

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

Godkänd i PBN 23 oktober 2025 Antagen i KF 26 januari 2026

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.....	48
Hälsa och säkerhet	57
Teknisk försörjning.....	61
Motiv till detaljplanens regleringar	64
Användning av mark och vatten	64
Genomförandefrågor.....	73
Fastighetsrättsliga frågor.....	73
Tekniska frågor	74
Ekonomiska frågor	78
Organisatoriska frågor	79
Prövning enligt annan lagstiftning	79
Planens konsekvenser.....	80
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	80
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB	81

Miljöaspekter	81
Hälsa och säkerhet	89
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	92
Översiktsplanen	92
Miljöbalken	92
Medverkande	93

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.

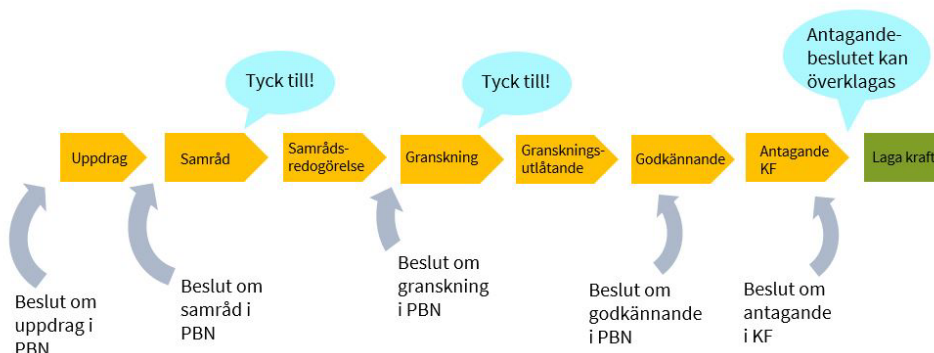


Bild 1. Diagram som visar planprocessen vid ett utökat förfarande.

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, Regimentet och Ångström, där Exercisfältet och Regimentet 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.

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 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.

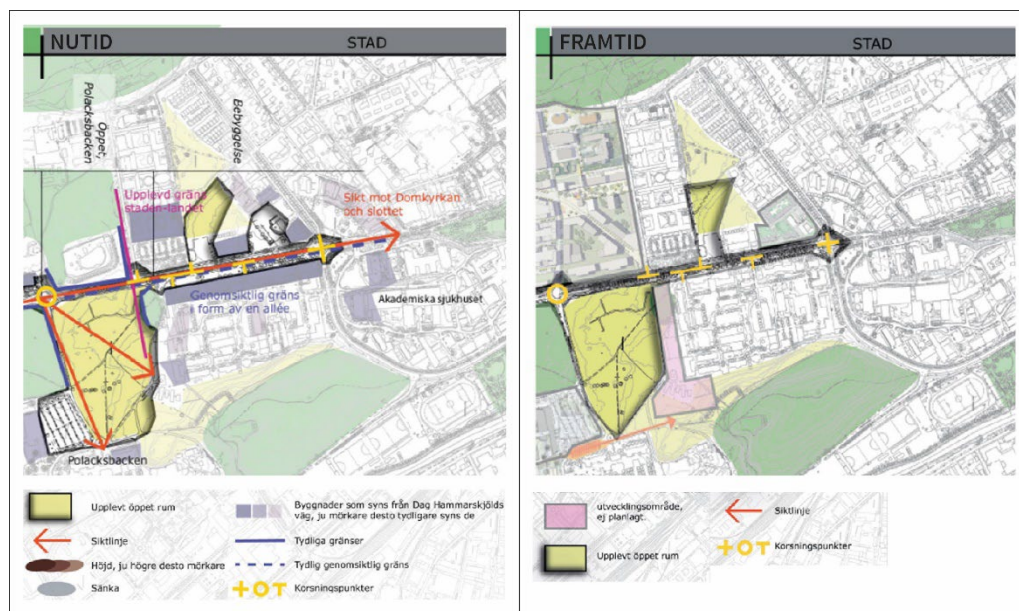


Bild 3. Kartan till vänster visar en analys av förutsättningar på den sträcka av Dag Hammarskjölds väg som passerar Exercisfältet och Uppsala Science Park. Kartan till höger visar en framtidsanalys av samma sträcka. Källa: *Gestaltningsprogram för Dag Hammarskjölds väg (Uppsala kommun, 2016)*

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för Glunttenområdet* (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).

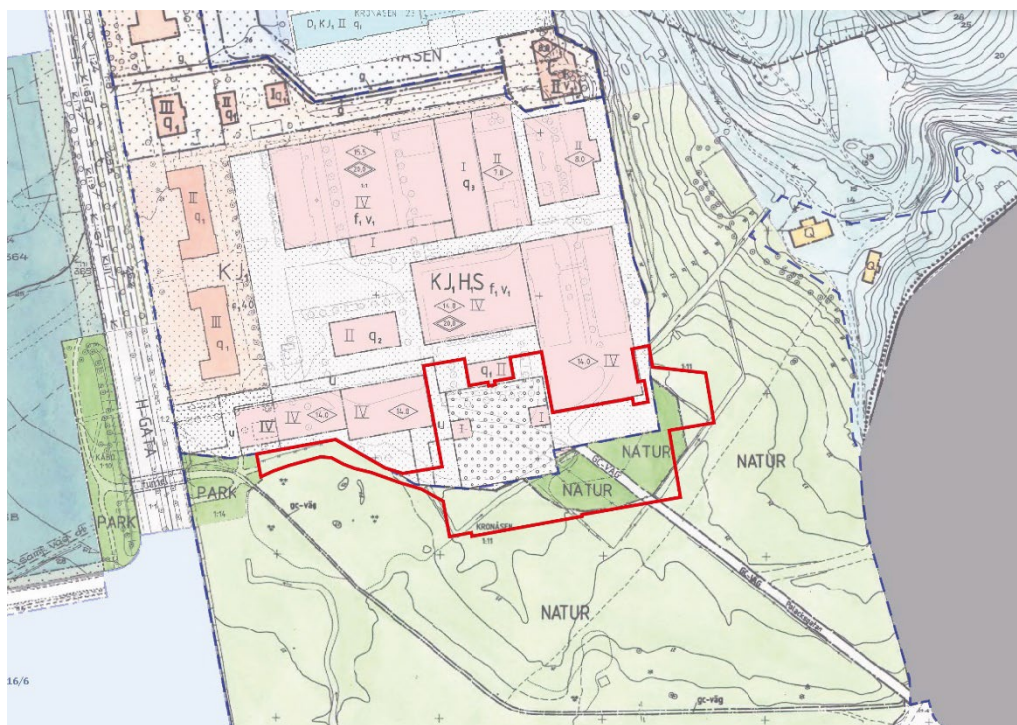


Bild 4. Utdrag ur de tre detaljplaner som gäller för området. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

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.

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.

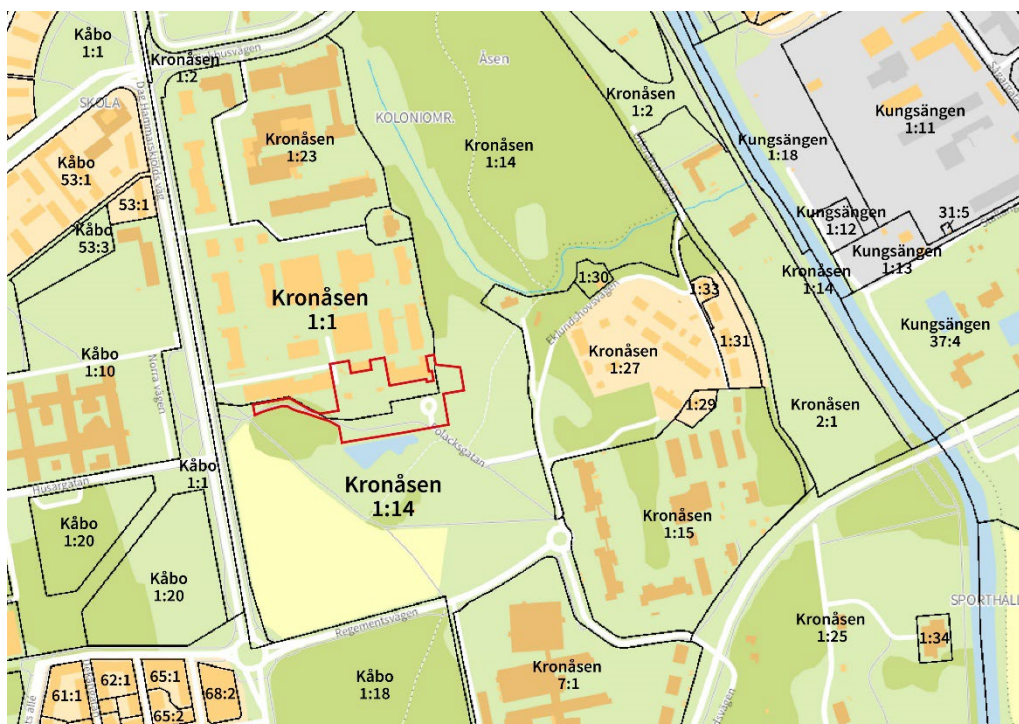


Bild 6. Karta som visar fastigheterna i närområdet. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

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 rekreationsstråket 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)

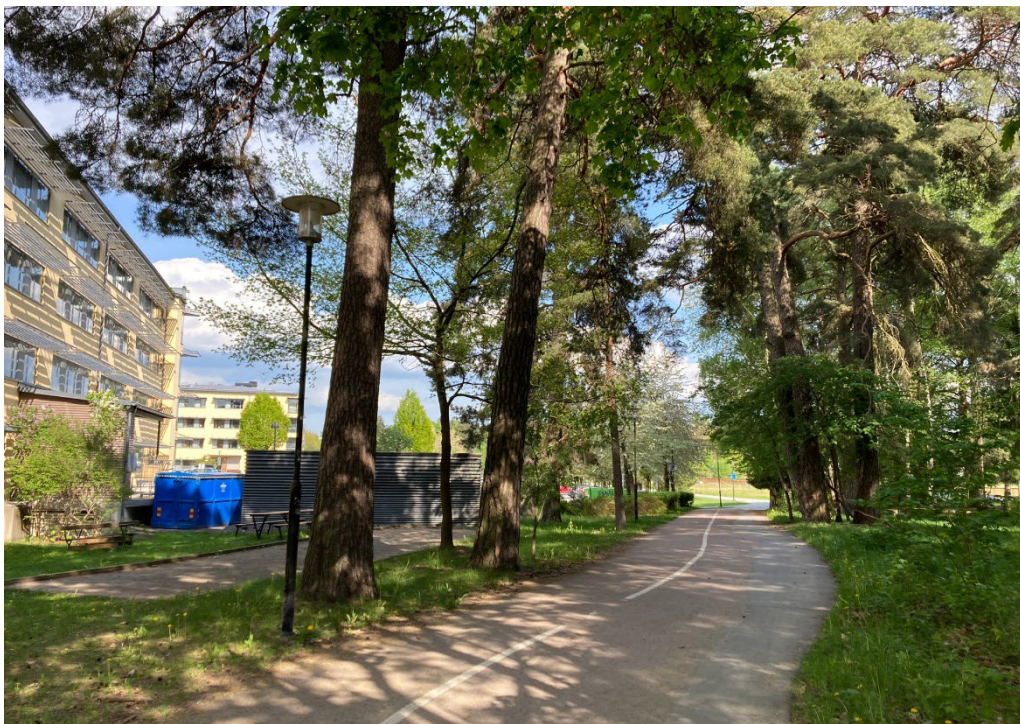


Bild 11. Foto som visar gång- och cykelbanan som går genom planområdets södra del, bilden är tagen vid talldungen som ligger på Exercisfältets nordvästra del. Till vänster i bilden syns Läkemedelsverket. (Maj 2023)

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 fyra våningsbyggnader med en ljusröd putsad fasad. I söder möter Exercisfältet Ångströmlaboratoriet, där den norra delen består av en fem våningsbyggnad 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 gestaltningsfrågor. 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.

