

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:  
PBN 2020-000599Handläggare:  
Anna Helligren 018-727 46 31

# Planbeskrivning

## Detaljplan för Hospitalet i Ulleråker

Utökat förfarande



Bild 1 Hospitalet, vy från sydöst.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

# Innehåll

|  |     |
|--|-----|
| Inledning .....  | 4   |
| Sammanfattning.....  | 4   |
| Vad är en detaljplan? .....                                      | 4   |
| Planprocessen.....   | 5   |
| Handlingar .....   | 6   |
| Samrådshandlingar.....   | 6   |
| Tidigare ställningstaganden .....                                | 7   |
| Översiktsplan .....  | 7   |
| Planprogram .....  | 8   |
| Detaljplaner, gällande och pågående .....                        | 10  |
| Andra kommunala beslut .....                                     | 10  |
| Planens innehåll.....  | 12  |
| Planens syfte .....  | 12  |
| Planens huvuddrag.....   | 13  |
| Planområdet .....  | 15  |
| Utgångspunkter och tidigare ställningstaganden i Ulleråker ..... | 16  |
| Kulturmiljö.....   | 21  |
| Bebyggelse och gestaltning.....                                  | 32  |
| Parkmiljö.....   | 39  |
| Naturmiljö.....  | 46  |
| Trafik och tillgänglighet .....                                  | 53  |
| Social hållbarhet .....  | 64  |
| Mark och geoteknik .....   | 65  |
| Vattenmiljö .....  | 65  |
| Hälsa och säkerhet .....   | 76  |
| Teknisk försörjning.....   | 82  |
| Motiv till detaljplanens regleringar .....                       | 87  |
| Användning av mark och vatten .....                              | 87  |
| Genomförandefrågor.....  | 101 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                                  | 101 |
| Tekniska frågor .....  | 104 |
| Ekonomiska frågor .....  | 107 |
| Organisatoriska frågor .....                                     | 108 |
| Prövning enligt annan lagstiftning .....                         | 110 |
| Planens konsekvenser.....  | 112 |
| Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....      | 112 |
| Miljökonsekvenser.....   | 113 |

|  |     |
|--|-----|
| Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....                     | 115 |
| Sociala konsekvenser .....                                   | 117 |
| Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken..... | 119 |
| Översiktsplanen .....  | 119 |
| Miljöbalken .....  | 119 |
| Medverkande.....   | 121 |

# Inledning

## Sammanfattning

Planområdet omfattar Hospitalet i Ulleråker och närmast omkringliggande parkmiljö, Solglimtsparken. Planområdet är fyra hektar och utgör en del av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av Uppsala kommun.

Syftet med detaljplanen är att bevara och utveckla den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen samt parkmiljön som utgör kärnan i det gamla sjukhusområdet i Ulleråker. Planen ska möjliggöra att Hospitalet kan användas för olika verksamheter av publik karaktär och säkerställa allmänhetens tillgång till parken. Detaljplanen ska också möjliggöra en tillbyggnad av huvudbyggnaden, en komplementbyggnad samt fristående byggnadsverk i parken.

Planområdet utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde som inte får förvanskas. Huvudbyggnadens interiöra och exteriöra värden samt rastgårdspaviljongen inom parkmiljön skyddas genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Även parkens kulturhistoriska värden skyddas och värnas. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen i Uppsalaåsen. Ett genomförande av planen ska uppnå god vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker.

Detaljplanen bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram. Miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning är att planen kan leda till måttligt negativa konsekvenser för kulturmiljön och små negativa konsekvenser för naturmiljön. För rekreation och friluftsliv bedöms planen leda till små positiva konsekvenser. För markföroreningar bedöms konsekvenser bli små, och för yt- och grundvatten bedöms planen leda till små positiva konsekvenser, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs.

Detaljplanen överensstämmer med *Översiktsplan 2016* (och planeringsstrategi 2023), *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* (2018) samt *Planprogram för Ulleråker* (2016).

## Vad är en detaljplan?

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

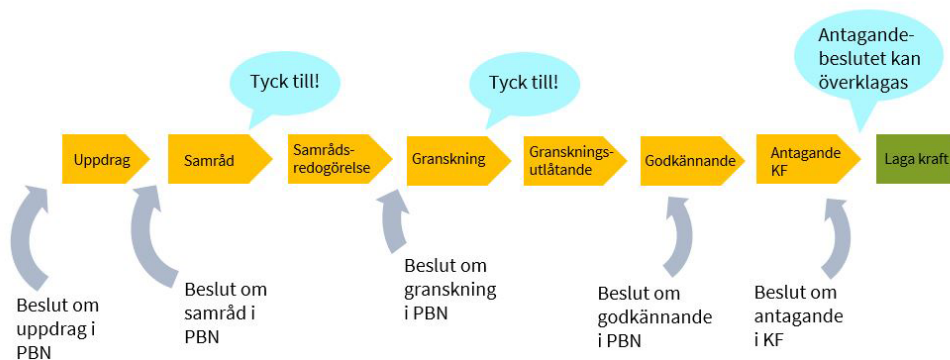
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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 2020-03-26. Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram (2016).

Utökat förfarande:



# Handlingar

## Samrådshandlingar

### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Miljökonsekvensbeskrivning, WSP, 2026-03-02
- Fastighetsförteckning\*
- Miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2021-09-28
- Kulturhistorisk utredning, Upplandsmuseet, 2018-09-07
- Känslighetsanalys kulturmiljö, WSP, 2025-06-24
- Konsekvensbeskrivning kulturmiljö, WSP, 2026-03-02
- Skyfallsmodell Ulleråker, Sweco, 2025-11-03
- Dagvattenutredning, WSP, 2026-02-06
- Riskbedömning grundvatten, Norconsult, 2026-02-06
- PM Släckvatten, WSP, 2026-02-03
- Trädinventering, WSP, 2026-03-02
- Trädplan, Nivå landskapsarkitektur, 2026-02-23
- Fladdermusinventering Ulleråker, Väg & Miljö, 2024-11-21
- Allmän fågelinventering Ulleråker och Hospitalträdgården, Väg & Miljö, 2024-09-30
- Artskyddsutredning kärlväxter Ulleråker, Väg & Miljö, 2025-04-22
- Trafik- och mobilitetsutredning, WSP, 2026-01-07
- Gestaltungsprogram allmän plats, Nivå, februari 2026

Under planarbetet för detaljplanerna för Tallstråket och Norra Ulleråker har dessutom följande handlingar upprättats som kan vara relevanta för detaljplanen för Hospitalet:

- Åtgärdsplan hållbar mobilitet, WSP, 2023-09-31
- Bullerutredning alternativ spårsträckning Lägerhyddsvägen, Ensucon, 2024. Utredningen togs fram för Dp kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C.
- Fördjupad riskbedömning Ulleråker, Bengt Dahlgren, 2025
- Luftkvalitetsutredning Norconsult, 2023
- PM Geoteknik Tallstråket och Norra Ulleråker, WSP, 2025
- Dagvattenutredning, kvarter till norra dammen, WSP, 2023

Underlag från detaljplanerna för kv Sagan med flera och kv Vinghästen med flera:

- Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, Bjerking, 2018

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se/hospitalet-ulleraker](http://www.uppsala.se/hospitalet-ulleraker). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

# Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

I december 2016 antog kommunfullmäktige Översiktsplan 2016 (ÖP2016). Ulleråker utgör enligt ÖP2016 en av åtta stadsdelsnoder. Ulleråker ska utvecklas mot en tydlig stadsstruktur med kvarter, gator och andra offentliga rum. Stadsdelen ska ha ett flerfunktionellt innehåll med både vardagsservice och bostäder. En hög täthet ska eftersträvas i de delar som har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Översiktsplanen anger även att ett nytt kollektivtrafikstråk ska sammankoppla Bergsbrunna och innerstaden via Ulleråker. En fördjupad översiktsplan för Södra staden (FÖP Södra staden) antogs 2018 och ersätter vägledningen i ÖP2016. Södra staden är ett av stadens utvecklingsområden. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen skedde parallellt med arbetet med planprogrammet för Ulleråker, och samråden hölls samtidigt under sommaren 2015. Inriktningen i FÖP Södra staden bekräftar översiktsplanens inriktning för Ulleråker.

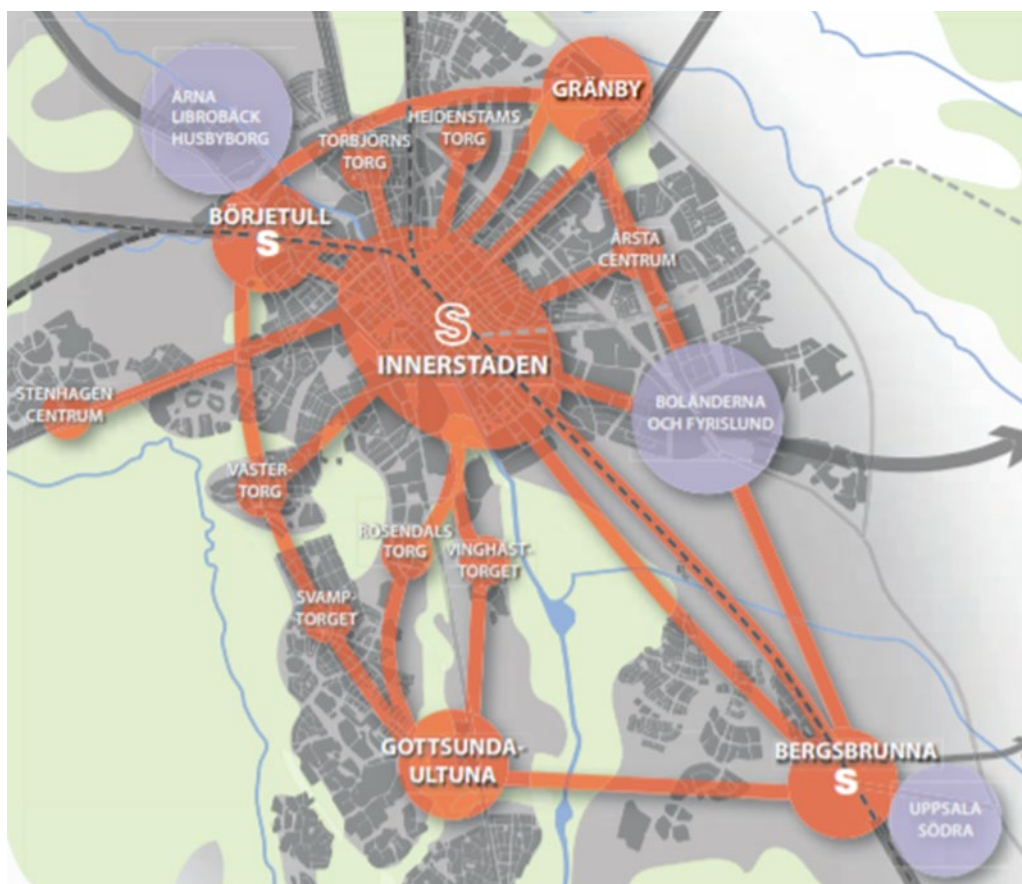


Bild 2 Utdrag ur ÖP2016. Kartan visar innerstaden, utpekade stadsnoder och stadsdelsnoder och hur dessa kopplas samman genom olika stråk. Vinghästtorget i Ulleråker utgör enligt ÖP2016 en stadsdelsnod

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

Den långsiktiga utbyggnadsinriktningen för stadsområdet är att utnyttja de planerade investeringar i transportinfrastruktur för främst de södra stadsdelarna. Detta ska uppnås genom att möjliggöra cirka 30 000 bostäder och många arbetsplatser. Ulleråker är en del av denna utveckling. Markanvändningsinriktningen för Ulleråker är densamma som tidigare men FÖP Södra stadens markanvändningsinriktning vid Ultuna har delvis blivit inaktuell. Närmare avvägning mellan intressen visar att viss anpassning i grönstråk och bebyggelseområden kommer att behöva göras. Sammantaget sparar detta mer jordbruksmark och knyter bättre ihop stadsbygderna i Ulleråker och Ultuna.

## Planprogram

Kommunstyrelsen godkände *Planprogram för Ulleråker* i april 2016. Inriktningen i programmet är att Ulleråker ska vara en livfull stadsdel med en närhet till service, verksamheter och gröna områden. Området ska också ha goda samband med omgivande stadsdelar. Stadsbyggnadsstrukturen i programmet inrymmer omkring 7 000 nya bostäder samt verksamheter, förskolor, skolor, samt annan offentlig och kommersiell service.

I planprogrammet är stadsdelens centrum och ett centralt torg, som samlar mycket av den kommersiella och offentliga servicen kring sig, förlagt mitt i Ulleråker. Denna centrala del är redan planlagd (Detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera, se under avsnittet Detaljplaner nedan). Platser i stadsdelens ytterkanter pekas ut för gemensamma parkeringsanläggningar, så kallade mobilitetshus, för att minimera biltrafiken inom området. En god tillgång till kollektivtrafik och en prioritet för gång- och cykeltrafik ska främja hållbara transporter samt minska risken för föroreningar av grundvattentäkten i Uppsalaåsen. Vardagslivet ska vara enkelt utan bil, och service ska finnas nära till hands inom stadsdelen. Kollektivtrafiksstråket ska utgöra en stomme i stadsstrukturen med två hållplatser i Ulleråker, en i norr och en i söder.

