har ändrats och i zonen ut mot Exercisfältet förbjuder planbestämmelser n_1 och n_2 körytor för motorfordon och bilparkering. Marken där är istället avsedd för entréfunktioner, vistelse, planteringar och cykelparkering, alternativt växtlighet.
- I motiveringen till planbestämmelserna n_1 och n_2 har det även förtydligats att planteringar och växtlighet bör hämta inspiration från det omgivande landskapet bestående av ängsmark och åkerholmar. Med fördel väljs ängsväxter som gynna en artrik flora och pollinerande insekter, samt inhemska träd och fröväxter som gynnar fåglarna i området.
- Användningen J_1 som möjliggjorde laboratorium har ersatts av användningen Z_1 som även den möjliggör användningen laboratorium och forskning. Detta för att förtydliga att den laboratorieverksamhet som avses ska ha en begränsad omgivningspåverkan.
- Den östra byggnaden har försetts med en planbestämmelse b_2 som säger att källare inte får finnas. Detta för att förhindra att skyddande lerlager grävs bort, vilket skulle riskera att förändra markens känslighetsklassning från hög till extrem känslighet för påverkan på grundvattnet.
- Höjdsättningen som tidigare fanns för att säkerställa åt vilket håll dagvatten rinner har tagits bort. Anledningen är att det efter att förskolan plockades bort ur detaljplanen finns mer ytor för regnbäddar och översvämningssytor inom planområdet. Det finns därför flera lösningar för avrinning som skulle kunna vara lämpliga, utan att anslutningspunkten mot skyfallsdiken i planområdets norra hörn belastas.

Granskning

I granskningen som genomfördes våren/sommaren 2025 omfattade detaljplanen kvartersmark med två byggrätter för kontor (K), laboratorium och forskning (Z_1), samt centrumverksamhet (C). Detaljplanen möjliggjorde också att ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage samt en underjordisk kulvert kan vara kvar. Utöver det omfattar detaljplanen även allmän plats med användningen PARK.

Inkomna synpunkter

Det inkom inga direkta synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen. De synpunkter som kom in och som berör miljöaspekterna som behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen var i huvudsak:

- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40)

Länsstyrelsens hade inte något att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömde i sitt yttrande, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Utöver det lämnar länsstyrelsen en rad rådgivande upplysningar som behandlade:

- Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40)
- Dagvattenlösningar i förhållande till grundvattnets känslighet

Förändringar av detaljplanen

Med avseende på de miljöaspekter som tas upp i miljökonsekvensbeskrivningen gjordes inga ändringar av planhandlingarna efter samrådet.

Motiv till varför övriga alternativ har avfärdats

I miljökonsekvensbeskrivningen har planförslaget jämförts med ett nollalternativ. Nollalternativet representerar en sannolik utveckling om planen inte genomförs. Det finns även en beskrivning av de alternativa utformningar som avfärdats under planarbetets gång. Nedan följer en kortfattad beskrivning av dessa.

Inför samrådet undersöktes olika utformningar av den förskola som vid den tidpunkten ingick i detaljplanen. Syftet var att hitta en byggnadskropp som tog i anspråk så lite som möjligt av ängsmarken öster om planområdet. Inför granskningen utgick förskolan ur detaljplanen på grund av ett minskat behov av förskoleplatser i kommunen. Det fick till följd att den andel ängsmark som detaljplanen tagit i anspråk minskade.

Efter att förskolan utgått undersöktes flera olika angöringslösningar till de kvarvarande byggnaderna.

Uppföljning

Verksamhetsutövaren har det huvudsakliga ansvaret för uppföljning och kontroll av eventuella miljökonsekvenser under genomförandet. Enligt 26 kap. 19 § MB ska verksamhetsutövaren utföra egenkontroll. Detaljer kring hur egenkontrollen ska genomföras kommer att hanteras i framtida genomförandeskede.