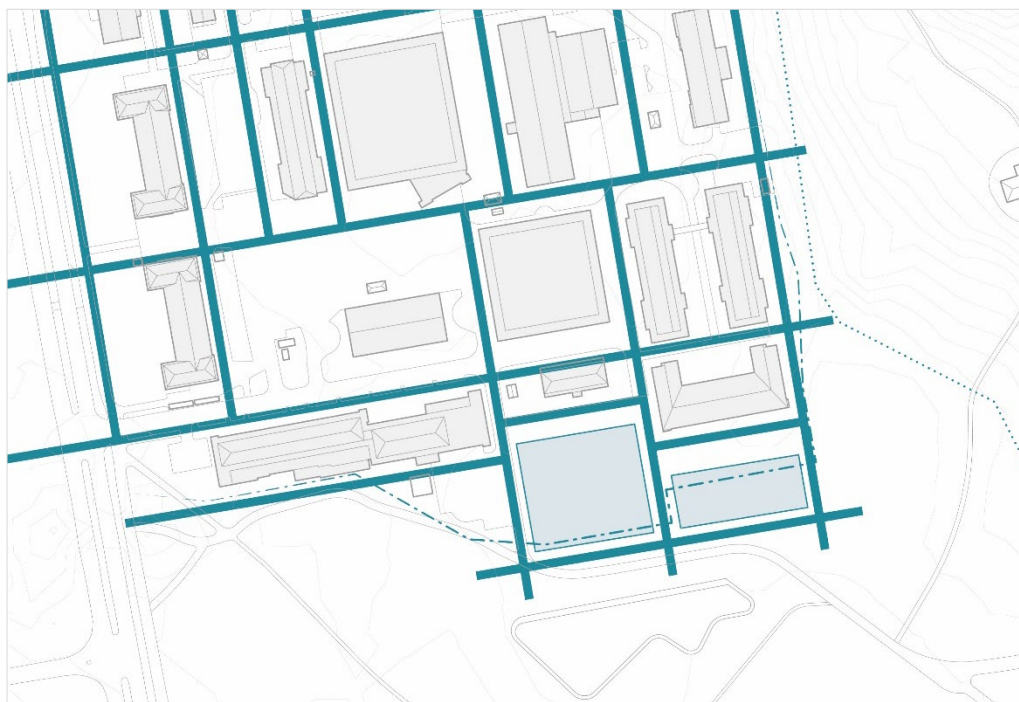


Bild 21. Analys över bebyggelsestrukturen inom Uppsala Science Park. De föreslagna byggnaderna är markerade med blått. *Illustration: CF Møller Architects*

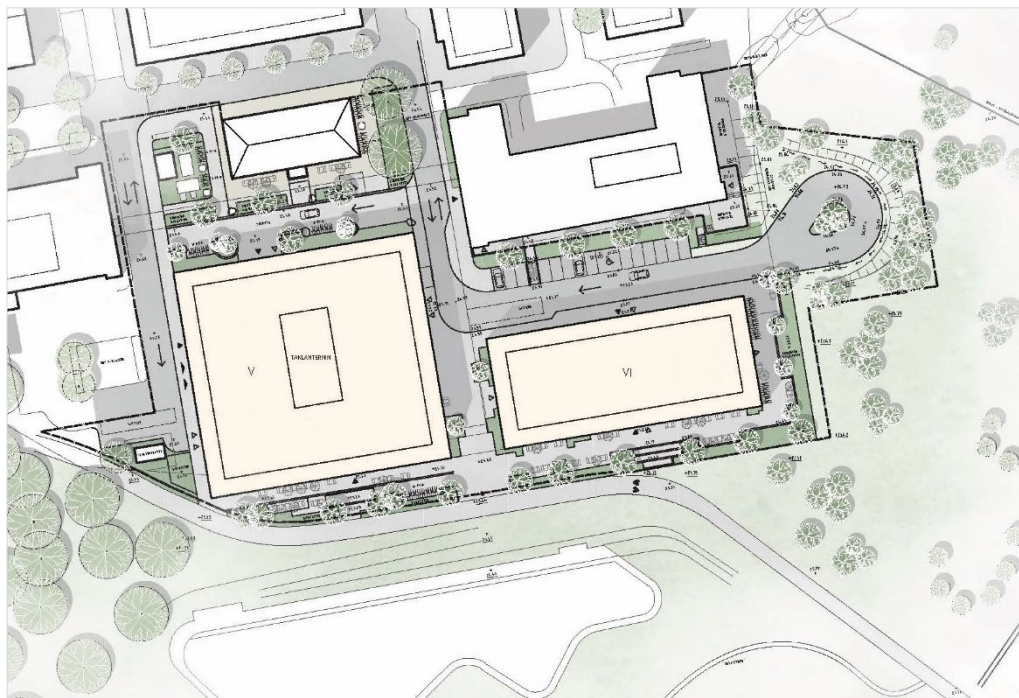


Bild 22. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse (markerade i beige).
Illustration: CF Møller Architects



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.

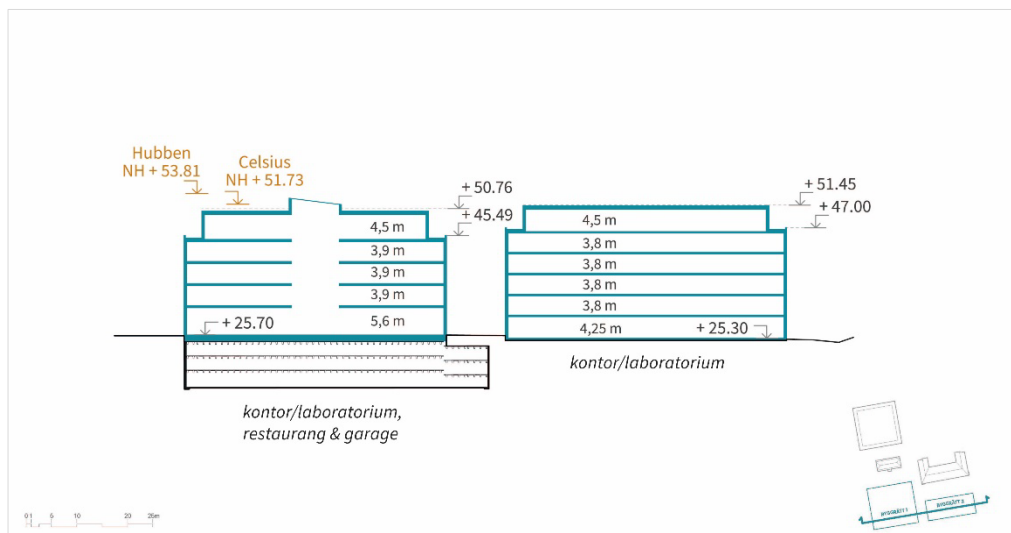


Bild 24. Sektion (väst-öst) som visar fastighetsutvecklarens förslag på byggnader. På sektionen anges de föreslagna nock- och takfotshöjderna, samt nockhöjderna på *Celsius* och *Hubben*. Illustration: CF Møller Architects

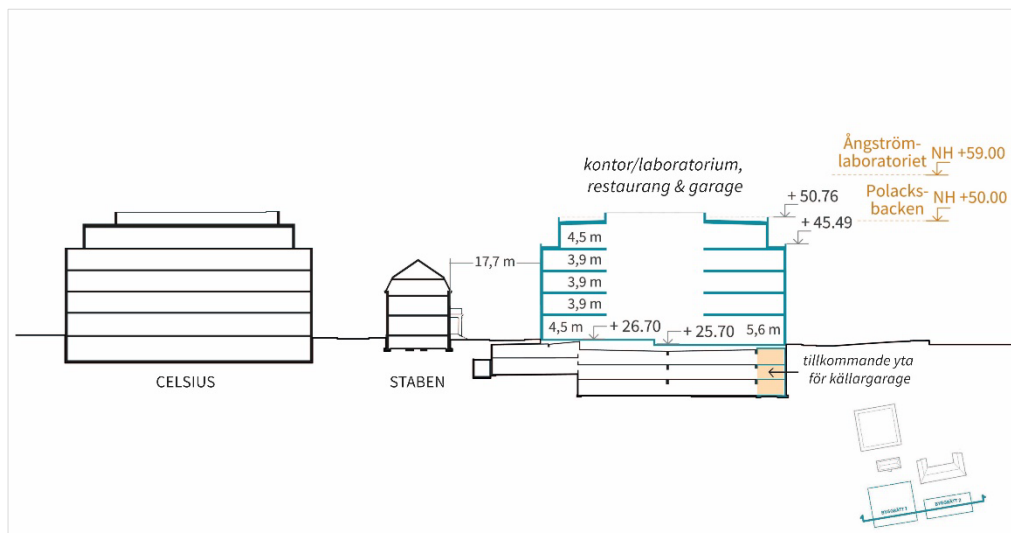


Bild 25. Sektion (norr-söder) som går genom de två befintliga byggnaderna norr om planområdet (*Celsius* och *Staben*), samt fastighetsutvecklarens förslag på byggnad inom den västra byggrätten. Illustration: CF Møller Architects

För att se till att byggnadernas volymer blir uppbrutna i höjddled, 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 tallduge, 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 vistelsezoner.



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.