### Förändringar sedan planprogrammet

Detaljplanen för Hospitalet följer till sitt innehåll programmets inriktning. Förändringar av förutsättningarna inom projektet Uppsala spårväg har inneburit en bearbetning av trafikstrukturen i den norra delen av Ulleråker. Kollektivtrafikstråket har fått en ny sträckning längs Lägerhyddsvägen via den befintliga Lägerhyddsbron över Kungsängsleden. Den ersätter den nordsydliga sträckningen (inklusive en ny bro) i Ulleråkersvägens förlängning, som presenteras i planprogrammet. På sträckan framför Hospitalet planeras Ulleråkersvägen för blandtrafik, vilket innebär att motorfordon delar utrymme med spårvägen. Så var även förutsättningarna i planprogrammet.

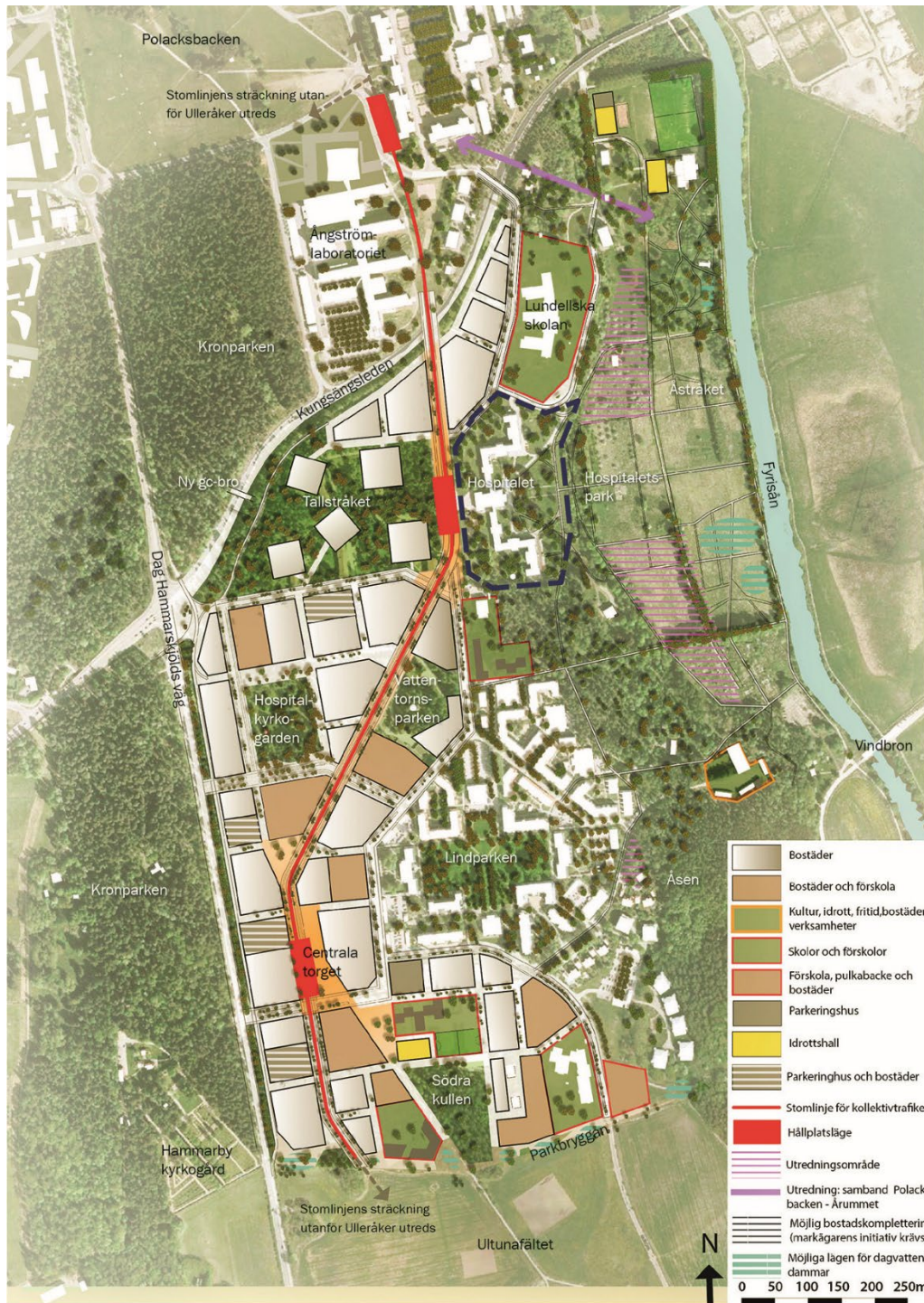


Bild 3 Programkarta Ulleråker (2016). Planområdet ligger i norra delen av programområdet, markerat med svart streckad linje.

## Detaljplaner, gällande och pågående

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Planområdet angränsar till pågående planarbeten, Detaljplan för Tallstråket, PBN 2021–000781 i söder (samråd 2024), detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik delsträcka C PBN 2024–001326, i väster (antagen 2025, överklagad) och detaljplan för Norra Ulleråker, PBN 2024–001639, i norr (samråd 2025).

Den norra plangränsen i Detaljplan för Tallstråket, PBN 2021–000781 kommer att justeras så att en större del av slänten som föreslagits som NATUR i samrådsförslaget 2024, kan ingå i detaljplan för Hospitalet (denna plan) i stället och planläggas som PARK. Syftet är att slänten som omger hospitalets parkanläggning ska utgöra den naturliga gränsen mellan mark som planläggs som PARK och mark som planläggs som NATUR. Efter justeringen kommer plangränsen att sammanfalla med denna gräns. Plangränsen för Detaljplan för Tallstråket justeras till granskningsskedet, preliminärt hösten 2026.



Bild 4 Kartbilden visar pågående detaljplaner som omger planområdet för Hospitalet och en preliminär plangräns för Hospitalet, 2025. Till samrådet föreslås att en del av slänten i söder som hittills ingått i Detaljplan för Tallstråket, övergår till Detaljplan för Hospitalet. I norr har planområdet utökats jämfört med avgränsningen i bilden till att omfatta hela korsningen med Ulleråkersvägen. Planområdet gränsar till pågående detaljplaner för Tallstråket i Ulleråker (PBN 2021–000781), Norra Ulleråker (PBN 2021–000781) och Kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C (PBN 2024–001326, antagen januari 2025, överklagad).

## Andra kommunala beslut

### Projektet Uppsala Spårväg

Projektet Uppsala spårväg är ett gemensamt projekt för Uppsala kommun och Region Uppsala. Projektets syfte är att ta fram ett underlag för genomförandet av spårväg i Uppsala. Huvudalternativet är spårväg, men projektet har även tagit fram ett jämförelseunderlag för ett system med snabbussar, Bus Rapid Transit (BRT). Projektet tar även fram ett gestaltungsprogram som ska vara vägledande för utformningen av spårvägen. Detta kommer att fördjupas och detaljeras vartefter projektet löper vidare. Kommunstyrelsen fattade beslut om linjesträckningen i mars 2020. Spårvägens delsträcka C går genom Ulleråker. På sträckan mellan Ångströmlaboratoriet och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) planeras två hållplatser inom Ulleråker. Under 2024

förändrades spårvägens sträckning genom norra delen av Ulleråker till följd av ändrade förutsättningar för spårtrafiken vid Ångströmlaboratoriet. Spårvägen har fått en ny sträckning längs Lägerhyddsvägen, via den befintliga Lägerhyddsbron över Kungsängsleden, i stället för via en ny kollektivtrafikbro längre västerut, i Ulleråkersvägens förlängning.

### **Projektdirektiv**

Detaljplanen är en av flera pågående planer och delprojekt inom Ulleråker. Ett reviderat projektdirektiv för Ulleråker beslutades i kommunstyrelsen 2026. Projektets huvudsakliga syfte är att tillskapa nya bostäder och målsättningen är totalt 6 000 nya bostäder fram till 2045.

# Planens innehåll

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bevara och utveckla Hospitalet, det vill säga den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse- och parkmiljö som utgör kärnan i Ulleråkers gamla sjukhusområde, och att säkerställa allmänhetens tillgänglighet genom att göra parken till allmän plats. Planområdet utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde som inte får förvanskas. Planen ska skydda huvudbyggnadens interiöra och exteriöra värden samt rastgårdspaviljongen inom parkmiljön genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Även parkens kulturhistoriska värden ska skyddas och värnas.

Planen ska möjliggöra att Hospitalet kan användas för olika verksamheter av publik karaktär. Genom att tillåta att byggnaden utformas med lokaler och samlingslokaler för kultur, evenemang, utställningar, café, restaurang, hotell och konferens samt enstaka butikslokaler som stödjer Hospitalet som besöksmål blir byggnaden tillgänglig för många olika målgrupper. Hospitalet får också användas till kontor, möten och lokaler för gemensamt arbete, vuxenutbildning, högskola och universitet samt hälsovård.

Detaljplanen ska också möjliggöra ny bebyggelse genom en tillbyggnad av huvudbyggnaden, en komplementbyggnad samt fristående byggnadsverk i parkmiljön. Den nya bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och med särskild hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Hänsyn ska också tas till parkens många värdefulla träd, som utöver naturvärden även har kulturhistoriska värden.

Planen syftar också till att reglera utförandet av bebyggelsen och marken för att undvika förorening av grundvattentäkten. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen i Uppsalaåsen.



Bild 5 Hospitalet, flygvy från öster.

## Planens huvuddrag

Planläggningen ska göra det möjligt att skapa en destination och en publik mötesplats för invånare i Ulleråker och Uppsala. En mötesplats i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse- och parkmiljö som också attraherar besökare från ett större geografiskt upptagningsområde.

Planområdet omfattar Hospitalet i Ulleråker och närmast omkringsliggande parkmiljö. Planområdet är fyra hektar och utgör en del av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av Uppsala kommun. Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare och detaljplanen bekräftar till stora delar pågående markanvändning.

Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter av publik karaktär i syfte att göra byggnaden tillgänglig för besökare genom lokaler och samlingslokaler för kultur, vuxenutbildning, hälsovård, hotell, vandrarhem, lägenhetshotell, konferens och restaurang. Kontor och enstaka butikslokaler medges som ett komplement till ovan nämnda verksamheter. Enstaka butikslokaler ska stödja Hospitalet som besöksmål. Bostäder tillåts inte. Detaljplanen möjliggör också för lokaler för högskola och universitet som komplement då det inte räknas som centrumverksamheter, men överensstämmer med Hospitalets möjlighet att erbjuda lokaler för vuxenutbildning utan behov av friyta.

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och park.

Parkmiljöerna (Solglimtsparken) görs allmänt tillgängliga som allmän plats, så att allmänheten kan röra sig i en sammanhängande parkmiljö runt huvudbyggnaden och genom portikerna vid Hospitalets mittbyggnad. Solglimtsparken utvecklas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Fontänen, dammen och skulpturen på östra sidan bevaras och skyddas. Hänsyn tas i möjligaste mån till utpekade naturvärdesträd, särskilt skyddsvärda träd och det arboretum\* bestående av träd och buskar som är upprättat på östra sidan av Hospitalet.

Huvudbyggnaden består av en mittbyggnad samt inner-, mellan- och ytterflyglar. Det finns tre våningsplan. Mittbyggnaden sammanbinds av flyglarna i våningsplan 0 och 2. Huvudbyggnaden innehåller cirka 14 000 kvadratmeter bruttoarea verksamhetsyta. I mittbyggnaden bevaras Gode herdens kapell.

En tillbyggnad av huvudbyggnaden om totalt 310 kvadratmeter byggnadsarea möjliggörs i anslutning till södra mellanflygeln. Tillbyggnaden omfattar ett våningsplan och även källare tillåts. Anpassningar av huvudbyggnadens källare krävs vid anslutningen. Komplementbyggnader till huvudbyggnaden samt fristående byggnadsverk och byggnader i parkmiljö möjliggörs. Den nya bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet med särskild hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Planområdet utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt Plan- och bygglagen (PBL kapitel 8 §13) som inte får förvanskas. Planen skyddar huvudbyggnadens interiöra och exteriöra värden samt paviljongen inom parkmiljön genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planen reglerar parkmiljön genom utformnings- och skyddsbestämmelser. Planen medger förändringar i huvudbyggnaden och parkmiljön men med begränsningar.

Planen innebär en tydligare situation för biltrafik, med en avgränsad körslings inom allmän plats på Hospitalets östra sida. Hospitalets västra sida blir därmed fri från biltrafik. Från körslingsen nås alla huvudentréer och miljörum.

Ulleråker är beläget på Uppsalas grundvattentäkt Uppsalaåsen och marken är känslig för påverkan från föroreningar. I detaljplanen regleras det med bestämmelser om hantering av dagvatten och släckvatten samt utformning av körytor och parkeringar. Endast parkering för rörelsehindrade får ske inom planområdet, övrig parkering hänvisas till mobilitetshuset som planeras i närområdet. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen i Uppsalaåsen.

\* Ett arboretum (latin för trädsamling) är en vetenskapligt ordnad planterad samling av olika träd och buskar. Det fungerar som ett levande museum eller en botanisk trädgård för vedartade växter, ofta med syfte att visa upp mångfald, studera härdighet eller för rekreation.