I genomförandeskedet bör fastighetsutvecklaren ta fram en miljösäkringsplan eller liknande dokument för att säkerställa att de miljöfrågor som miljökonsekvensbeskrivningen tar upp följs upp under projektets gång. Av dokumentet bör det framgå:

- Vilka åtgärder och tekniska lösningar som lindrar risker för negativ miljöpåverkan.

- Hur krav, villkor och skyddsåtgärder hanteras under projektets gång.
- Hur ansvarsfördelningen för att genomföra åtgärderna ser ut.

Nedan listas de frågor som ska bevakas samt följas upp i genomförande- och driftskedet.

Regleras i detaljplanen

Nedan listas de anpassningar till miljöaspekterna som behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen som säkerställs genom planbestämmelser.

Kulturmiljö

Gestaltning av byggnaderna

Detaljplanen reglerar byggnadernas placering så att de förhåller sig till den rutnätsstruktur som finns inom Uppsala Science Park. På så vis bevaras den visuella kontakten inifrån området och ut mot Exercisfältet. Detaljplanen reglerar även byggnadernasnock- och takfotshöjd för att säkerställa att de håller en liknande höjd som de äldre kasernbyggnaderna i området. Det finns även en planbestämmelse som anger att den västra byggnaden, från omgivningen sett, inte får upplevas ha fler än fyra våningar, samt en indragen takvåning. Detta för att våningsantalet ska knyta an till kasernbyggnaderna vid Polacksbacken, samt för att skapa förutsättningar till en variation i byggnadernas fasader då de i övrigt tillåts ha sammanock- och takfotshöjd.

För att säkerställa byggnadernas fasadgestaltning anpassar sig till platsens kulturmiljövärden finns även följande planbestämmelser:

- Byggnadens fasader ska ha en gestaltning som utgår från symmetri och regelbundenhet.
- Byggnaden ska utformas med kvalitativa fasadmateriäl som harmoniserar med den omgivande miljön, samt utföras med omsorg om detaljer och ha en färgskala som knyter an till den äldre bebyggelsen i området.
- Bottenvåningens fasad ska utmärka sig gentemot övriga våningsplan, samt ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot Exercisfältet.

Övergången mellan bebyggelse och fältet

I zonen mellan byggnaderna och fältet är det inte tillåtet med bilparkering och körytor för motorfordon. I stället är delar av marken avsedd för entréfunktioner, vistelse, planteringar och cykelparkering och delar för endast växtlighet. I motiveringen till planbestämmelserna n_1 och n_2 lyfts det även att planteringarna och växtvalen bör hämta inspiration från det omgivande landskapet bestående av ängsmark och åkerholmar. Med fördel bör man välja ängsväxter som gynnar en artrik flora och pollinerande insekter, samt inhemska träd och fröväxter som gynnar fåglarna i området.

Vatten

Skydd av grundvatten

För att säkerställa att de lerlager som fungerar som naturligt skydd av grundvattnet blir kvar finns en planbestämmelse (b_2) som säger att det inte är

tillåtet att anlägga en källare under den östra byggnaden. För det befintliga källargaraget under den västra byggnaden finns en planbestämmelse (b_1) som säger att den ska utföras tät, med täta skarvar och utan rör genomförningar i golvnivå, samt förses med ett automatiserat släcksystem.

Det finns även en planbestämmelse (m_1) som säger att skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. För att säkerställa att det följs upp finns en planbestämmelse (a_1) som säger att bygglov inte får ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning innan skyddsåtgärd (för påverkan på grundvattnet) är säkerställd.

De ytor där det inte bedömts vara nödvändigt med biltrafik regleras så att de inte får användas för bilparkering och körytor för motorfordon. Detta för att minska andelen ytor där orent dagvatten kan riskera att infiltrera till grundvattnet.