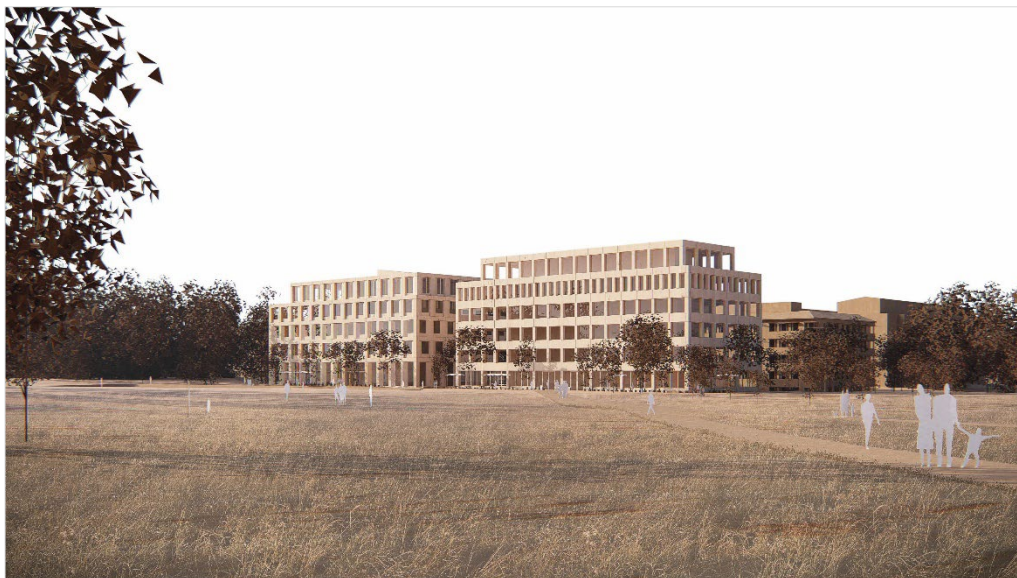


Bild 29. Illustration som visar fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse sett från Exercisfältets sydöstra del. *Illustration: CF Møller Architects*

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_1 . 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.

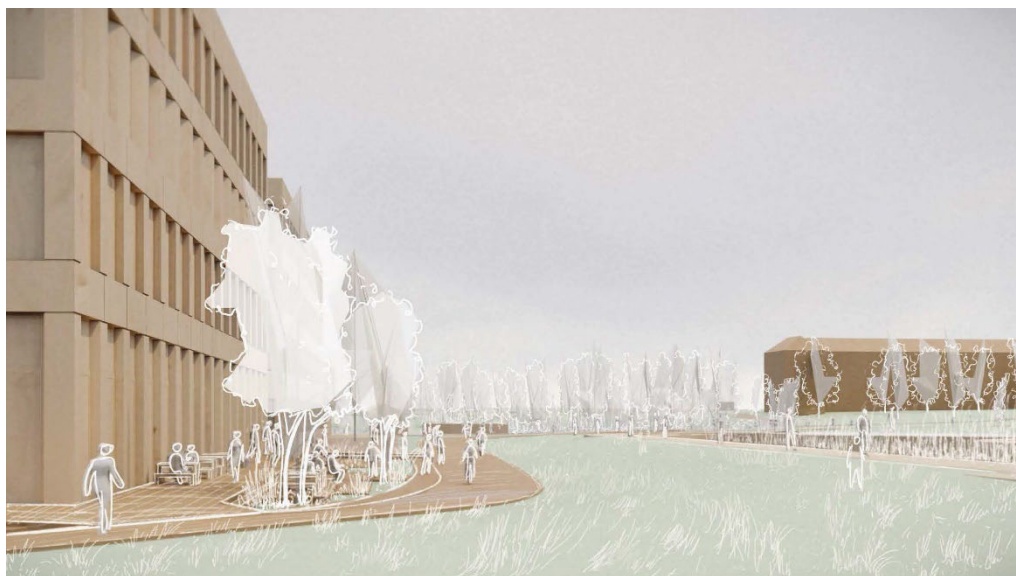


Bild 31. Illustration som visar hur den västra kontorsbyggnaden möter Exercisfältet. I fastighetsägarens förslag är en restaurang placerad i bottenvåningen. I bakgrunden skymtas regementsbyggnaderna inom byggnadsminnet Polacksbacken. *Illustration: CF Møller Architects*

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).

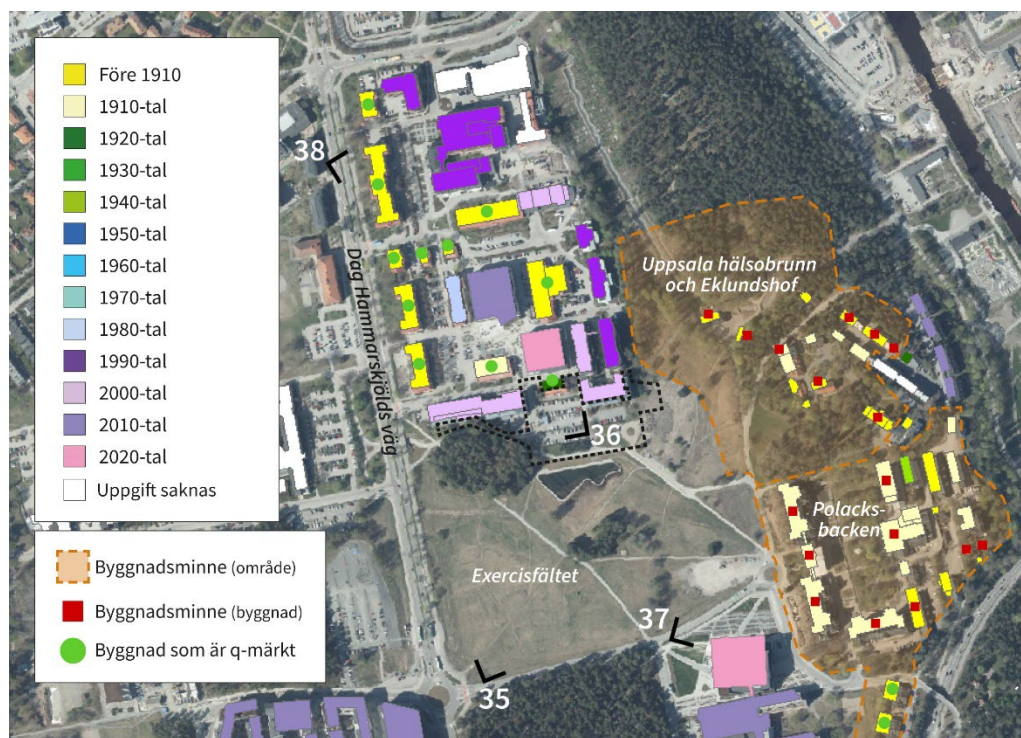


Bild 34. Flygfoto som visar vilka årtionden bebyggelsen inom Uppsala Science Park och runt Exercisfältet har tillkommit, samt planområdets läge i förhållande till de omgivande kulturhistoriskt intressanta byggnaderna samt byggnadsminnena. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart streckad 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 präglade den här delen av Uppsala, är det numera lärdomsstaden 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 Hammarskiölds 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 *Kulturmiljövärden* 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 kulturmiljövärden.

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 sammanock- och takfotshöjd.

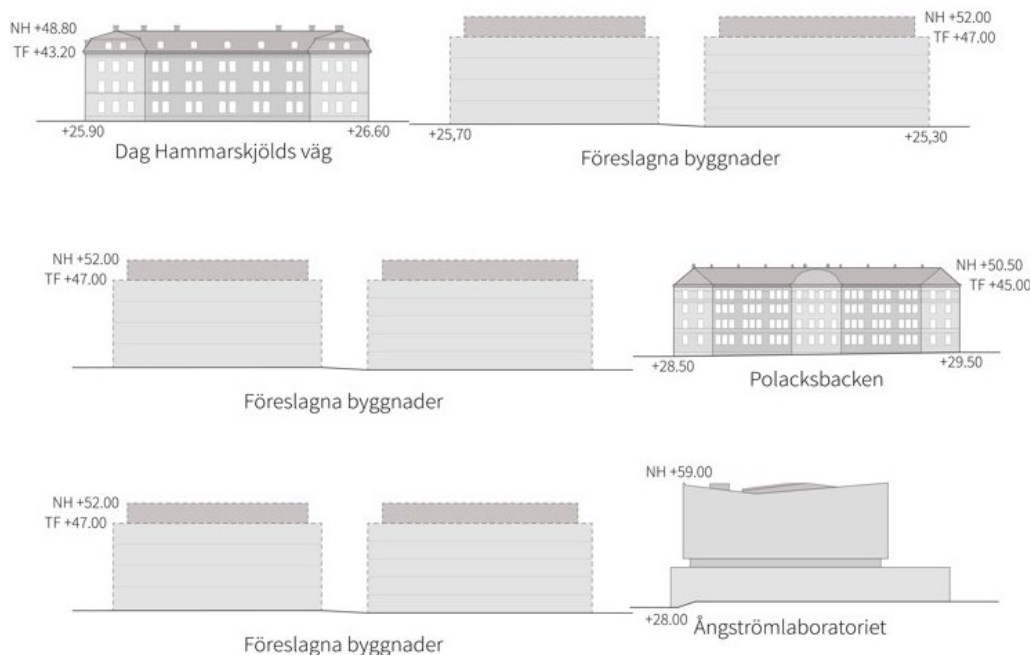


Bild 39. Sektioner som visar de byggnader detaljplanen möjliggör i relation till kasernbyggnaderna som kantar Dag Hammarskjölds väg, samt Ångströmlaboratoriet och kasernbyggnaderna vid Polacksbacken som ramar in Exercisfältet. Genom att arbeta med detaljer och rytm i fasadgestaltningen finns förutsättningar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

Gestaltning

Uppsala kommun har tagit fram ett gestaltningsprogram 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 gestaltningsprogrammet fram den monumentalitet som är ett karaktärgivande 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 vistelseytor. 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.

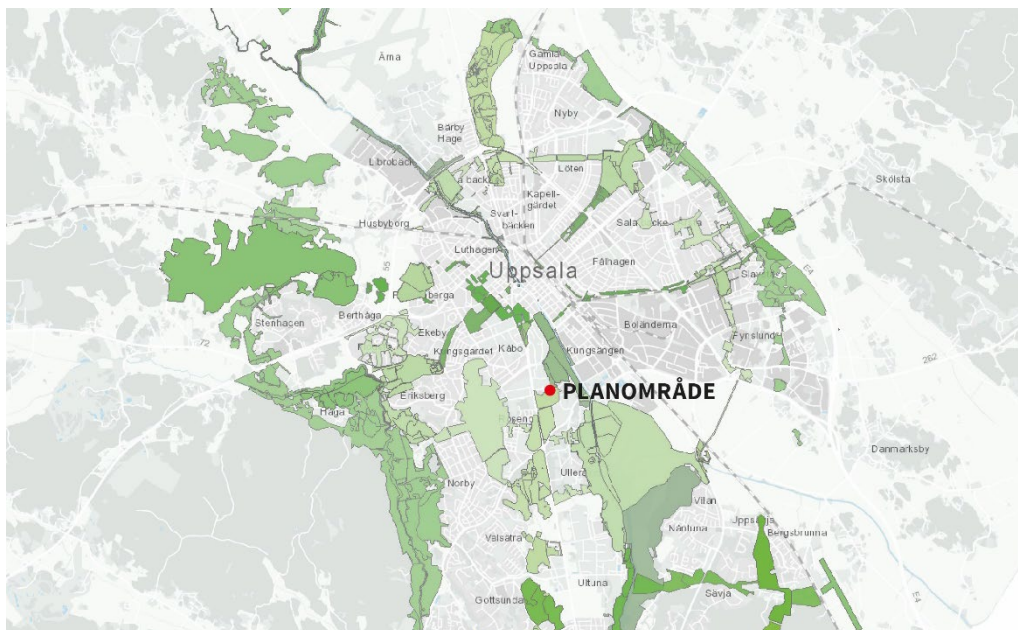


Bild 40. Karta över grönsystem i Uppsala kommun som tagits fram som kunskapsunderlag inför den pågående revideringen av översiktsplanen. Planområdets läge är markerat med rött.