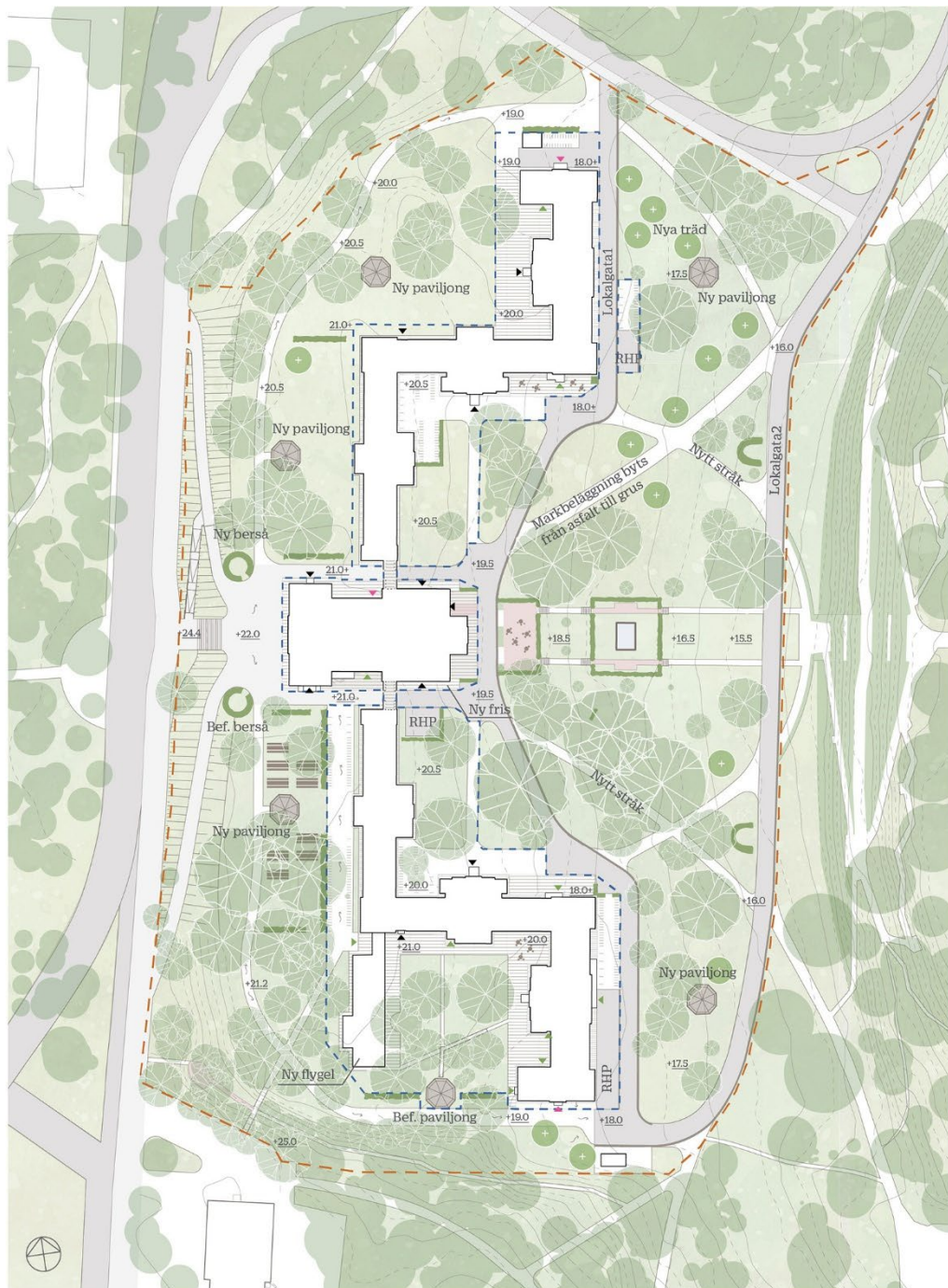


Bild 6 Illustrationsplan, Hospitalet och Solglimtsparken. Planområdet markerat med röd streckad linje.  
Illustration: Nivå landskapsarkitektur

## Planområdet

### Geografiskt läge och areal

Ulleråker är en stadsdel i södra Uppsala som ligger cirka tre kilometer från Uppsala centralstation. Stadsdelen avgränsas i norr av Kungsängsleden, i öster av Fyrisån, i söder av fälten mot Ultuna och i väster av Dag Hammarskjölds väg. Planområdet ligger i de centrala delarna av Ulleråker. Planområdet är cirka 4 hektar stort och ligger mellan Hospitalsträdgården i öster, Ulleråkersvägen i norr och väster och ett skogsområde med en före detta administrationsbyggnad från 1950-talet i söder.

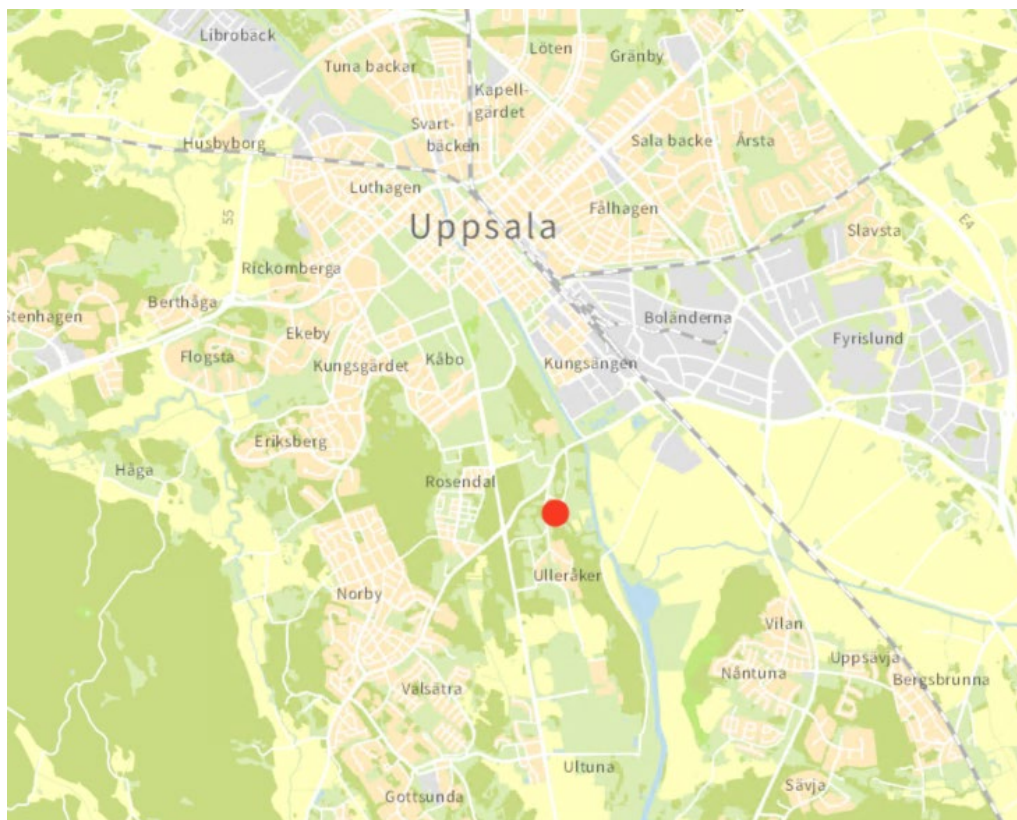


Bild 7 Orienteringskarta. planområdet markerad med röd prick.

### Allmän områdesbeskrivning

Ulleråker var fram till början av 1980-talet ett sjukhusområde, och ett av Sveriges största mentalsjukhus. Därefter har stadsdelen förändrats och nya bostäder har tillkommit. Ulleråker är numera framför allt ett bostadsområde, med inslag av service och verksamheter i form av skolor och vård. I stadsdelen bor det drygt 1 500 personer, främst i kvarteren kring Lindparken och Asylén centralt i stadsdelen, samt i skogskanten mot åsen. Bostäderna finns både i ombyggda äldre sjukhusbyggnader samt i flerbostadshus som uppfördes under 1990-talet och början av 2000-talet. Ett mindre antal radhus och parhus finns också.

Uppsala kommun förvärvade marken inom planområdet 2014 av dåvarande landstinget i Uppsala län.

Planområdet omfattas av en park- och bebyggelsemiljö och har karaktären av en äldre institutionsmiljö. Huvudbyggnaden Hospitalet är placerad i landskapsrummet mellan Tallstråket och Fyrisån, parallellt med Fyrisån. Marken sluttar, från Ulleråkersvägen i

väster, i riktning mot Hospitalsparken och Fyrisån. Huvudbyggnaden som uppfördes i senare delen av 1800-talet, ligger i souterräng och vänder sig mot Fyrisån.

Huvudbyggnaden är uppbyggd kring en mittbyggnadsdel och sex flyglar, i symmetri. Byggnaden omfattar cirka 14 000 kvadratmeter lokalyta. Parkmiljön runt om huvudbyggnaden karaktäriseras av ett större antal träd, buskar och sammanhängande gräsytor. På den östra sidan karaktäriseras parken av solitärträd- och buskar som är placerade i en planstruktur med både mjukare och stramare utformning av körytor och gångstråk. Körytorna är både av asfalt och grus och det finns ytor för parkering. Den västra sidan karaktäriseras av ett större antal lönnträd, sammanhängande gräsytor och en asfalterad parkeringsyta. En del av parkmiljön på västra sidan omgärdas av staket efter tidigare verksamhet. Inom parkmiljön finns en äldre paviljong till huvudbyggnaden.

Delar av Hospitalet är uthyrd till olika verksamheter. Bland annat finns omkring 80 ateljéer, och sammantaget verkar runt 100 kreativa aktörer i byggnaden. Svenska kyrkan har verksamhet i Den gode herdens kapell.

## Utgångspunkter och tidigare ställningstaganden i Ulleråker

Utvecklingen av Hospitalet som mötesplats ingår i ett större stadsutvecklingsprojekt, som inleddes när Uppsala kommun köpte stora delar av sjukhusområdet från dåvarande landstinget 2014. Stadsutvecklingsprojektet Ulleråkers övergripande struktur utgår från stadsbyggnadsvisionen för Ulleråker och det planprogram som ligger till grund för efterföljande detaljplaner. Visionen för Ulleråker, formulerad i Planprogram för Ulleråker, lyder:

*Ulleråker är en stadsdel för hela livet. En plats med både stadens liv och naturens lugn. Mellan de två universiteten möts människor för att skapa morgondagens idéer. Här är ett hållbart liv enkelt, gång, cykel och kollektivtrafik är förstahandsvalet. Ulleråker är en modern stadsdel på historisk mark.*

Utifrån visionen lyfter planprogrammet fram tre fokusområden som ska bidra till att stadsutvecklingen i Ulleråker går i programmets riktning: hållbar vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö.

### Hållbar vattenmiljö

Huvudmål: Ulleråkerområdet bidrar till god vattenmiljö i såväl Ulleråkers grundvattenmagasin som i Fyrisån.

Hela Ulleråker är beläget på Uppsalaåsen, som går i nord-sydlig riktning genom hela Uppsala. Uppsalaåsen beräknas innehålla 100 miljoner kubikmeter vatten. Den har stor infiltrationskapacitet och vatten kan snabbt infiltrera ned till grundvattnet, vilket gör att åsen är känslig för föroreningar. Planområdet omfattar mark som ligger direkt på åskärnan.

Inom Ulleråkerprojektet har riskanalys, riskbedömning och skyddsåtgärder tagits fram i syfte att kunna genomföra exploateringen utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen, och utan att miljö kvalitetsnormen (MKN) för grundvatten överskrids. Åtgärderna sammanfattas i Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, 2018, och delas in i skadeförebyggande respektive skadebegränsande åtgärder.



Bild 8 Översiktsbild över stadsutvecklingsprojektet Ulleråker. Planområdet för Hospitalet är markerat med röd streckad linje. Byggnader som illustrerats med heldragna linjer är befintliga byggnader samt byggrätter i antagna detaljplaner. Byggnader som illustrerats med streckade linjer ingår i pågående och framtida planarbeten. Delprojektet Södra Ulleråker (nummer 14 i bilden) är vilande, och planuppgaget avbröts 2025. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Skadeförebyggande åtgärder som minskar sannolikheten för att en skadehändelse ska inträffa:

- Begränsa motorfordonstrafik
- Undvika miljöfarliga ämnen
- Förebygg olyckor, bränder och läckage av miljöfarliga ämnen

Skadebegränsande åtgärder som minskar eventuella negativa konsekvenser:

- Bygg säkra konstruktioner för mark och byggnader
- Hantera befintliga miljöföroreningar
- Hantera katastrofer

De viktigaste åtgärderna för en god vattenmiljö i Ulleråker är att minimera motorfordonstrafiken samt att skapa ett robust och tätt dagvattensystem som förhindrar att förorenat dagvatten infiltrerar ner till grundvattnet. I detaljplanen tar det sig bland annat uttryck i skyddsbestämmelser om hantering av dagvatten och släckvatten, utformning av gator och gatunät där gång, cykel och kollektivtrafik får företräde, samt mobilitetshus för samlad parkering.

Dessa huvudprinciper gäller fortfarande i Ulleråker. För Hospitalet, som är en äldre byggnad som ska bevaras, är fokus att se vilka förbättringsåtgärder som går att göra i befintlig miljö. Förutom en dagvattenutredning har en riskbedömning samt ett första steg i en släckvattenutredning tagits fram, som komplement till tidigare utredningar.

### **Hållbara vardagsresor**

Huvudmål: Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor.