Tillstånd och dispenser

Fastighetsutvecklaren ansvarar för att skyddsåtgärder, villkor och krav från dispenser och tillstånd hanteras och säkerställs under projektets fortsatta planering, samt i kommande bygg- och driftskede. Nedan listas de dispenser och tillstånd som i nuläget bedöms vara relevanta för detaljplanens genomförande.

Vatten

Dispens från vattenskyddsföreskrifter

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Inom området får markarbeten normalt inte ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och de får inte heller medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Det innebär att det vid den kommande projekteringen behöver utredas om det är aktuellt att söka dispens från vattenskyddsföreskrifterna hos länsstyrelsen. I samband med dispensansökan ska fastighetsutvecklaren redogöra för de försiktighetsmått som vidtas för att skydda grundvattnet.

Övrig uppföljning

De frågor som inte går att reglera med planbestämmelser eller aktualiseras genom tillstånd eller dispenser, säkerställs och följs upp i det kommande genomförandeskedet. Därmed säkerställs dessa både under projektets fortsatta planering och i kommande bygg- och driftskede. Nedan följer en lista av frågor kopplade till de olika miljöaspekterna som följs upp på det här sättet.

Kulturmiljö

Vibrationer

Under byggskedet kan stabilitet och sättningar i den äldre, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse påverkas av vibrationer. Fastighetsutvecklaren bör därför genomföra en riskanalys innan byggstart. Om risk för vibrationsstörningar påvisas bör de vidta åtgärder för att förhindra byggrelaterade skador.

Naturmiljö

Artskydd

För att förhindra att artskyddet behöver utredas vidare rekommenderar fågelinventeringen (Ekologigruppen 2024) följande åtgärder i genomförandeskedet:

- Avverkning av träd och buskar ska inte genomföras under fåglars häckningssäsong, det vill säga mars till augusti.
- Baracker, ställningar eller dylikt bör inte placeras vid dagvattendammen centralt i området eller vid talldungen väster om planområdet. En buffertzon till talldungen i planområdets sydvästra del bör lämnas under exploateringen och dungen bör även skyddas med plank.
- För att förstärka spridningssambanden för fåglar mellan skogsområdena i närheten bör inhemska träd, som till exempel oxel, rönn, körsbär och slån, planteras inom planområdet. Även plantering av fröväxter som solros och hampa vore gynnsamt för de många naturvårdsrelevanta, frätande fåglarna i området.
- Man bör undersöka möjligheten att sätta upp holkar för tornseglare på byggnader för att gynna de starkt hotade fåglarna som observerades i inventeringsområdet.

Naturvärdesobjekt

I nära anslutning till planområdet finns ett flertal naturvärdesobjekt. Talldungen öster om planområdet och dagvattendammen i söder har båda ett högt naturvärde (naturvärdesklass 2). Miljökonsekvensbeskrivningen anger att det under byggskedet bör upprättas ett skyddsavstånd till dessa för att säkerställa att de inte kommer till skada. Då de båda naturvärdesobjekten ligger på kommunal mark ansvarar kommunen för att se till att upplag av byggmaterial och liknande inte tillåts på kommunal mark i anslutning till dem.

Planteringar

Det exploateringsavtal som tecknats mellan Uppsala kommun och Uppsala Science Park KB anger att exploatören ansvarar för att i dialog med kommunen anlägga och bekosta planteringar av träd och buskar runt vändplanen. Detta för att för att vändplatsen ska smälta in i naturmiljön så mycket som möjligt. Avtalet säger att planteringarna ska överensstämma med den växtlighet som finns på den omgivande ängsmarken och åkerholmarna, samt att växtval och slutgiltig gestaltning ska godkännas av kommunen.

Vatten

Dagvatten

Uppsala Vatten och Avfalls riktlinjer för lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Riktlinjerna anger att dagvattenanläggningar inom kvartersmarken ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar. I den dagvattenutredning (Structor 2025) som tagits fram i samband med planarbetet föreslås åtgärder som motsvarar riktlinjerna.