Exercisfältet har en funktion som grön länk då det binder ihop två naturreservat, Kronparkens naturreservat i söder och Gula stigen 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 grönsystemen 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 stigen 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 (høgt naturvärde) och ängsmarken i söder har naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde).

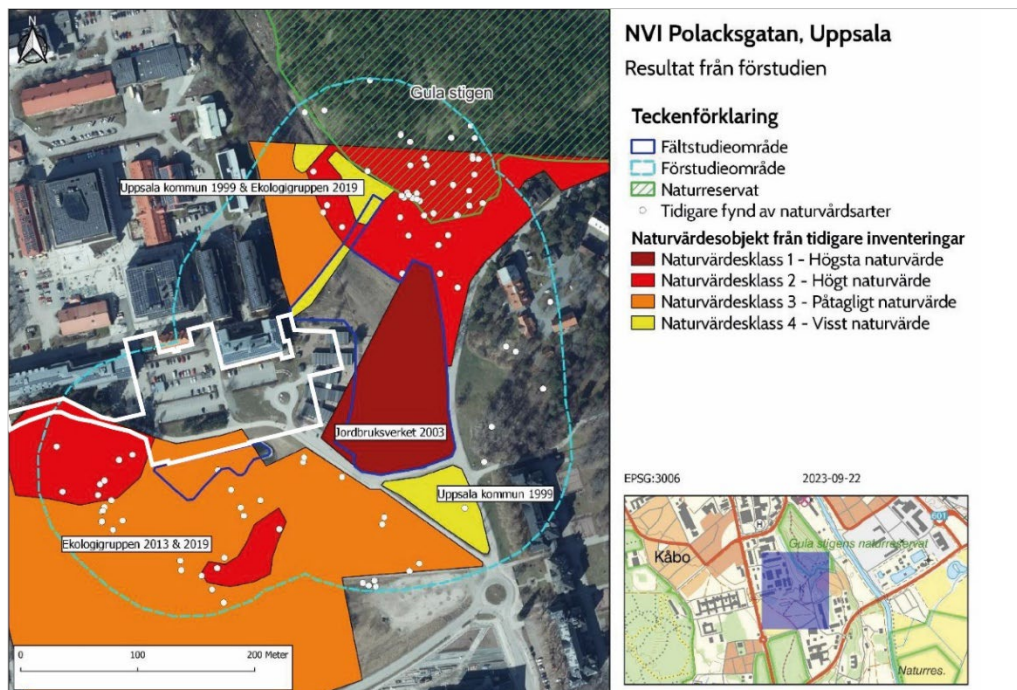


Bild 42. Flygfoto som visar tidigare registrerade naturvärdesobjekt i närområdet. Fältstudieområdena för den naturvärdesinventering som tagits fram under planarbetet är markerade med en blå linje. Planområdet är markerat med en vit linje. Observera att den temporära förskolan som syns på bilden har monterats 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 naturreseptatet 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 stigen naturreservat har enligt inventeringen påtagliga naturvärden, och dagvattendammen har høga 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 (høgt naturvärde). I den naturvärdesinventering som tagits fram in samband med planarbetet (Väg & Miljö AB 2023) är slutsatsen att de høga 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.

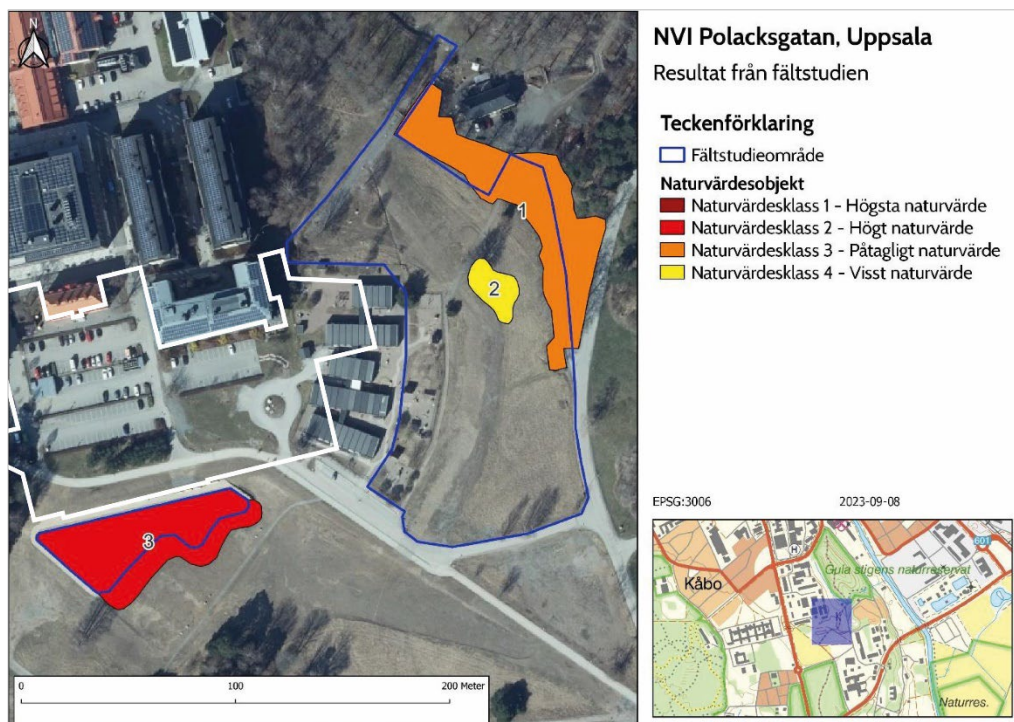


Bild 43. Flygfoto där de naturvärdesobjekt finns markerade som identifierades i den inventering som genomförts i samband med planarbetet. Fältstudieområdena är markerade med en blå linje, och planområdets ungefärliga läge är markerat med en vit linje. Observera att den temporära förskolan som syns på 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, sädesärla, 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 tillåtit 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.

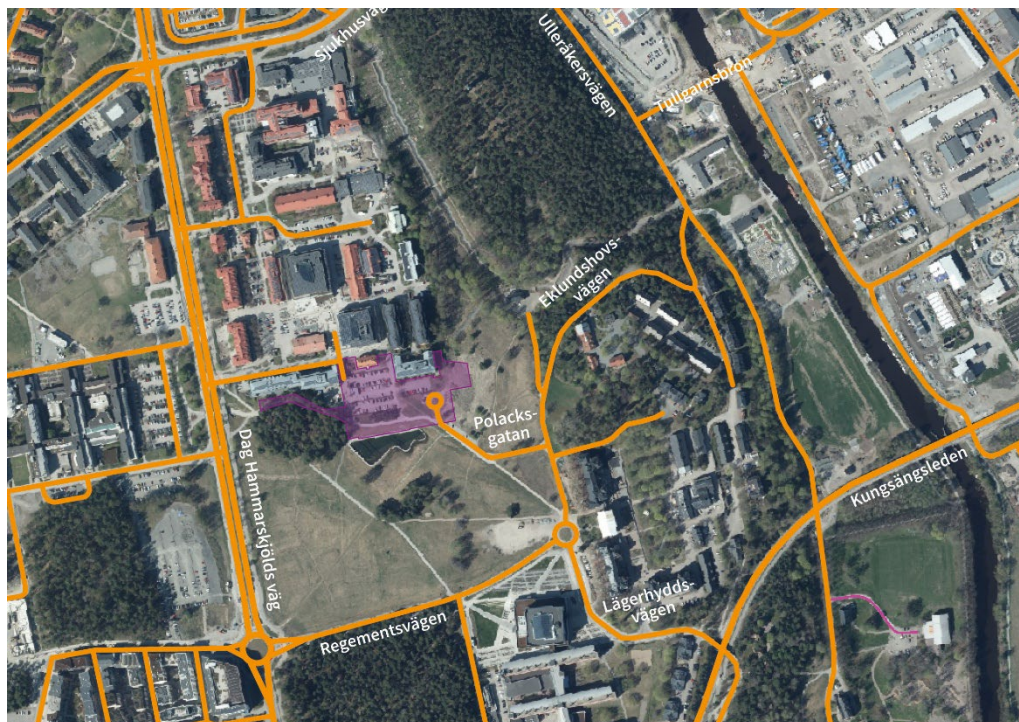


Bild 45. Flygbild där det befintliga vägnätet i närområdet är markerat med orangea linjer. Planområdet är markerat med lila.

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.

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 kvartersmark. 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.

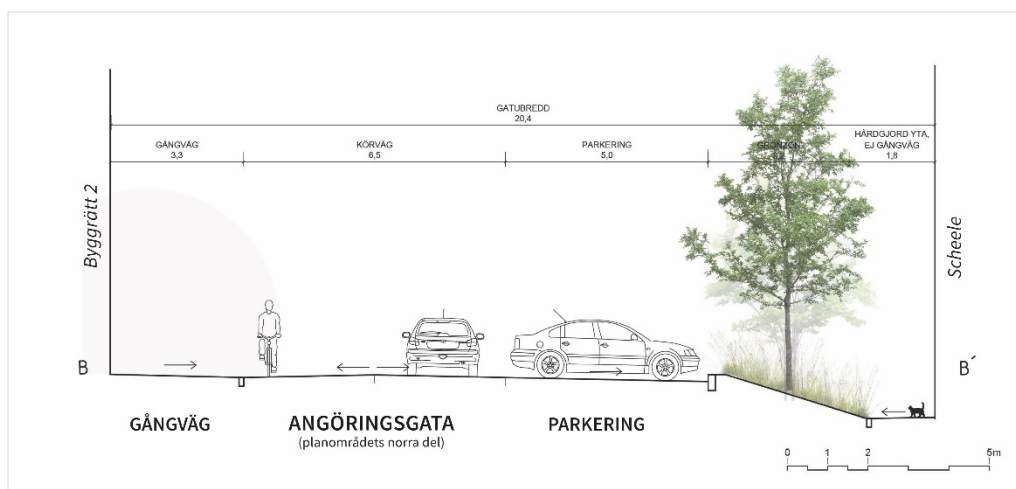


Bild 47. Sektion som visar angöringsgatan i planområdets norra del. Sektionen är dragen mellan den östra byggnaden som detaljplanen möjliggör och den byggnad som kallas Scheele. Illustration: CF Møller Architects

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.