I Ulleråker ska det vara enkelt att resa hållbart. Gång, cykel och kollektivtrafik ska vara förstahandsvalet. Målet i Ulleråker är att minst 80 procent av alla resor ska ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Motorfordonstrafiken inom området begränsas med hänsyn till områdets placering på Uppsalas vattentäkt. I planprogrammet för Ulleråker (2016) preciseras att detta ska uppnås genom:

- Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik – kapacitetsstark kollektivtrafik på plats redan vid första inflyttning
- Prioriterad gång- och cykeltrafik – krav på ett finmaskigt och sammankopplat gatunät och att alla byggnader utformas med cykeln i åtanke
- Bilens på platsens villkor – kollektivtrafik, cyklister och gående ska vara prioriterade och biltrafik ska så långt möjligt undvikas ovanpå stadens grundvattentäkt
- Parkering för hållbarhet och flexibilitet – all bilparkering ska ske genom parkeringsköp i samlade anläggningar i lägen som minimerar trafikrörelser i området

Uppsala kommun har tagit fram en handlingsplan för hållbar mobilitet i Ulleråker, som ett verktyg för att stödja och samordna genomförandet av olika åtgärder (*Strategi och handlingsplan för mobilitet i Ulleråker, 2017*). En åtgärdsplan har tagits fram som en konkretisering av handlingsplanen (*Åtgärdsplan Hållbar mobilitet i Ulleråker, WSP 2023*). Åtgärdsplanen beskriver vilka typer av åtgärder som krävs för att nå mobilitetsmålen och omfattar åtgärder för detaljplanerna Tallstråket (inklusive Norra Ulleråker), Södra Ulleråker och Hospitalet i Ulleråker. I åtgärdsplanen får varje part i utbyggnaden av Ulleråker ansvar över olika typer av åtgärder. Till exempel kommer

byggaktörerna att behöva uppfylla ett antal grundläggande krav, såsom cykelparkeringar av hög kvalitet samt att bilparkering friköps och anläggs i samlade mobilitetshus. För Hospitalet har en Trafik och mobilitetsutredning tagits fram för att beräkna parkeringsbehov och studera hur trafik kan lösas inom planområdet.

#### *Övergripande ställningstaganden för hållbar mobilitet i Hospitalet*

Hållbar mobilitet innebär prioritering av trafikslag och därmed att prioritera markanvändningen på ett sådant sätt att stadens utrymme planeras för människor snarare än för bilar. Utifrån mobilitetsmålen i planprogrammet bygger detaljplanen på följande övergripande ställningstaganden:

- Kapacitetsstark kollektivtrafik (Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik)

Kollektivtrafikstråket är stommen i Ulleråkers gatunät och en kapacitetsstark kollektivtrafik är nyckeln för att främja hållbara transportmedel. Kommunen planerar tillsammans med regionen att trafikera stråket med spårväg. Även system för Bus Rapid trafik (BRT) har prövats, och planhandlingarnas utformning är inte beroende av valet av trafikslag. Hospitalets närmaste hållplats är vid Lyrikparken.

- Cykelparkering (Prioriterad gång- och cykeltrafik)

Som grundprincip ska all cykelparkering kopplad till markanvändningen på kvartersmark ske inom kvartersmark. Kvartersmarken kring byggnaden behöver vara tillräckligt stor för att rymma verksamhetens egna cykelparkeringar. Eftersom parken är ett besöksmål i sig kommer cykelparkeringsplatser att i mån av utrymme också att placeras ut inom allmän plats i lämpliga lägen.

- Endast nyttotrafik (Bilen på platsens villkor)

Kollektivtrafik, cyklister och gående ska vara prioriterade och biltrafik ska så långt möjligt undvikas ovanpå stadens grundvattentäkt. Endast parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga, angöring för färdtjänst samt nyttotrafik som varuleveranser och avfallsfordon, får trafikera området närmast Hospitalet.

- Mobilitetshus (Parkering för hållbarhet och flexibilitet)

Utgångspunkten är att all bilparkering samlas i gemensamma större mobilitetshus. Tanken är att en bilanvändare ska parkera i ett mobilitetshus för att sedan fortsätta till fots till sin destination för att minska behovet av att köra på det lokala gatunätet. Att så långt det går undvika fordonsrörelser, samt att bygga samlade anläggningar för bilparkering, ska också ses som riskminimerande åtgärder för att skydda grundvattentäkten från föroreningar. För att minimera trafikrörelserna över åsen bör inget mobilitetshus eller större parkeringsanläggning lokaliseras till årummet. Därför behöver mobilitetshuset, som lokaliseras väster om åsen, ha kapacitet att försörja publika målpunkter på och öster om åsen, såsom Hospitalet och Hospitalsträdgården.

### **God stadsmiljö**

Huvudmål: Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas.

Strukturplanen för hela Ulleråker har sedan programmet godkändes 2016 bearbetats utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar. En central del av programområdet är planlagd (inom Detaljplan för kvarteret Sagan med flera

respektive Detaljplan kvarteret Vinghästen med flera) och genomförandet av de planerna pågår. Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker (samråd 2024) ansluter till och bygger vidare på den struktur som påbörjats i centrala Ulleråker och detaljplan för Norra Ulleråker (samråd 2025) formar Ulleråkers nya avslutning mot Kungsängsleden och entré från norr.

I stadsdelen Ulleråker är kulturmiljön en utgångspunkt. Stadsmiljön utgår från värdefulla stråk, platser och byggnader i den befintliga miljön i syfte att bevara och synliggöra kulturarvet. Den övergripande strukturen utgår också från Ulleråkers karaktäristiska naturmiljö, där naturen på åsen som möter parkmiljön vid Ulleråkers hospital har ett stort värde ur flera aspekter. Inom både allmän plats och kvartersmark är sparade natur- och kulturmiljöer, inklusive bevarade byggnader, en identitetsskapande tillgång.

Kommunens önskemål om att kunna erbjuda ett stort antal bostäder i Ulleråker innebär exploatering av ett område med stora kvaliteter och värdefulla natur- och kulturmiljöer. Att ta området i anspråk för en omfattande stadsutveckling har stöd i översiktsplanen. Planprogrammet lyfter fram att exploateringen behöver ha en täthet och koncentration för att skapa tillräckligt underlag för stadsliv och service. De områden och platser som hyser Ulleråkers kärnvärden, som till exempel årummet, Uppsalaåsen och Tallstråket, ska enligt planprogrammet så långt det är möjligt undantas från bebyggelse. Hospitalet med tillhörande parkmiljö utgör ett av dessa kärnvärden och bär en stor del av Ulleråkers identitet. I samband med utvecklingen av stadsdelen ska Hospitalet utvecklas till en mötesplats och besöksmål för Ulleråkerbor, Uppsalabor och mer långväga besökare. Att ta tillvara läget mellan universiteten är centralt i visionen för Ulleråker och därmed Hospitalet: *”Mellan de två universiteten möts människor för att skapa morgondagens idéer”*.



Bild 9 Hospitalet från 1885 ritades av Axel Kumlien. Den symmetriska byggnaden vänder sig mot parken och Fyrisån. I byggnadens mittskepp finns Gode herdens kapell.

## Kulturmiljö

### Riksintresse för kulturmiljövården

Ulleråker utgör en del av riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40) vars motiv är stadens starka prägling av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Ulleråkers sjukhus är ett värde under temat centralmakten, som en del som möjliggör att följa kungamaktens framväxt och utveckling samt övergång till statlig verksamhet. Hospitalet utgör en del av den värdefulla kulturmiljön och är av stort sjukhus-, arkitektur-, social- och medicinhistoriskt intresse.

Några av kärnvärdena i riksintresset som berör Ulleråker, utöver själva sjukhusområdet, är Uppsalaåsen och Dag Hammarskjölds väg. Uppsalaåsen representerar genom landskapets uppbyggnad även den kungliga jaktparken Kronparken, som är en del av riksintresset. Redan vid etableringen av Ulleråkers sjukhusområde togs delar av Kronparken i anspråk för bebyggelse. Åsen är en del i upplevelsen av Uppsala stad med slott och kyrka när man närmar sig staden från söder. Därför bör byggnader som bryter siluetten inte störa den del av stadens siluett som ingår i riksintresset för Uppsala stad.

#### *Siluetten och landskapsbilden*

I översiktsplanen har kommunen gjort en precisering av kärnvärdet i riksintresset med avseende på Uppsalas siluett. Värdet utgörs av stadens siluett med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken sett från olika siktsektorer från stadens infarter. Ulleråker ligger utanför den särskilt värdefulla siktsektorn från sydost och E4 som pekas ut i översiktsplanen. Högre byggnader som planeras i andra detaljplaner i Ulleråker kommer att synas över åskammen. Men de kommer inte att konkurrera med de historiska märkesbyggnaderna i Uppsalas karaktäristiska siluett. Detta eftersom avståndet till slottet och domkyrkan är så stort att siluetterna inte läses samman.

Hospitalet är väl synligt från det öppna landskapet på grund av sitt läge på en platå på åskanten. Byggnaden är låg i förhållande till vegetationen på åsen, men på grund av sin utbredning och ljusa färg ändå dominerande i landskapet.

Delar av Fyrisåns dalgång omfattas av landskapsbildskydd (enligt gamla lydelsen i naturvårdslagen 19§) vilket innebär att vissa åtgärder inom området endast är tillåtna om tillstånd lämnats av länsstyrelsen. Det skyddade området har sin västra gräns i Fyrisån och i Ultunaåsen i södra Ulleråker. Ulleråker är därmed del av fonden i landskapsrummet, men ingår inte i det skyddade området. Åsen är en mäktig landskapsformation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. Nya byggnader som planeras på och i anslutning till åsen i angränsande detaljplaner innebär att vyn mot och över åsen kommer att förändras. Hospitalet har dock sin plats på åsslutningen sedan 1880-talet, och kommer att fortsätta vara en del av Ulleråker som syns från långt håll.

### Fornlämningar

Inom Ulleråker finns flera lagskyddade fornlämningar, främst på Kronåsen. Detta gör att man kan förvänta sig fler lämningar i form av gravar, boplatser och aktivitetsytor från stenålder, brons- och järnålder i närheten av åsen. I norra delen av planområdet finns en fornlämning, högen L1941:2999, strax söder om Ulleråkersvägen. En

arkeologisk utredning har gjorts för ett större område än planområdet (Tre platser i Ulleråker, Arkeologisk utredning steg 2, kompletterande utredning steg 1, Upplandsmuseets rapporter 2023:13). En av platserna som undersöktes var skogsdungen mellan Lundellska skolan och Hospitalet (Lokal 1 i rapporten). Anledningen till att lokalen ingick i utredningen var just närheten till högen L1941:2999. Inga tecken på gravar eller andra lämningar av arkeologiskt intresse lokaliserades dock inom området, men den antikvariska bedömningen för högen L1941:2999 har inte förändrats. Under hösten 2025 påbörjades projektering för ledningar i Ulleråkersvägen och en förfrågan om tillstånd att schakta i området ska lämnas till länsstyrelsen. Detta för att kontrollera eventuell påverkan på samt säkra skyddet av fornlämningen.

## Historik

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

Kronans makt i Uppsala har präglat Ulleråkers utveckling. Direkt väster om Ulleråker ligger Dag Hammarskjölds väg, som är en av de raka tillfartsvägar som anlades på 1600-talet på uppdrag av drottning Kristina. Under 1600- och 1700-talen anlades ett sammanhängande skogsområde som kunglig jaktpark i området. Skogsområdet är idag uppdelat i fyra delar av korsningen Vårdsättravägen–Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg. Även om dess mer intakta delar idag finns utanför planområdet finns spår av jaktparken kvar i Ulleråker. Norra och västra delarna av Kronparken omfattas av naturreservaten Kronparken och Gula stigen.

### *Sjukhusverksamheten*

I området kring Ulleråkers sjukhus (även kallat Upsala Hospital) har vård bedrivits sedan första hälften av 1800-talet när det gamla hospitalet flyttades från Uppsalas innerstad till nya lokaler i de tidigare kronobränneriets byggnader. Från och med 1850, då byggnaderna till viss del brunnit ned, flyttade lasarettet tillbaka in till Uppsala medan mentalsjukhuset (Hospitalet) blev kvar i Ulleråker. De kroppsligt sjuka lasarettspatienterna skiljdes från de psykiskt sjuka hospitalspatienterna.

Fram till 1870-talet och därefter växte sjukhusverksamheten, och nya byggnader uppfördes för att ta emot fler mentalsjuka. Samtidigt krävde nya rön och vårdideal ständiga anpassningar av verksamheten, vilket ledde till att man ansökte om och fick utökade markområden. Hospitalsverksamheten kom sedan att prägla utvecklingen av Ulleråker genom utbyggnad av verksamheten i olika etapper med byggnader och miljöer som alla speglar tidstypiska uttryck för synen på mentalsjukvård från slutet av 1800-talet till nutid. Ulleråkers sjukhus blev som ett eget samhälle i samhället med bland annat egen kyrkogård som fortfarande är i bruk. Kyrkogården och de före detta sjukhusbyggnaderna utgör en del av den värdefulla kulturmiljön och är av stort sjukhus-, arkitektur-, social- och medicinhistoriskt intresse.

### *Hospitalsbyggnaden*

Axel Kumlien, medicinalstyrelsens arkitekt, fick i uppdrag att utforma de nya byggnaderna. Hospitalet stod färdig 1883, medan parken färdigställdes två år senare. Anläggningen bestod av sex sammanlänkade byggnader i två och en halv våning med rader av celler längs långa korridorer. I södra delen fanns en länga i en och en halv

våning med snarlik utformning, avsedd för de mest allvarligt psykiskt sjuka patienterna (stormande patienter).