Grundvatten

Under planarbetet har en riskbedömning för påverkan på grundvattnet (Ramboll 2023) gjorts. Där framgår det att följande skyddsåtgärder kommer krävas under bygg- och driftskedet:

- Farliga ämnen bör ej transporteras inom området.
- Parkering av fordon i källargaraget bör endast tillåtas under tiden då verksamheten bedrivs för att förebygga risk för bilbränder och läckage.
- Under byggskede avbryta arbeten och tillkalla kontrollant vid misstanke om läckage av förorening. Vidare bör entreprenörer utbildas gällande de risker som förekommer vid arbeten inom områden med hög- och extrem känslighet avseende grundvatten.
- Om det föreligger risk för påverkan på grundvattnet ska kontrollprogram för grundvattennivåer och grundvattenkemi upprättas.
- Arbetsfordon ska kontrolleras löpande samt förvaras på täta hårdgjorda ytor för att minimera risken för läckage.
- Garagenedfarter och entréer bör utformas så att inflöde av vatten förebyggs även vid mycket stora flöden.
- Riskvärdering av kemikalier som nyttjas inom byggrätterna bör genomföras för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage.
- Släckvattenzon bör vara minst fem meter från fasaderna.

Människors hälsa och säkerhet

Kemikalier

Hantering av kemikalier inom detaljplanen kan kräva anmälan eller tillstånd. De omfattas också av egenkontroll enligt miljöbalken, se särskilt avsnittet om hänsynsregler i kapitel 2 i miljöbalken, som beskriver hur man hanterar kemikalier eller andra risker på ett säkert sätt.

Miljökonsekvensbeskrivningen rekommenderar också att det genomförs en riskvärdering av de kemikalier som kommer att nyttjas i de två byggnaderna för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage. Riskvärderingen bör även omfatta en bedömning om det behöver ske en begränsning av farliga ämnen i byggnaderna.

Planområdet ligger även inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Användandet av kemikalier begränsas därför även av vattenskyddsföreskrifter som anger att hanteringen och lagringen av kemikalier och petroleumprodukter ska vara utformad på sådant sätt att hela volymen vid läckage förhindras att tränga ner i marken. Vidare tillåter inte skyddsföreskrifterna att oljegrus eller vägsalt lagras inom området.

Samlad bedömning av miljöeffekterna

Miljökonsekvensbeskrivningens åttonde kapitel ger en samlad bedömning av miljökonsekvenserna och nollalternativet.

Planförslaget bedöms ha måttlig till stor negativ konsekvens för aspekten natur, samt aspekten kulturmiljö och stadsbild. För aspekten ytvatten bedöms både nollalternativet och planförslaget ge små positiva konsekvenser. Konsekvenserna för grundvattnet bedöms bli måttligt positiva. För aspekterna jord, buller, luft, friluftsliv och rekreation bedöms planförslaget ge små positiva konsekvenser jämfört med nollalternativet. För övriga aspekter bedöms påverkan som liten negativ eller neutral.

Nedan visas en sammanfattande tabell över konsekvensbedömningarna av nollalternativet och planförslaget utifrån varje miljöaspekt.

Aspekt	Nollalternativ	Planförslaget
Påverkan på kulturmiljö		
<i>riksintresset för kulturmiljövården</i>	inga konsekvenser	små negativa konsekvenser
<i>lokala kulturmiljövården</i>	inga konsekvenser	små negativa konsekvenser
Påverkan på naturmiljö		
<i>naturmiljö</i>	små positiva konsekvenser	små negativa konsekvenser
Påverkan på vatten		
<i>grundvatten</i>	små negativa konsekvenser	små positiva konsekvenser
<i>ytvatten</i>	små negativa konsekvenser	måttliga positiva konsekvenser
<i>dagvatten & skyfall</i>	små negativa konsekvenser	måttliga positiva konsekvenser

Tabell 1. Tabell som redovisar den miljöpåverkan som miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon 2025) bedömer att detaljplanen och nollalternativet har.