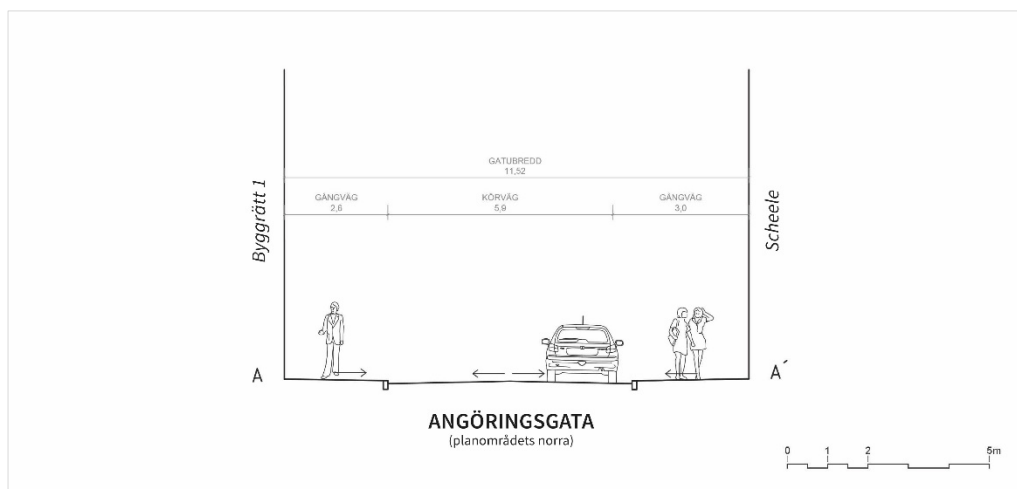


Bild 48. Sektion som visar angöringsgatan i planområdets västra del. Sektionen är dragen mellan den västra byggnaden som detaljplanen möjliggör och Scheele. Illustration: CF Møller Architects

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.

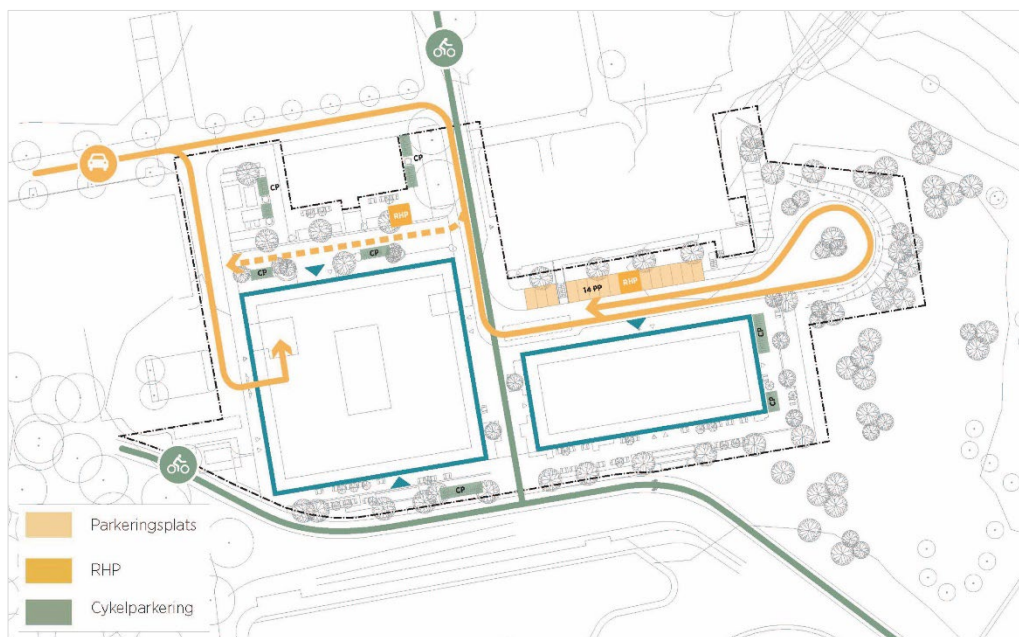


Bild 49. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på parkeringar för cykel och bil, samt hur de tänker sig att man når parkeringarna. Gränsen för kvartersmark inom detaljplanen är ungefärligt illustrerad med svart streckad linje. *Illustration: CF Møller Architects*

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.

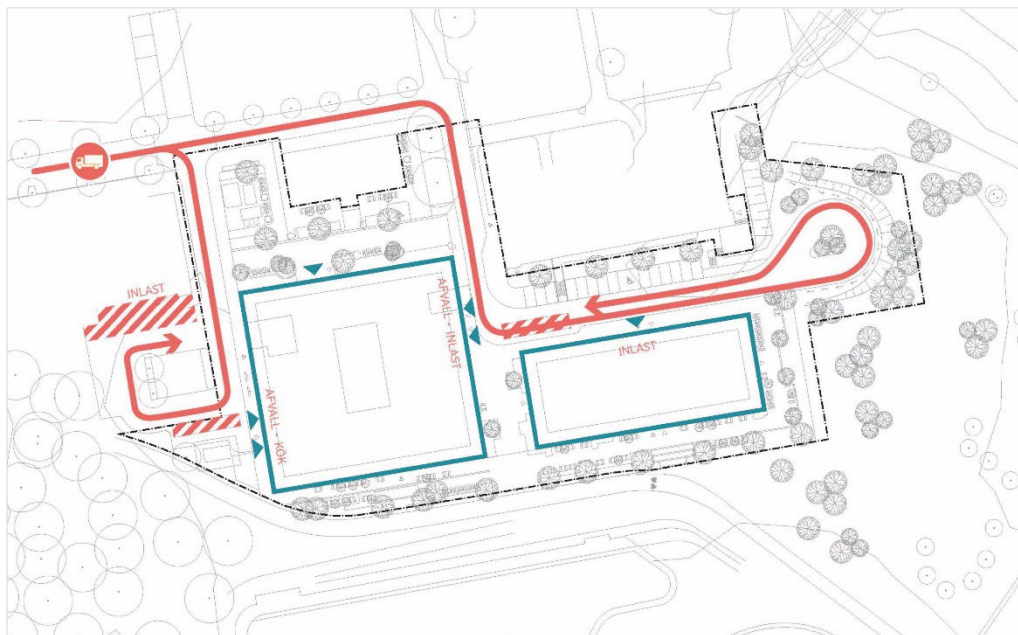


Bild 50. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på hur angöring för leveranser och avfallshämtning kan ske. Gränsen för kvartersmark inom detaljplanen är ungefärligt illustrerad med svart streckad linje. *Illustration: CF Møller Architects*

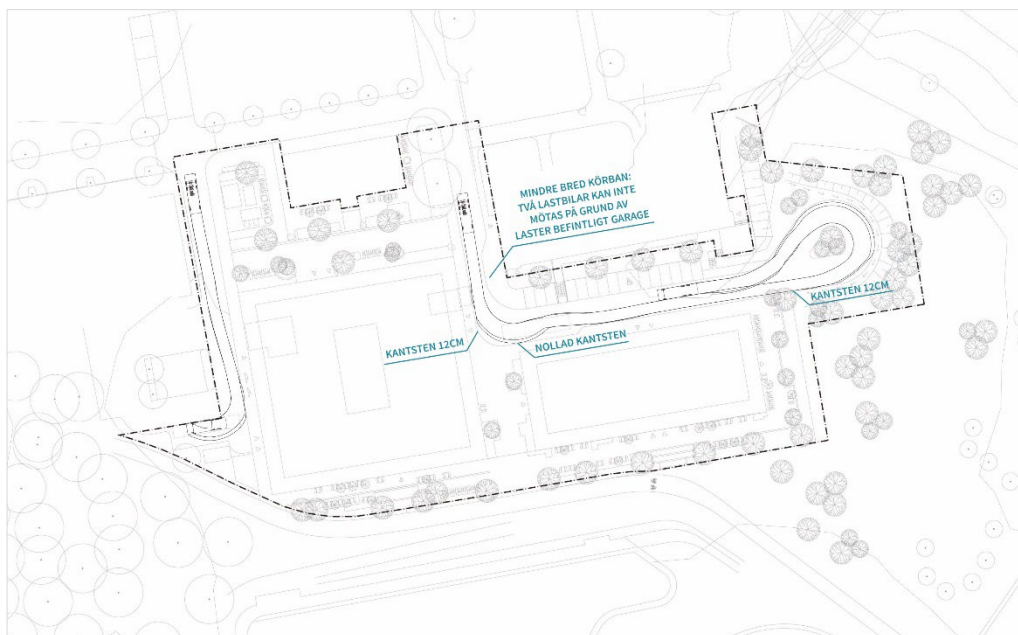


Bild 51. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på hur angöring med lastbil kan ske, med körspår för leverans- och avfallsfordon utritade. Gränsen för kvartersmark inom detaljplanen är ungefärligt illustrerad med svart streckad linje. *Illustration: CF Møller Architects*

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 utryckningsfordon 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.

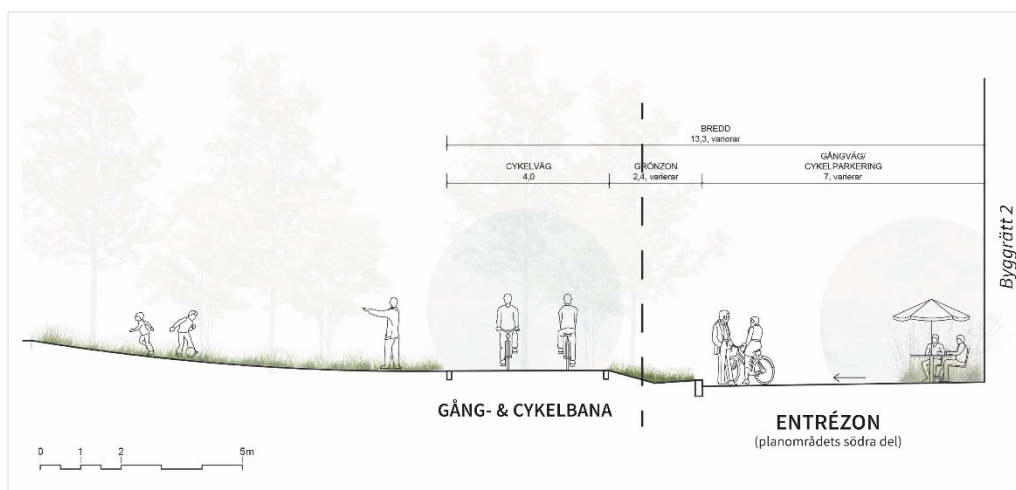


Bild 52. Sektion som visar övergången mellan Exercisfältet och den nya bebyggelsen i planområdets södra del. Illustration: CF Møller Architects

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 jorrdjupskarta att det bedömda jorrdjupet 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

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (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 angränsningarna, 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.