Varje byggnad reserverades för olika typer av patienter, och delades in efter kön, social klass och/eller sjukdomens svårighetsgrad. I byggnadernas hörn, skarvar och ändar placerades isoleringsrum, personalutrymmen, kök och badrum. Den centrala huvudbyggnaden innehöll kapell, festsal och andra gemensamma ytor, medan det runt de enskilda längornas trapphus förlades ytterligare gemensamhetsytor för patienterna med plats för slöjdverksamhet av olika slag.

Fram till dess att verksamheten lades ned 1988 fortsatte man att utveckla och förändra byggnaderna samt verksamheten. Trots detta har byggnadernas planlösning till allra största del överlevt skiftande vårdformer och tidens gång. På så sätt utgör miljön, med både byggnader och park ett värdefullt och tydligt läsbart exempel på hur mentalsjukvård bedrevs under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal.

### **Hospitalets kulturhistoriska värde – känslighetsanalys**

Under planarbetet har en känslighetsanalys (WSP, 2025) tagits fram för Hospitalet, för att kunna bedöma det kulturhistoriska värdets känslighet för förändringar. Känslighetsanalysen är uppdelad i utemiljö, exteriör och interiör, och för varje del analyseras värde, känslighet och tålighet. Känslighetsanalysen har använts som kunskapsunderlag vid planens utformning samt vid avvägningar av skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser. Känslighetsanalysen kan också ge stöd vid framtida bygglovgivning och därför återges en stor del av innehållet i planbeskrivningen.

Ulleråkers hospital berättar om mentalsjukvården under tidigt 1900-tal i Sverige. Om en vårdform under framväxande där bebyggelsens utformning liksom den omgivande naturen ansågs ha stor inverkan på behandlingen av patienterna. Hospitalets storskalighet vittnar om antalet människor som fått vård i Ulleråker. Den bevarade planlösningen med celler, centralt placerade gemensamhetsrum, avskilt placerade celler för stormande patienter och den i stort bevarade parken utgör viktiga värdebärande delar och företeelser. Dessa berättar om patienternas samt de anställdas arbets- och livsvillkor inom vårdmiljön.

Hospitalsbyggnaden med tillhörande park utgör tillsammans de enskilt viktigaste och tydligast läsbara delarna i Ulleråker. Bland de delar som är värdefulla samt som är känsligast för förändring innefattas byggnadsdelar från uppförandet i slutet av 1800-talet fram till 1957 års ombyggnadsarbeten. Senare tiders utveckling av sjukhusverksamheten avläses bättre på andra platser i det utvidgade området som tidigare utgjorde delar av Ulleråkers hospital och asyl. Till exempel genom de bevarade gamla TBC-paviljongerna från 1950-talet (inom "Tallparken" väster om Hospitalet) eller 1960- och 1970-talets utbyggnader av verksamheten (till exempel i södra Ulleråker).



### Utemiljö

Park- och naturmiljön som omfattar anläggningen är till största del bevarad i sin ursprungliga planform och karaktär. Parken med dess växtlighet och planform kan kopplas direkt mot tiden för dess uppförande och den vårdideologi som var rådande då. En stor del av parkens planform är mycket väl bevarad och stämmer till stor del överens med parkens utformning 1910–1911 när arbetsterapi genom trädgårdsarbete utgjorde en viktig del av behandlingen. De intagna sysselsattes delvis med skötsel av trädgårdarna samtidigt som omgivningarna skulle erbjuda en avslappnande miljö med få intryck för att stilla patienternas sinnen. Miljön som helhet, tillsammans med befintlig bebyggelse bör betraktas som särskilt värdefull.

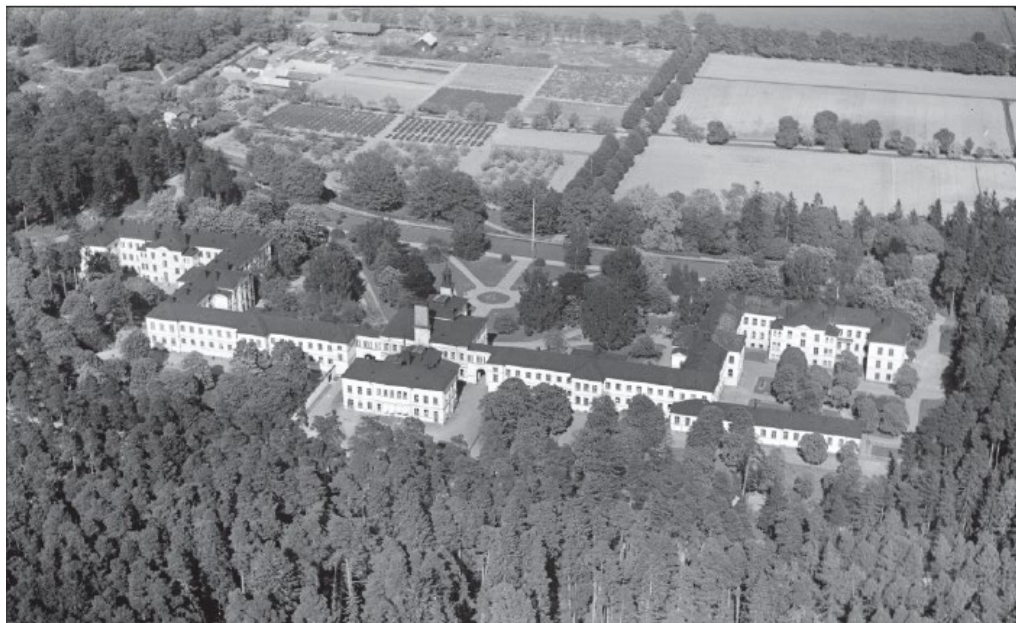


Bild 11 Flygfoto över Hospitalet med omgivningar 1936. Utdrag ur Upplandsmuseets kulturhistoriska utredning, 2018.

#### Värdebärande karaktärsdrag:

- Äldre/ursprungliga gångvägar, platsbildningar, trappor belagda med kalksten och/eller grus
- Fontänen med skulptur av Astri Taube
- Äldre/ursprungliga planteringar av träd, gräsmattor och buskage. Särskilt det arboretum\* med inhemska och exotiska sorter för tiden som placerats i parken.
- Den välbevarade paviljongen på den före detta rastgården i söder är av särskilt högt värde.
- Avskärmande skogsområden runt omkring

\* Ett arboretum (latin för trädsamling) är en vetenskapligt ordnad planterad samling av olika träd och buskar. Det fungerar som ett levande museum eller en botanisk trädgård för vedartade växter, ofta med syfte att visa upp mångfald, studera härdighet eller för rekreation.

Parken är känslig för ingrepp som bryter mot eller förändrar befintlig planstruktur. Planstrukturen är viktig för att förtydliga samt illustrera funktionella och visuella samband mellan de olika bygnadsdelarna och parken. Särskilt stor hänsyn bör visas den paviljong som är bevarad i sin helhet sedan sjukhusets verksamhetsperiod. Denna bör ej röras annat än för underhållsåtgärder. Parken har en hög känslighet för avverkning av äldre/ursprungliga träd samt för förändringar av planteringar. Detta gäller särskilt den del av parkmiljön som ligger mellan Hospitalet och Fyrisån, där en

stor andel träd och gångvägar är bevarade. På den västra sidan av Hospitalet, är det i huvudsak äldre träd och spår av tidigare strukturer som är känsliga för förändringar, exempelvis slänten från Ulleråkersvägen ner mot Hospitalet. Hela landskapsrummet mellan Ulleråkersvägen och Fyrisån är mycket känsligt för ny bebyggelse eller andra åtgärder som riskerar att bryta upp befintliga strukturer.

Parkmiljön har en viss tålighet för ny bebyggelse, särskilt på platser där det tidigare har funnits byggnader, till exempel där avdelningen för så kallade stormande patienter tidigare låg. Det gäller även återuppförande av senare rivna paviljongbyggnader. Parkmiljön har dessutom en tålighet för att återställa äldre parkstrukturer, såsom att återskapa igenvuxna eller borttagna gångvägar och öppna eller hårdgjorda ytor.



Bild 12 Solglimtsparken på östra sidan av Hospitalet. Mittaxeln är tydlig, med terrasserade ytor av natursten, klippta häckar och en fontän placerad framför mittpartiet och Den gode herdens kapell.

### *Exteriör*

Ulleråkers Hospitals exteriöra värden består framför allt i dess arkitektoniska formspråk, byggnadsvolym och höga bevarandegrad vad gäller ursprungliga/äldre byggnadsdetaljer. Byggnadens yttre utgör det första och enskilt största intrycket för en besökare till miljön och är genom detta en av de viktigaste värdebärande delarna i hela miljön. Byggnadens välbevarade yttre berättar om tidens arkitektoniska ideal, hur mentalsjukvård bedrevs i slutet av 1800-talet och under 1900-talets första decennier, vilka resurser som lades på mentalsjukvården samt vad man ville signalera utåt. De delar av byggnaden som är värdebärande är alla delar av Hospitalets ursprungliga/äldre exteriöra formspråk.

Byggnaden ska som helhet betraktas som särskilt värdefull. De värdebärande delarna kan vara av varierande ålder men bidrar till exteriörernas autenticitet och deras till stor del ålderdomliga karaktär och bör bevaras så långt det är möjligt.

### Värdebärande karaktärsdrag:

- Hela byggnadens yttre med volym, formspråk, material och den helhetsverkan detta skänker.
- Detaljer av huggen natursten så som dess sockel och trappor samt källarfönstrens omfattningar av kalksten.
- Detaljer av smide, såsom trapp- och balkongräcken.
- Övergripande nyklassicistiskt formspråk med dekorativt putsade dörr- och fönsteromfattningar, rusticerad suterrängvåning och slätputsade övervåningar, gördelgesims, profilerad takfot och andra dekorativa putselement.
- Flacka plåttak av svartmålad falsad skivplåt med obruten takfot.
- Äldre och ursprungliga dörrar och fönster i form, material och placering.
- Mittbyggnadens dominans och funktion som central punkt, tydligt markerad genom dess volym och placering samt klocktorn och extra dekorativa fasader.



Bild 13 Hospitalets nyklassicistiska formspråk är värdebärande karaktärsdrag som ska bevaras. Vy genom södra portiken med mittskeppet till höger i bild.

Ulleråkers hospitals exteriöra värden gör att byggnaden har en hög känslighet för förändringar som påverkar fasadens utformning, symmetriska formspråk och sammanhållna byggnadsvolym. Känsligheten är starkt kopplad till byggnadens arkitektoniska formspråk, ursprungliga/äldre byggnadsdetaljer och den helhetsverkan som fasadens olika värdebärande delar skapar tillsammans. Byggnaden är känslig för skyltning eller andra förändringar som splittrar den sammanhållna helheten. Åtgärder som endast berör avgränsade delar med en något lägre känslighet riskerar ändå att påverka byggnaden som helhet. Fasadens färgsättning är känslig för förändringar som påverkar helhetsintrycket eller byte av kulör. Institutionsbyggnader är av tradition i ljus kulör.

Byggnaden har en tålighet framför allt för återställande åtgärder. Detta gäller enbart specifika delar av byggnaden som sedan tidigare är förvanskade eller delar som genomgått förändringar i sen tid och förlorat något av sin ursprungliga karaktär och

det därför finns en lägre känslighet. Särskilt omfattas sådana delar som förändrats i och med eller efter ombyggnadsarbetena år 1957. Utöver återställande kan förändrade delar även vara passande för nya tillgänglighetsåtgärder av mer omfattande natur.

### Interiör

Interiört är det de delar av fast inredning och planlösning som framför allt berättar om det sena 1800-talets och det tidiga 1900-talets värdeideologi som är värdefulla.

Särskilt planlösningen utgör en viktig del av Hospitalets bevarade delar, då den på ett tydligt sätt illustrerar förutsättningarna för mentalsjukvården och patienternas villkor. Planlösningen kompletteras av andra värdebärande delar, såsom ursprungliga material, snickerier och ytskikt, vilka tillsammans illustrerar vilka resurser som lades på vården, hur den till viss del utfördes, planerades och utvecklades under sjukhusets verksamma år.

Byggnaden ska som helhet betraktas som särskilt värdefull. De värdebärande delarna kan vara av varierande ålder men bidrar till interiörernas autenticitet och deras till stor del ålderdomliga karaktär och bör bevaras så långt det är möjligt.

Värdebärande karaktärsdrag:

- Byggnadens överlag bevarade planlösning, där korridorsystemet är extra viktig för läsbarheten.
- Gode Herdens kapell, i sin helhet.
- Ursprungliga och äldre snickerier, välvda tak, delar av den fasta inredningen.
- Ursprungliga och äldre detaljer i form av armaturer, strömbrytare etcetera som utgör värdebärande delar.
- Eventuella ursprungliga ytskikt som finns bevarade under nuvarande, sekundära ytskikt.

Interiört är Hospitalet känsligast mot åtgärder som förändrar byggnadens befintliga planlösning. Den är även känslig mot åtgärder som tar bort eller förvanskar interiöra karaktärs- och värdebärande detaljer eller byggnadsdelar. Inga ingrepp bör göras i Gode herdens kapell.