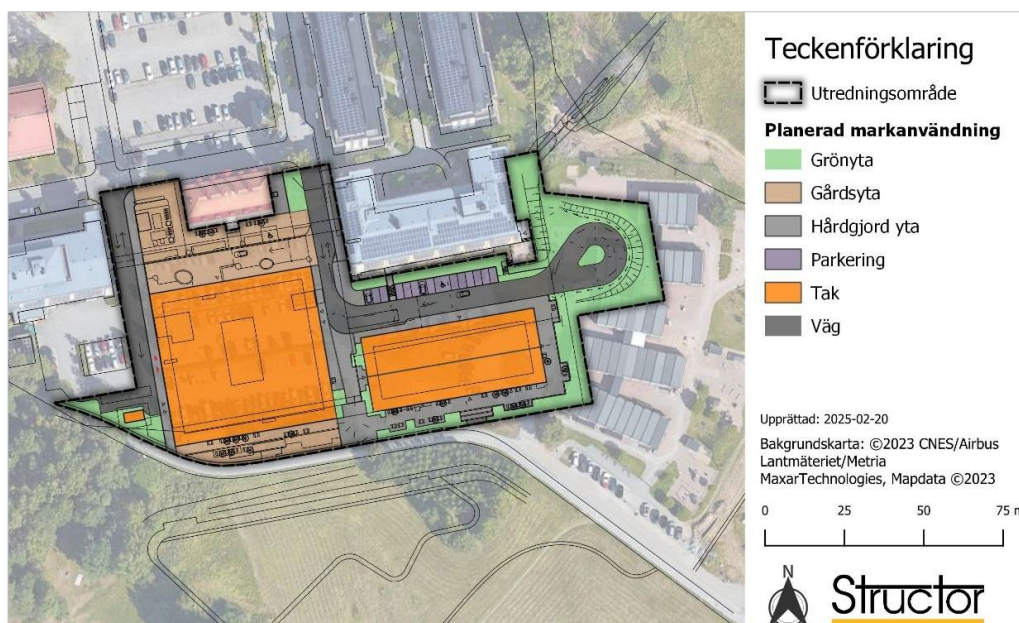


Bild 53. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på markanvändning inom det som planläggs som kvartersmark. *Illustration: Structor (2025)*

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.

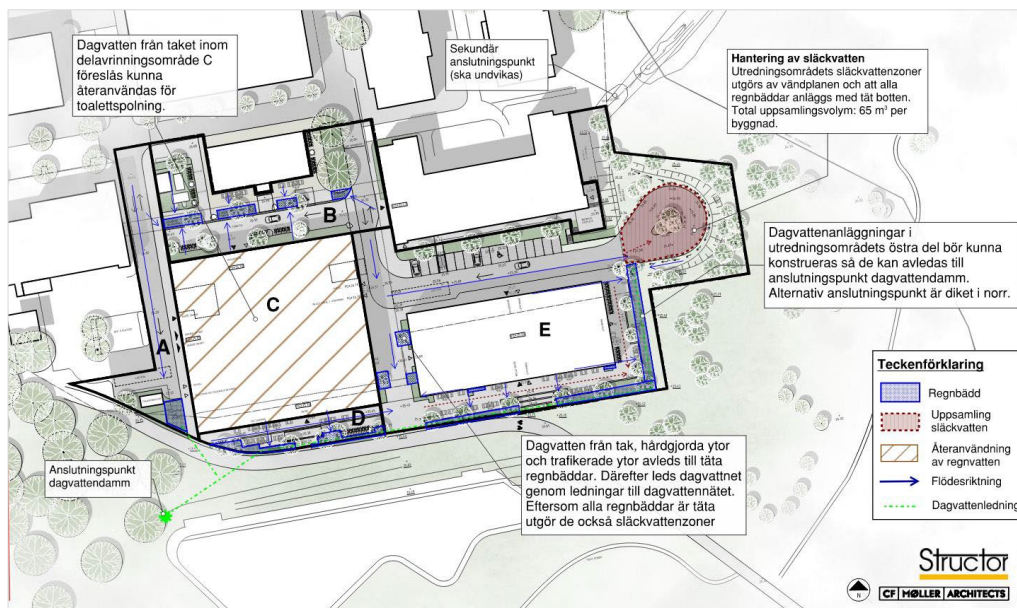


Bild 54. Illustrationsplan som visar de olika delområden som det refereras till i dagvattenutredningen, samt hur fastighetsutvecklaren har tänkt att dagvattenhantering ska ske inom respektive delområde. *Illustration: Structor (2025)*

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. Vattenskyddsföreskrifterna 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 undersökning (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 målar.

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 undersökning (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.

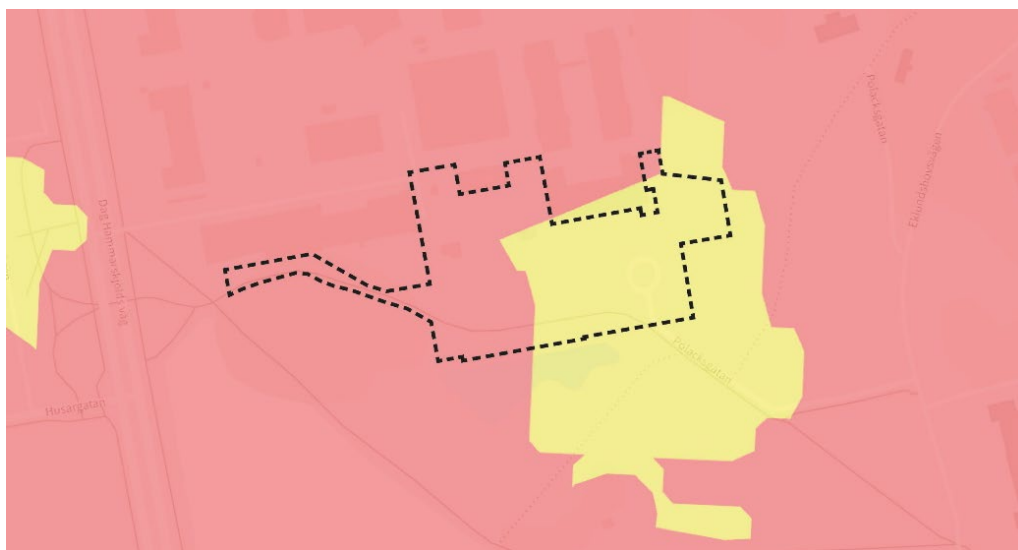


Bild 55. Utdrag ur känslighetskarta för grundvattnet (reviderad 2023). Rött område visar hög känslighet och gult måttlig känslighet. Extrem känslighet redovisas inte på grund av sekretess.

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 isälvsaterialet.

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 rena dagvattnet från körytor att renas i högre grad än det gör innan detaljplanens genomförande. I samband med vattenskyddsdispens krävs det också att exploatören 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.

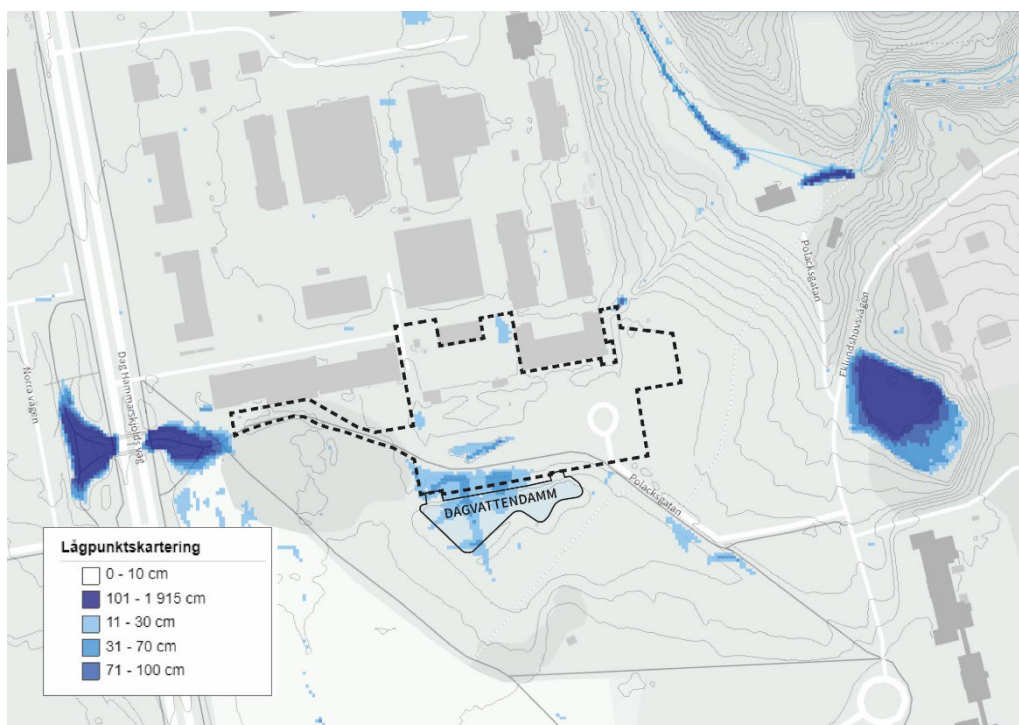


Bild 56. Karta som visar lågpunkter i närområdet. Höjdkurvor med en meters mellanrum är markerade i ljusgrått. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart, streckad linje.

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 översvämningsvatten 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 Fyrisån. 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.

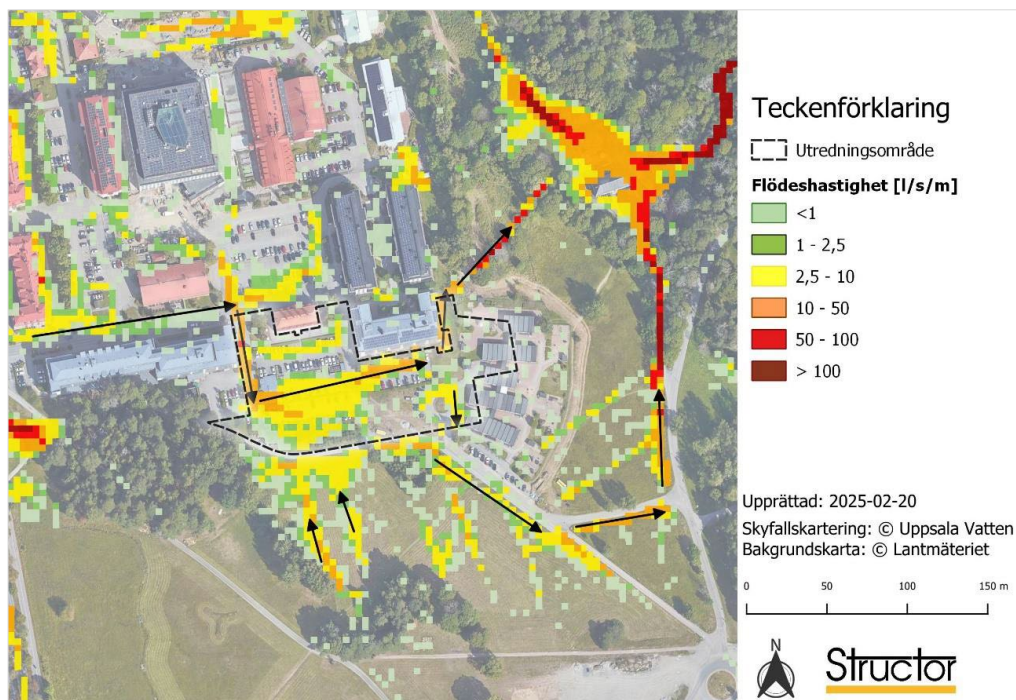


Bild 57. Flygbild där flödesvägar vid ett 100-årsregn är markerade. Det som planläggs som kvartersmark inom planområdet är markerat med en svart, streckad linje. Den privata förskolan som ligger nedströms planområdet är markerad med en svart ellips. Observera att den temporära förskolan som syns i planområdets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

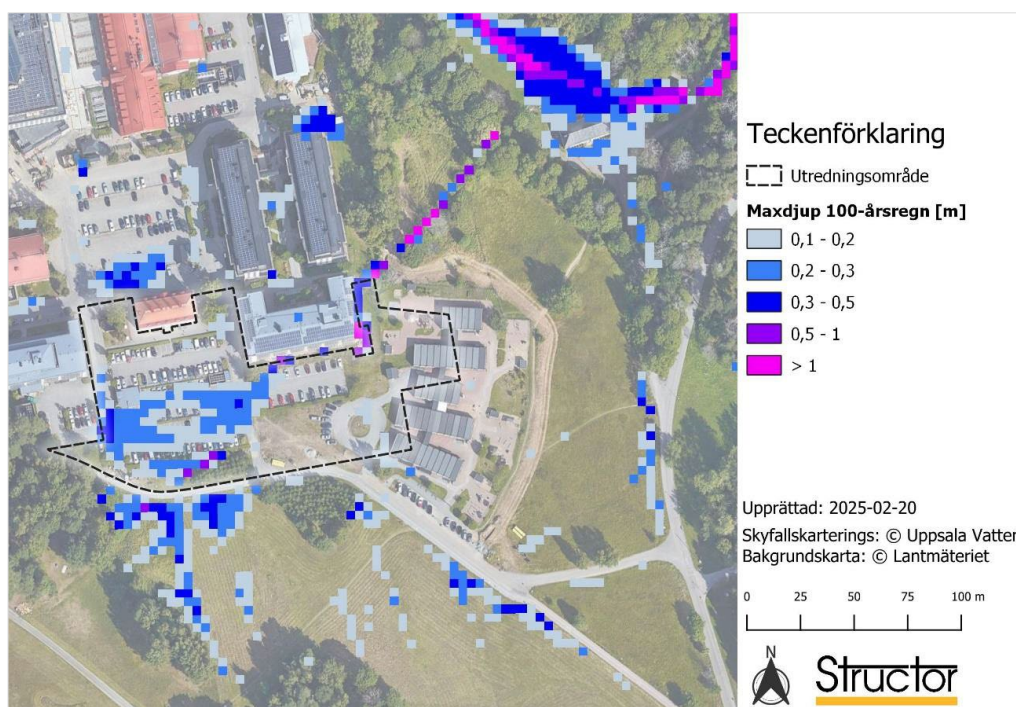


Bild 58. Flygbild där maximalt djup vid ett 100-årsregn är markerat. Det som planläggs som kvartersmark inom planområdet är markerat med en svart, streckad linje. Den privata förskolan som ligger nedströms planområdet är markerad med en röd ellips. Observera att den temporära förskolan som syns i planområdets 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 översvämningsvolymen. 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.

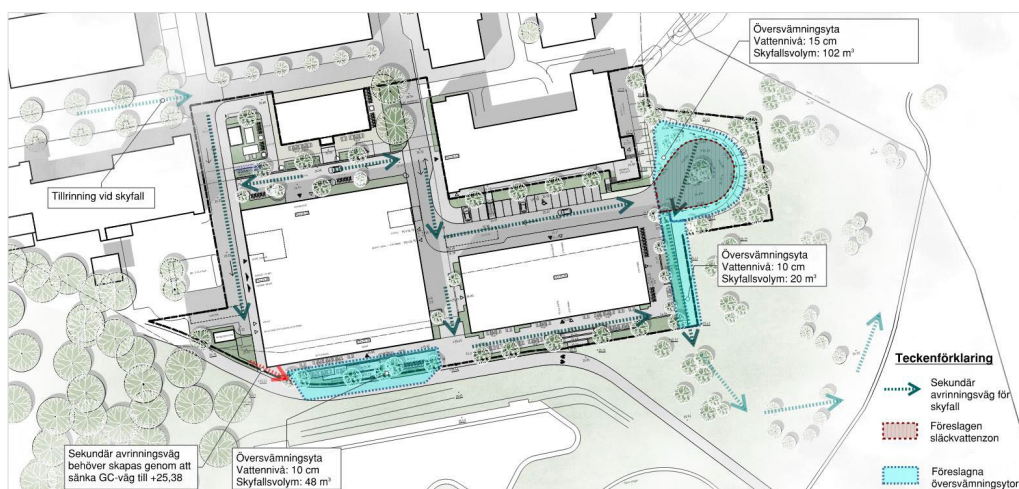


Bild 59. Illustrationsplan som visar hur dagvattenutredningen föreslår att skyfall hanteras och fördröjs på kvartersmarken inom planområdet vid ett 100-årsregn. *Illustration: Structor (2025)*

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 Försvarmakten 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_l*) 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*.

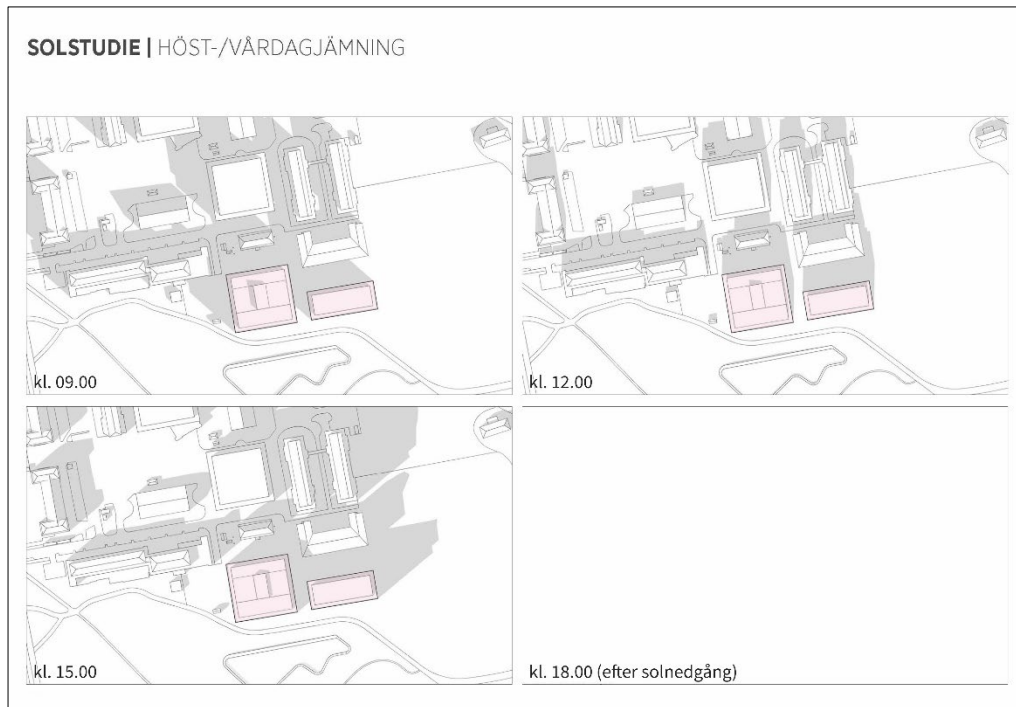


Bild 61. Solstudie som visar hur den nya bebyggelsen kommer att skugga sin omgivning vid höst- och vårdagjämning. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De nya byggnaderna är markerade med rosa. *Illustration: CF Møller Architects*

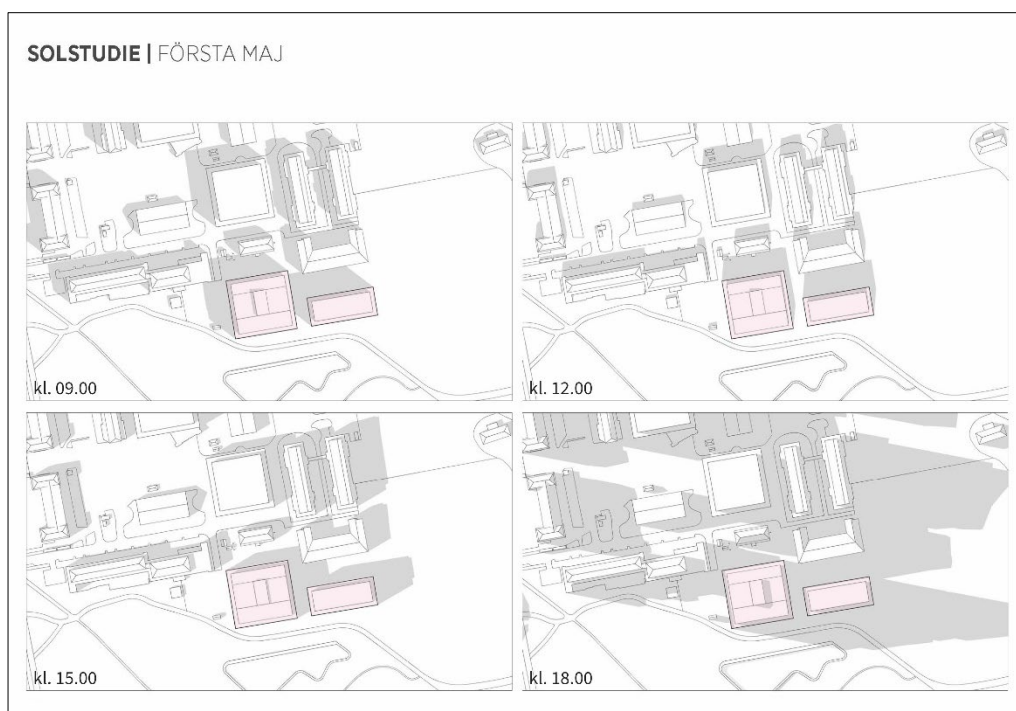


Bild 62. Solstudie som visar hur den nya bebyggelsen kommer att skugga sin omgivning första maj. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De nya byggnaderna är markerade med rosa. *Illustration: CF Møller Architects*

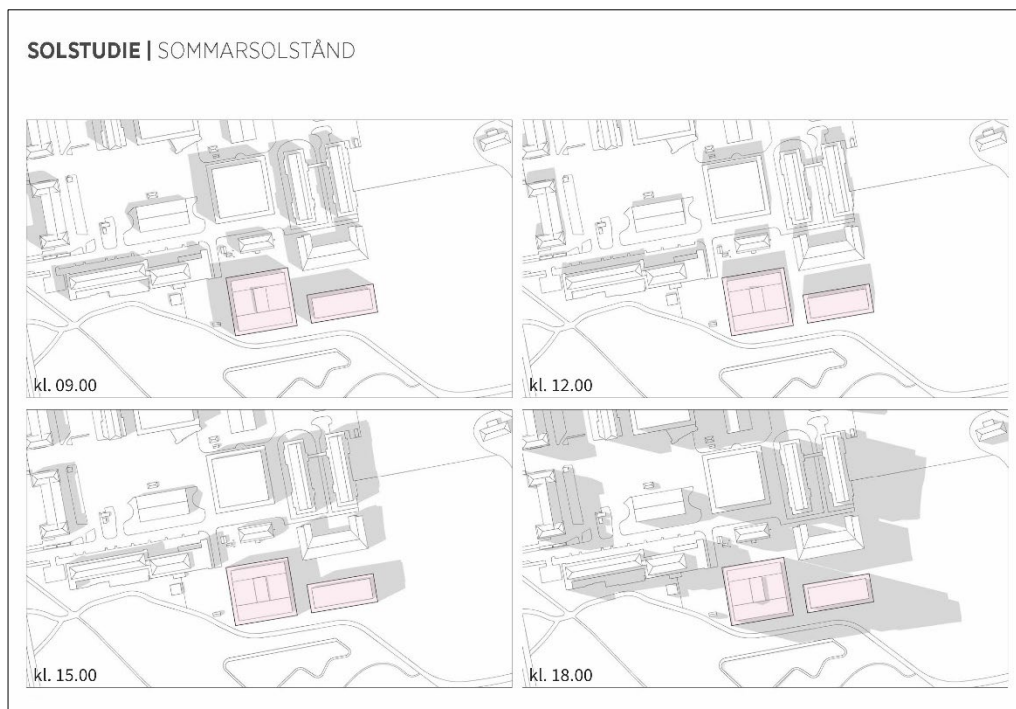


Bild 63. Solstudie som visar hur den nya bebyggelsen kommer att skugga sin omgivning vid sommarsolståndet. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De nya byggnaderna är markerade med rosa. *Illustration: CF Møller Architects*

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 kulturhistoriska 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 fasadmateriäl 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.