Bild 14 Interiörbilder från Gode herdens kapell. Till vänster: Orgeln längst bak i kapellet. Till höger: koret med fönster mot öster. Foto: WSP



Bild 15 Interiörbilder från Hospitalet. Foto: WSP och Uppsala kommun

Byggnadens södra ytterflygel, särskilt plan två, uppvisar en något lägre känslighet för förändringar jämfört med övriga delar av Hospitalet. Detta beror på tidigare ingrepp i planlösningen. Trots detta krävs fortsatt varsamhet, då ursprungliga och värdefulla delar fortfarande kan finnas bevarade. För övriga delar av byggnaden gäller ett mer restriktivt förhållningssätt. Generellt för hela byggnaden är dock det viktigaste att inte bryta upp strukturen med trapphus sammankopplade via korridorer ifrån vilka man når behandlingsrummen/patienternas celler. En tålighet för förändring interiört finns även i mittpartiets västra del där planlösningen till stora delar är förändrad och flertal sekundära ytskikt finns.

#### Värdefullt bebyggelseområde PBL 8:13

Hela området utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt Plan- och bygglagen 8 kap. 13§ som inte får förvanskas. De ingående elementen: parken, topografi, vegetation, byggnader, skulptur, hårdgjord yta av natursten, damm, träd och paviljong i trä utgör alla tillsammans värdefulla delar av landskapsbilden som ska bevaras och vidmakthållas vid förändring av Hospitalets funktion och användning. Inom hela området gäller att byggnader inte får rivas samt att ändring av en byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

#### Minnespromenad

Hospitalet är en länk i en av Ulleråkers 'minnespromenader' där en sekvens av kulturhistoriska miljöer bildar en avläsbar helhet:

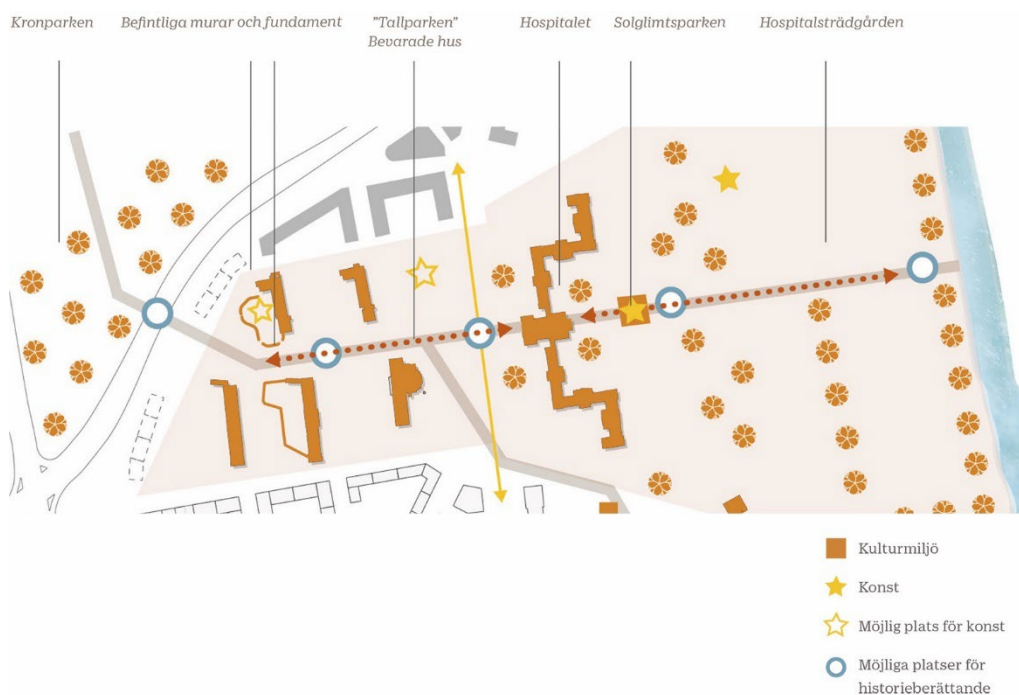


Bild 16 Minnespromenad med Hospitalet som central del. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Kronparken i väster har sitt ursprung från 1600- och 1700-talen då ett sammanhängande skogsområde anlades som kunglig jaktpark. Inom "Tallparken" finns en välbevarad helhetsmiljö med karaktären hus i park. Den kännetecknas av relativt låga lamellhus från 50-talet inplacerade parallellförskjutna i en gallrad tallskog. Hospitalsbyggnaden ligger som en fond i "Tallparken", och dominerar sin omgivning. Terrängen faller mot byggnaden och husen i parken står inordnade utefter Hospitalets

riktning och mittaxel. Siktlinjen längs Ulleråkersvägen, från Hospitalet och mot Asylen är utpekad som kulturhistoriskt viktig. Den ska hållas öppen och avläsbar som en av områdets axlar, och tidigare huvudgata genom Ulleråker. Länken mellan ”Tallparken” och Hospitalet förtydligas genom en platsbildning som spänner över Ulleråkersvägen.

Hospitalet med omgivande park- och trädgårdsanläggningar inrymmer mycket av Ulleråkers unika värden och förankrar den nya stadsdelen i ett historiskt sammanhang. Hospitalsträdgården har utvecklats till stadsdelspark och besöksmål för hela staden. Den tidigare igenvuxna parken är en unik resurs med stora öppna ängsytor och historiska parkelement. Karaktären av landskapspark och kulturhistoria med inslag av konst och evenemang stärker parken som besöksmål. Vid Hospitalet har utställningar av samtidskonst arrangerats. Senast skulpturutställningen Interakt i Solglimtsparken, arrangerat av Konstfrämjandet Uppland, i september 2025.

### Konstprogram

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Ulleråker har det tagits fram ett övergripande konstprogram: *KUR – Konst Ulleråker* med underrubriken, *Farvatten – droppa, forsa, stänk*. Konstsatsningen ska bidra till ett långsiktigt hållbarhetstänkande och konstverk skapas bland annat för Hospitalsträdgården, Lyrikparken, Vinghästtorget och Ulleråkers kyrkogård. Projektet kommer att pågå under lång tid och konst kommer på sikt att skapas för specifika ytor och på olika platser.

Konstsatsningen genomförs i ett samarbete med olika yrkeskompetenser inom planering och stadsbyggnad samt genom ett gränsöverskridande samarbete internt i kommunen och externt med bland annat medborgarrepresentanter, exploatörer och kulturarvsforskare. Ett antal förstudier, dialogarbeten och konstprojekt har påbörjats och flera har färdigställts. På åsen strax söder om Hospitalet finns till exempel konstverket Gralstänk av Mattias Härenstam och i Hospitalsträdgården finns konstverket Parallella rum av Lies Marie Hoffman. Båda återanvänder redan fällna träd som vuxit i Ulleråker i sina skulpturer.



Bild 17 Konstverken Parallella rum och Gralstänk.

Genom konsten kan Ulleråkers identitet och historia lyftas fram på olika sätt. Offentlig konst kan bidra till att stärka platser och samband, samt berätta områdets historia i en tid då stadsdelen står inför en omfattande förändring. Utformningen av gator, torg och parkmiljöer kan skapa sammanhang mellan historia och nutid.

## Bebyggelse och gestaltning

Den monumentala Hospitalsbyggnaden är Ulleråkers medelpunkt, och ett väl synligt blickfång placerat på åsens kant med utblick mot Uppsalaslätten. Hospitalet ligger i suterräng och utgörs av sex sammanlänkade längor i två och en halv våning utgående från en centralt placerad mittbyggnad, väl markerad med ett stort klocktorn. Till det yttre präglas Hospitalet av en nyklassicistisk karaktär med ett utpräglat symmetriskt formspråk och material som natursten, vitfärgad slätputs samt svartmålade plåtde- taljer såsom smidesräcken och falsad skivplåt på taket. Byggnaden omgärdas av en anlagd park som i sluttningen mot Fyrisån övergår i gräsmatta. Parkmiljön är till stor del bevarad, med flera uppvuxna träd och slingrande gångvägar.

## Markanvändning

Hospitalets park- och bebyggelsemiljö är den dominerande markanvändningen i planområdet. Planen innebär att den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden och rastgårdspaviljongen samt parkanläggningen bevaras. Byggnaderna blir kvartersmark (så att Hospitalet kan utgöra en egen fastighet). Parkmiljöerna blir till stora delar allmän plats, en allmänt tillgänglig park. En av de körbara parkvägarna blir allmän gata för att klara angöring till byggnaden. Parkytorna som ligger närmast Hospitalet ingår i kvartersmarken, så att angöring, cykelparkering och parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga kan anordnas inom fastigheten. I södra delen, vid rastgårdspaviljongen, avsätts en större del kvartersmark, där planen också medger en byggrätt för en tillbyggnad.

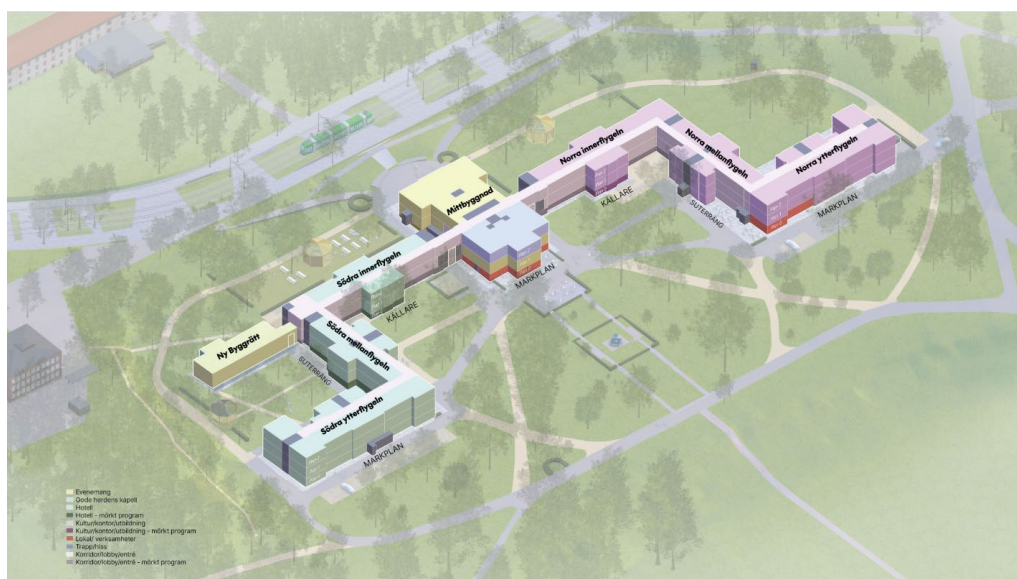


Bild 18 Översikt över Hospitalets olika delar som de beskrivs i planen. Denna bild visar ett innehåll enligt alternativ 1 i följande bilder. Byggnaden har två våningar (1 och 2) och en suterrängvåning som är ovan mark i vissa delar mot öster och källare under mark i väster (våning 0). Illustration: Mandaworks

Detaljplanen möjliggör centrumverksamheter av publik karaktär i syfte att tillgängliggöra byggnaden för besökare. Lokaler och samlingslokaler för kultur, vuxenutbildning, hälsovård, restaurang och butiker möjliggörs inom centrumändamål, C. I markanvändningen ingår också kontor, hotell, vandrarhem och lägenhetshotell. Bostäder medges inte. Verksamheter som kräver inhägnade utomhusmiljöer medges inte. Detaljplanens användning är flexibel och öppnar upp för många olika scenarier av verksamheter.

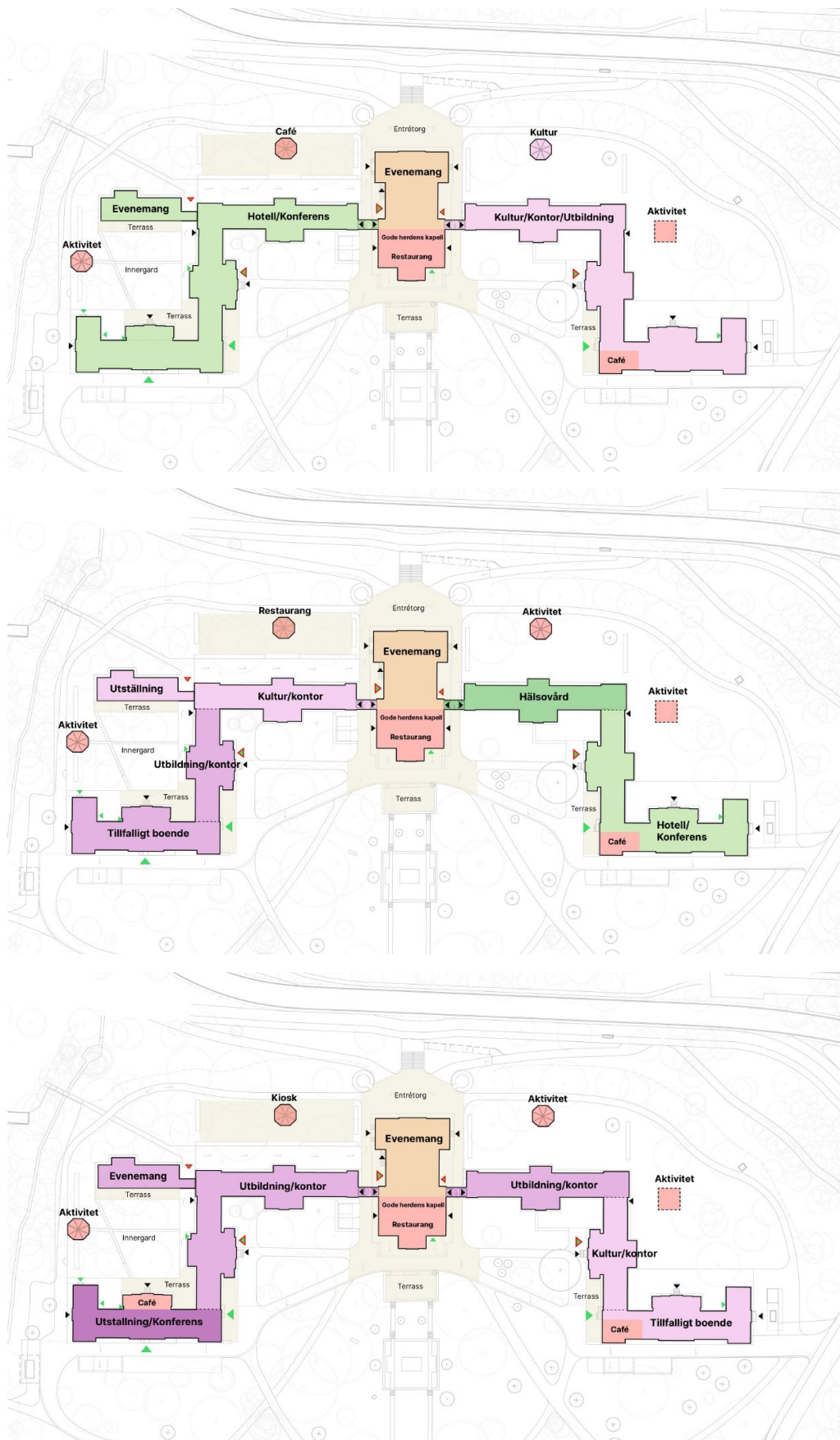


Bild 19 Översikt över vad detaljplanens olika markanvändningar kan innebära, illustrerat som tre alternativ med sinsemellan olika fördelningar mellan kultur, utbildning, hotell, kontor, hälsövård, och så vidare. Detaljplanen styr inte fördelningen, men ställer krav på att mittskeppet ska innehålla publika verksamheter. Illustration: Mandaworks

Detaljplanen styr inte inom vilken flygel en viss typ av verksamhet lämpar sig. Detaljplanen styr dock mittbyggnadens användning med syftet att i första hand koncentrera publika verksamheter till denna del. Det utesluter inte att verksamheter av publik karaktär kan finnas i övriga delar av byggnaden. Detaljplanen möjliggör också för lokaler för högskola och universitet, S1, då det inte ingår i markanvändningen centrumändamål, C, men överensstämmer med Hospitalets möjlighet att erbjuda lokaler för olika typer av vuxenutbildning utan behov av friyta.

### **Kulturhistoriskt värdefulla byggnader – Hospitalet och rastgårdspaviljongen**

För att säkerställa Hospitalets kulturvärden får Hospitalet och rastgårdspaviljongen rivningsförbud (r) samt skydds- och varsamhetsbestämmelser (q och k). Se avsnitten om Kulturmiljö och Motiv till detaljplanens regleringar.

Utformningsbestämmelser reglerar att byggnadsdelar och installationer på tak, till exempel ventilationsdon, ska vara välintegrerade i takets gestaltning. Hospitalets stora takyta tillsammans med det öppna läget, kan göra byggnaden attraktiv för installation av solceller. Av kulturmiljöskäl är takfallet mot öster mindre lämpligt för ett sådant tillägg, medan delar av takfallet på byggnadens västra sidan skulle kunna prövas i bygglov. Solceller ska undvikas på mittbyggnaden, då den delen av byggnaden är extra känslig för förändringar.

Det kan finnas behov att skapa en ny tillgänglig huvudentré till de publika lokalerna i mittskeppet. Mittskeppet är känsligt för förändringar, men i mittpartiet väster om portikerna har fasaden förändrats relativt mycket på både norra och södra sidan. Interiören i västra delen av mittskeppet har också genomgått stora förändringar. Då fasadpartiet är indraget blir nya fasadförändringar mindre framträdande. Interiört skulle denna del kunna byggas om för entréfunktioner med utrymme för hissar från markplan. Utformningen av en ny huvudentré ska göras med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och med hög kvalitet vad gäller gestaltning och materialval.



Bild 20 Skiss som visar mittbyggnadens indragna fasadparti mot söder, väster om portiken. I det här läget skulle det vara möjligt att skapa en ny och tillgänglig huvudentré, under förutsättning att utformning och materialval förhåller sig till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde. Illustration: Mandaworks

Det kan finnas behov att göra tillägg kring entréer, främst för att göra byggnaden tillgänglig. Utformning och gestaltning av trappor, ramper och skärmtak ska förhålla sig till byggnadens kulturhistoriska värde. Varsamhetsbestämmelser anger att nya dörröppningar får tas upp i södra och norra mellanflyglarna om de förhåller sig till byggnadens symmetri och fönstersättning.

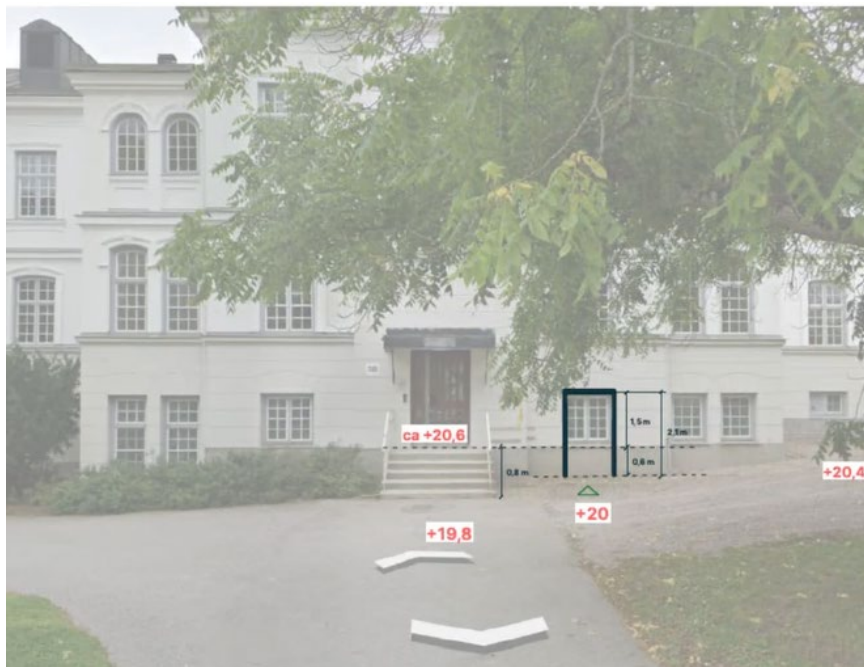


Bild 21 Skiss som visar ett möjligt läge för en ny tillgänglig entré i Södra mellanflygeln.  
Illustration: Mandaworks



Bild 22 Skiss som visar ett möjligt läge för en ny tillgänglig entré i Norra mellanflygeln.  
Illustration: Mandaworks

## Ny tillbyggnad

I södra delen medger planen en byggrätt för en ny flygelbyggnad, som en tillbyggnad till Hospitalet. Det fanns tidigare en sjukhusflygel i en våning på samma plats. Den revs på 1950-talet. Byggrätten (med markanvändningen C2) ska möjliggöra för verksamheter som av tekniska skäl, eller på grund av att de skulle kräva ingrepp i planlösningar eller andra kulturvärden, är svåra att inrymma i huvudbyggnaden. Verksamheterna ska stödja och komplettera Hospitalet som besöksmål. Det kan till exempel vara kulturlokaler, konferens eller hörsal, hotellkomplement såsom friskvårdsbehandlingar eller utställningslokal.

Den nya byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och förhålla sig till huvudbyggnadens kulturhistoriska värde. Byggnadens volym och formspråk ska harmoniera med huvudbyggnaden, paviljongen och parkmiljön. Byggnadens utformning ska underordna sig huvudbyggnaden och får inte förvanska huvudbyggnadens karaktärsdrag. Fasad och tak ska vara av material och färgskala som harmonierar med huvudbyggnaden. Detta regleras med utformningsbestämmelser.



Bild 23 Foton från södra gården. Röd streckad linje visar ungefärligt läge för den föreslagna tillbyggnaden.

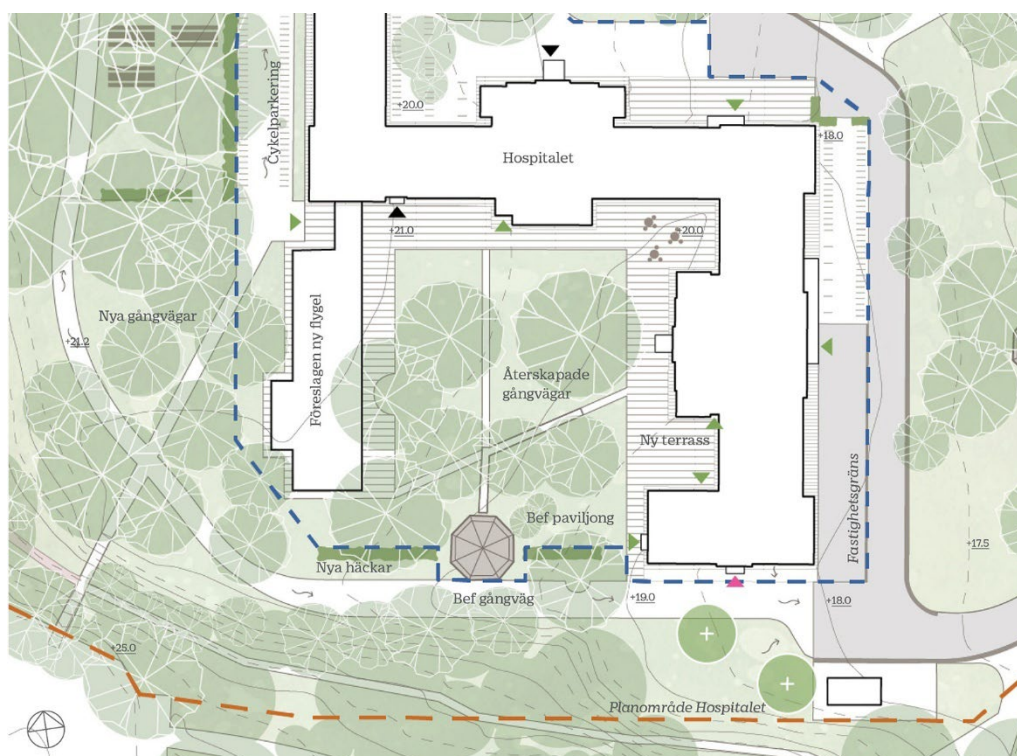


Bild 24 Illustrationsplan. Den föreslagna tillbyggnaden bildar en gård tillsammans med den ursprungliga rastgårdspaviljongen i söder. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Blå streckad linje är användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats, park. Röd streckad linje är plangränsen. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



Bild 25 Sektion och vy över tillbyggnaden som möjliggörs i detaljplanen. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration: Mandaworks



Bild 26 Illustration av förslag till tillbyggnad i Hospitalets södra del, vy från sydväst. Den befintliga rastgårdspaviljongen till höger i bild. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration: Mandaworks

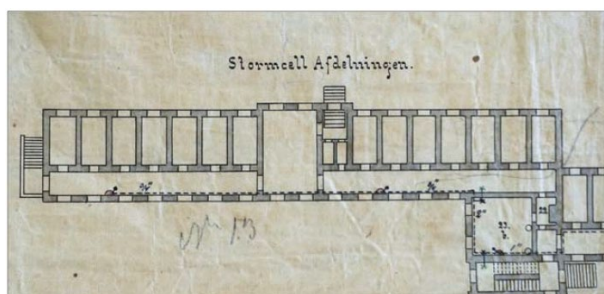


Bild 27 Plan och sektion för paviljongen för stormande patienter, 1879. Byggnaden revs på 1950-talet och planen möjliggör en ny tillbyggnad på samma plats. Utdrag ur Upplandsmuseets kulturhistoriska utredning, 2018.



Bild 28 Illustration över gårdsmiljö i södra delen med befintlig rastgårdspaviljong, förslag till tillbyggnad i bakgrunden. Befintlig parkväg i förgrunden. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration: Mandaworks

Byggnadsarean är begränsad till 310 kvadratmeter. Byggrättens form och utbredning i plankartan speglar inte placeringen och utformningen av tillbyggnaden, utan ger viss flexibilitet så att detaljerad utformning och placering kan göras under projektutvecklingen och i bygglovskedet. Förutom en gestaltning som förhåller sig till huvudbyggnadens kulturvärden behöver hänsyn tas till de uppvuxna träden som ligger nära inpå byggrätten.

Byggnaden får vara högst nio meter hög. Planen reglerar nockhöjden, takkonstruktionens högsta punkt, vilket ger flexibilitet att utforma volymen under projektutvecklingen och i bygglovskedet. Utformningsbestämmelserna reglerar dock att byggnaden ska utformas i en våning för att underordna sig huvudbyggnaden. Byggnaden får utföras med källare, om den utförs tät ( $b_2$ ). Se vidare Vattenmiljö.

Den del av byggnaden som får byggas ihop med Hospitalet ska utformas som en länkbyggnad mellan den nya och den gamla byggnaden. Länkbyggnaden ska vara tydligt avläsbar och ska både vara lägre än tillbyggnaden, och indragen från Hospitalets fasadliv. Nockhöjden är sex meter, och länken är placerad så att det första fönstret på Hospitalets söderfasad går fritt.

## Parkmiljö

### Förutsättningar

Hospitalet omges av parkmiljöer. Solglimtsparken omger själva byggnaden och österut närmare Fyrisån finns stadsdelsparken Hospitalsträdgården. I väster på andra sidan Ulleråkersvägen finns "Tallparken" som föreslås bli kvarterspark i detaljplan för Tallstråket i Ulleråker (samråd 2024).