El

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 s₁. 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).

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****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.

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.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****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).

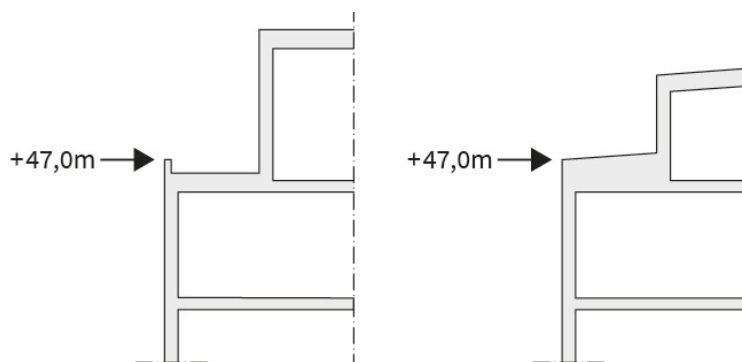


Bild 64. Sektioner som visar exempel på hur maximal höjd på takfot ska mätas.

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.

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

- | | |
|----------------------|---|
| b₃ | <p><i>Byggnad under mark får endast vara kulvert.</i></p> <p>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.</p> |
|----------------------|---|

Byggnaders användning:

- | | |
|----------------------|---|
| s₁ | <p><i>Centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som riktar sig ut mot Exercisfältet i söder.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att det finns någon form av publik verksamhet i mötet mellan Uppsala science park och Exercisfältet för att aktivera platsen runt dagvattendammen.</p> |
|----------------------|---|

- | | |
|----------------------|---|
| s₂ | <p><i>Byggnadens våningar ovan mark får inte vara bilparkering.</i></p> <p>För att säkerställa att byggnadens plan ovan mark används för kontor, laboratorium och forskning, samt centrumverksamhet får bilparkering få endast finnas i byggnadens källarplan, med undantag för nedfarten till garaget.</p> |
|----------------------|---|

Markens anordnande och vegetation:

- | | |
|----------------------|--|
| n₁ | <p><i>Marken är primärt avsedd för planteringar, vistelse, cykelparkeringar och entréfunktioner och får inte användas för bilparkering och körytor för motorfordon.</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|----------------------|--|

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****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.

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 a_1 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 m_1 , 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.

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

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.

Markägoförhållanden

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.

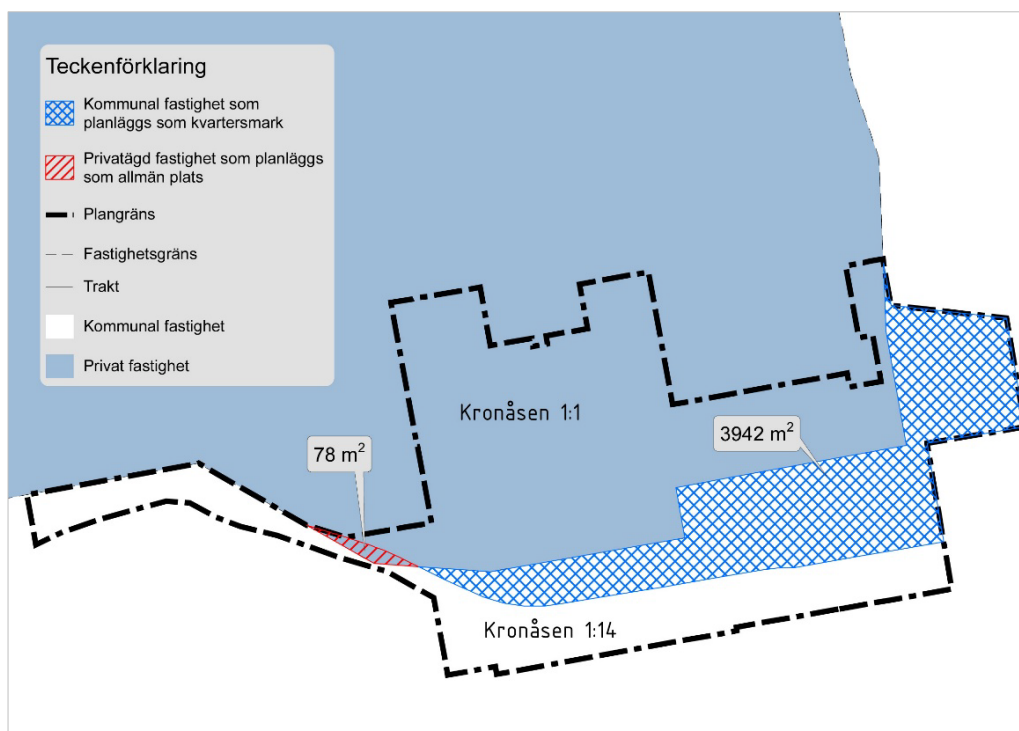


Bild 65. Det blårutiga fältet visar vilken del av Uppsala kommuns mark inom fastigheten Kronåsen 1:14 som övergår till den privata fastigheten Kronåsen 1:1. Det rödrandiga fältet visar vilken del av fastigheten Kronåsen 1:1 som kommer övergå till den kommunala fastigheten Kronåsen 1:14.

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 byggregrelaterade 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*.

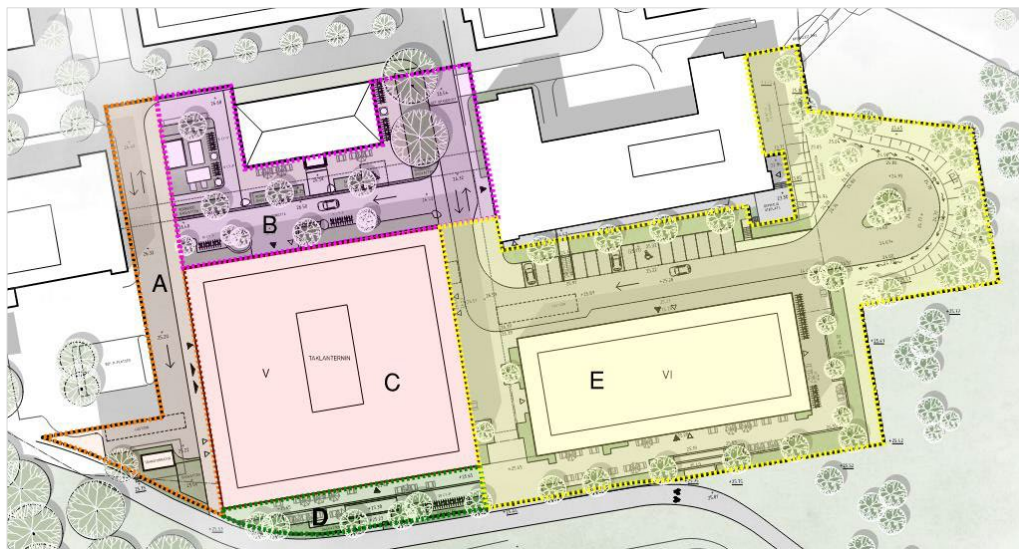


Bild 66. Illustrationsplan över de delområden som dagvattenutredningen föreslår inom planområdet.
Illustration: Structor (2025)

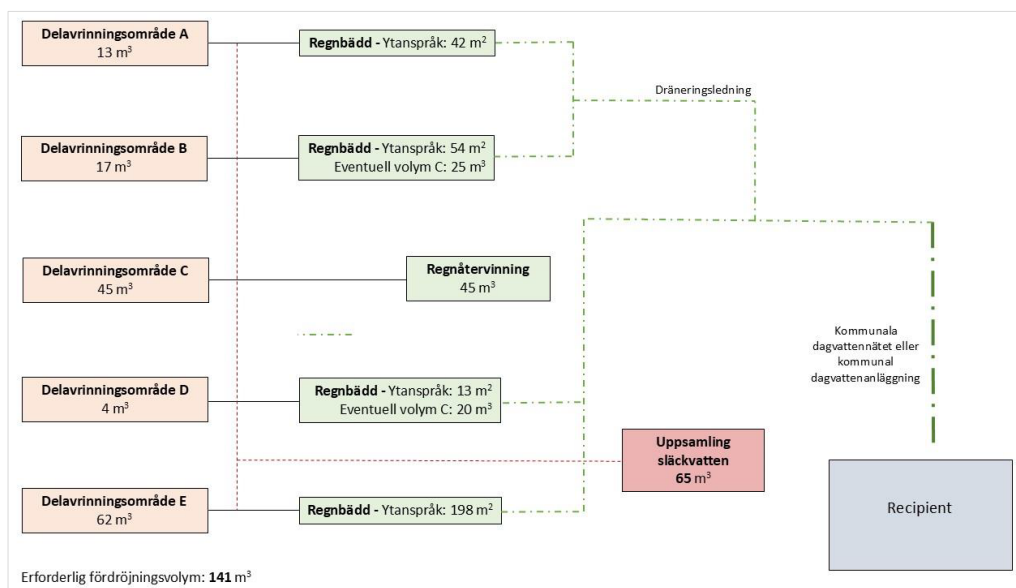


Bild 67. Diagram som redogör för de principer som utredningen föreslår för att omhänderta dagvatten. För karta över föreslagna delområden, se bild 66. Illustration: Structor (2025)

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 projekteringskedet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk 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 kulturmiljövärden

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 bygghelaterade 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 attnockhöjden 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 bygghelaterade 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 inanspråktagande 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 födosökmiljöer 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. Inanspråktagande 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 byggske.

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, fröätande 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 angöringsgator. 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 näringsämnena och föroreningar som sprids från planområdet via dagvattnet. Då den mottagande recipienten och ytvattenförekomster nedströms inte når god status avseende näringsämnena 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 PM2,5 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 kulturmiljövårderna 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 | 2025-10-23 |

Beslutad av kommunfullmäktige i Uppsala kommun för:

- | | |
|-------------|------------|
| • antagande | 2026-01-26 |
|-------------|------------|