Hospitalsträdgården, har under senare år utvecklats till en mötesplats längs Södra Åstråket. En park med stora kulturhistoriska och rekreativa värden. Här börjar åsen falla ned mot Fyrisån, och landskapet öppnar upp sig med vyer mot Kungsängen och Uppsalaslätten. I Hospitalsträdgården fanns odlingar som tidigare försörjde sjukhuset med grönsaker, frukt och bär.



Bild 29 Parker och grönytor i Ulleråker. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Ulleråker omges av tre naturreservat; Kronparken norr om Kungsängsleden-Vårdsätravägen, Gula stigen väster om Dag Hammarskjölds väg samt Årike Fyris längs Fyrisån i öster. Hospitalets parkmiljö är en länk i ett övergripande grönt rekreativt stråk som sträcker sig från Kronparken i väster till Hospitalsträdgården och Fyrisån i öster. Stråket kopplar samman några av Ulleråkers viktigaste natur- och parkområden med omkringliggande naturreservat och är även en viktig spridningskorridor för fåglar, insekter och djur. Stråket är en del av ett nätverk med längre rekreativa stråk och kopplas mot Stadsskogen via Rosendal, till Gula stigen genom Kronparken och till Linnéstigen mot Ultuna. Genom stråket ändras karaktären från delvis sluten skogsmiljö närmast Kungsängsleden, via öppen skogspark i "Tallparken" till anlagd parkmiljö runt Hospitalet och Hospitalsträdgården. Söder om Hospitalets tar åsens skogsmiljö vid. Grönstråket har utöver höga naturvärden även stor betydelse för hälsa och rekreation.

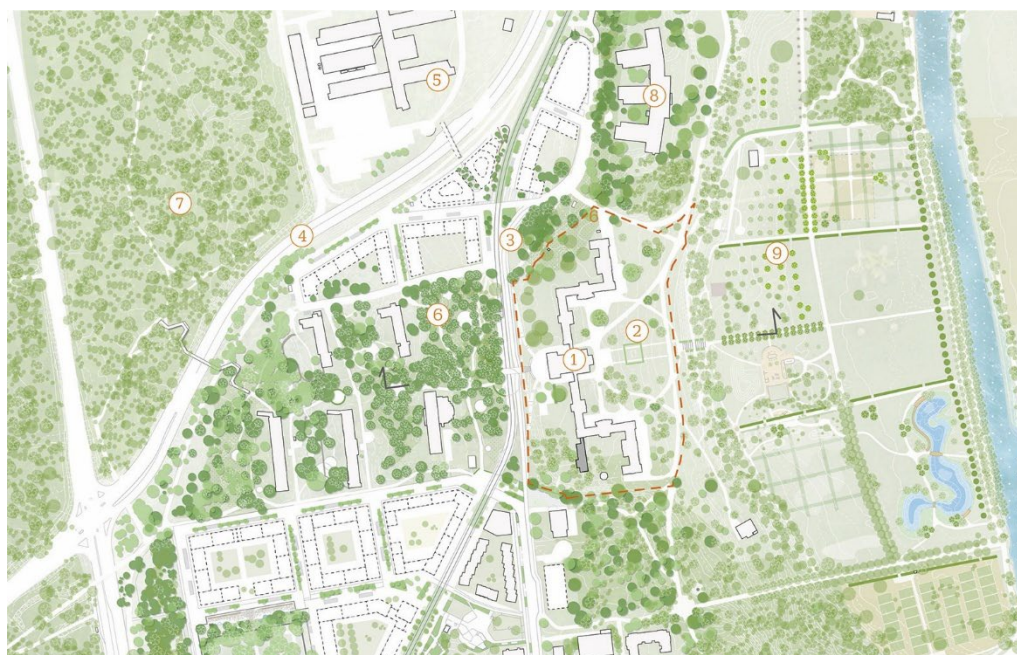


Grönstruktur  
1:50 000 500 1000 2000

Källa: Uppsala kommunkarta, Uppsala ÖP 2016

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| --- Programområde Ulleråker | ~ Gula stigen och Upplandsleden |
| — Naturreservat             | — Gröna stråk                   |
| — Friluftssområde           | ••••• Linnéstigar               |

Bild 30 Övergripande gröntstruktur. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur



- |                        |   |
|------------------------|---|
| ① Hospitalet           | ⑧ Lundellska skolan                       |
| ② Solglimtsparken      | ⑨ Hospitalsträdgården                     |
| ③ Planerad spårväg     | □ Befintliga byggnader                    |
| ④ Kungsängsleden       | ■ Föreslagna byggnader inom DP Hospitalet |
| ⑤ Ångströmlaboratoriet | □ Byggnader inom framtida detaljplaner    |
| ⑥ 'Tallparken'         | --- Planområde DP Hospitalet              |
| ⑦ Kronparken           |   |

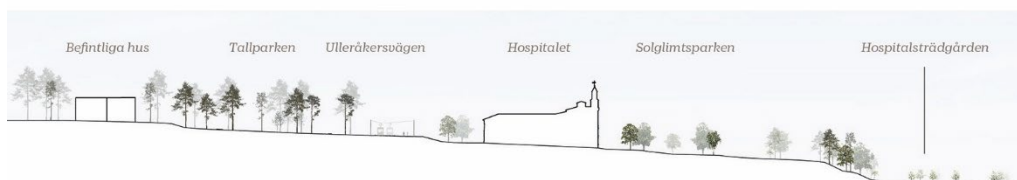


Bild 31 Översikt över planområdet med omkringliggande parker och platser i Ulleråker. I bildens nederkant en tvärsnitt från Tallstråket i väster till Hospitalsträdgården vid Fyrisån i öster. Ur gestaltungsprogram allmän plats, Nivå Landskapsarkitektur

### Solglimtsparken

Solglimtsparken omger Hospitalsbyggnaden. Parkens olika delar har varierande karaktär utifrån historisk användning. Den östra och västra sidan av Solglimtsparken kopplas samman med gång- och cykelstråk genom de två portikerna i Hospitalets mittskepp. Det går att även röra sig i parkmiljö norr och söder om huvudbyggnaden. Parkmiljöerna inom planområdet har tillhört Hospitalet och dess verksamhet, och har inte haft syftet att vara en allmänt tillgänglig park.

Anläggningen präglades vid anläggandet på 1880-talet till hög grad av symmetri, både i husets arkitektur och parkanläggningens planformer. Spår av detta är fortsatt avläsbart, men anläggningen har reducerats och förenklats genom åren; gångvägar, häckar och paviljonger har försvunnit och stora gräsytor har ersatt tidigare grusade ytor. I känslighetsanalysen (WSP, 2025) som tagits fram nämns att parken är känslig för ingrepp som bryter mot eller förändrar befintlig planstruktur, då planstrukturen är viktig för att förtydliga samt illustrera funktionella och visuella samband mellan de olika byggnadsdelarna och parken.

På östra sidan finns Hospitalets tidigare finpark på platån ovan Fyrisåns dalgång. Anläggningen är symmetriskt anlagd och mittaxeln är accentuerad med en serie rätlinjiga trädgårdsrum. Närmast byggnaden finns en terrass som följs av en damm med skulptur. I parken finns mjukt formade promenadstigar och en variation av exotiska träd och blommande buskar. Här sker en successiv övergång från formell park närmast sjukhusbyggnaden till Hospitalsträdgårdens tidigare odlingsmark. Parken fungerar som en länk mellan Hospitalet och det omgivande landskapet. Den säkerställer öppenheten ut mot Fyrisån och Kungsängen och förstärker tillsammans med terrasseringarna sjukhusets monumentala karaktär.



Bild 32 Mittaxeln löper från Hospitalets mittbyggnad och ut i landskapet. För att göra höjdskillnaden mellan Solglimtsparken och Hospitalsträdgården tillgänglig har kommunen uppfört en träramp i slänten.

Söder, väster och norr om Hospitalsbyggnaden låg tidigare sjukhusets rastgårdar. Dessa var avskilda från varandra och från omgivningen, och präglas av större enkelhet i planstruktur, växt och materialval. Till varje gård hörde en sexkantig paviljong som fungerade som väderskydd. En av dessa finns kvar idag, på Hospitalets södra sida.

Hospitalsbyggnaden ligger nedsänkt i förhållande till Ulleråkersvägen och en grön slänt hanterar höjdskillnaden mellan vägen och byggnaden. Slänten ger en läsbarhet om avgränsningen av rastgårdarna och är viktig både som historiskt spår och som rumsbildande vägg i Hospitalets landskapsrum. I samband med genomförandet av detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C, kommer Ulleråkersvägen breddas upp för att ge rum för kollektivtrafik, cykel och gångtrafik. Den gröna slänten kommer att återskapas i ett något förskjutet läge, närmare Hospitalet, och innebära att landskapsrummet på västra sidan blir något mindre.



Bild 33 Hospitalet, till vänster i bild, ligger lägre än Ulleråkersvägen, till höger i bild. Längst till höger syns den körbara tillfartsvägen som idag går i den gröna slänten.

### Träd

Inom planområdet finns en stor variation av äldre lövträd. Träden hyser höga naturvärden, men har också estetiska, sociala och kulturhistoriska värden. På Hospitalets östra sida finns ett arboretum med inhemska och exotiska träd- och busksorter. Träden är till synes fritt placerade, men följer anläggningens generella symmetri, med spegling från mittaxeln. Likadana sorter är placerade i samma läge på respektive sida om mittaxeln. Placeringen stödjer gångvägarna, och markerar

mötespunkter och hörnlag. Mot mittaxeln finns klippta häckar och pelarträd som understryker geometrin.

De tidigare rastgårdarna på södra och västra sidan präglas av större enkelhet och enhetlighet i växtmaterialet. Med något enstaka undantag har skogslönn planterats. Träden står i rader och rätvinkliga fyrkanter vilka följer den tidigare gårdsindelningen. Klippta bersåer och häckar utgör det undre växtskiktet, och friväxande buskar saknas.

Utanför planområdet, i norr, väst och söder finns brynzoner med friväxande buskar och skogspartier med äldre tallar. De äldsta träden har sina rötter i 1600-talet och tallbeståndet i Kronparken som helhet bedöms utifrån omfattning, ålder och grovlek vara unikt i ett regionalt och nationellt perspektiv. De gamla tallarna utgör både ett kulturarv och en unik biologisk resurs och är del av det så kallade tallnätverket med flera stora kärnområden i stadens södra och västra delar. Se även Naturmiljö.

#### Trädarter

- Tall
- Gran
- Lönn
- Blodlönn
- Bok
- Blodbok
- Hängbok
- Björk
- Flikbladig björk
- Hästkastanj
- Ask
- Hängask
- Parklind
- Pyramidalin
- Robinia
- Grå valnöt
- Thuja
- Nutkacypress
- Rönn
- Hagtorn
- Syren
- Paradisäpple
- Övriga träd och buskar
- Föreslagna nya trädarter

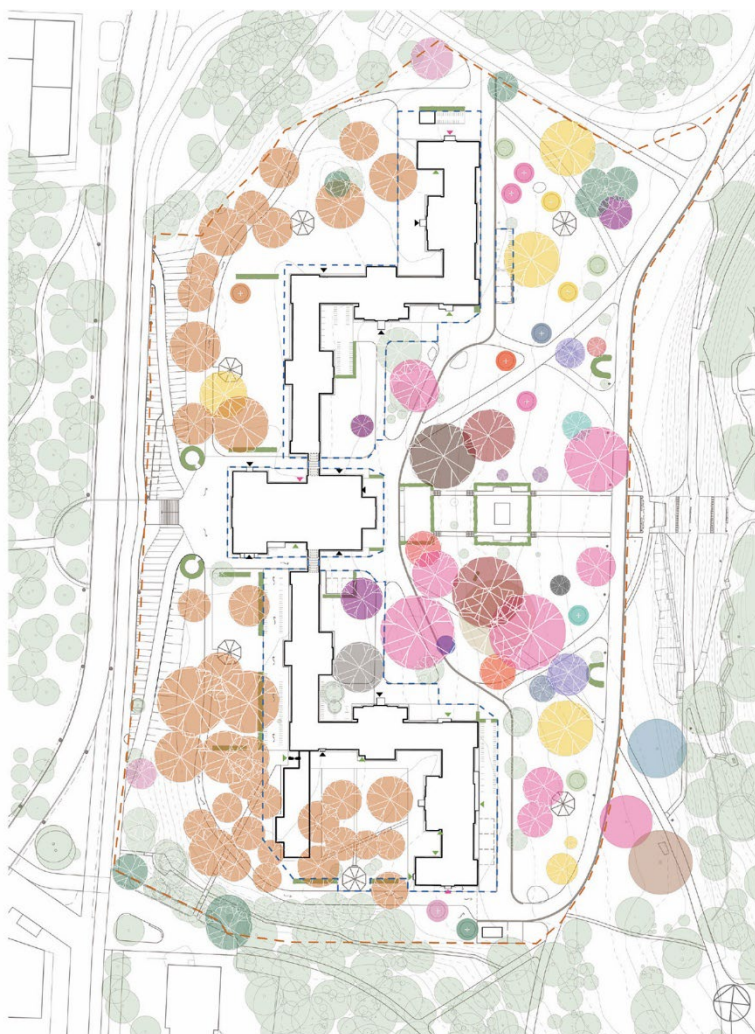


Bild 34 Trädarter i Solglimtsparken. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

## Förändringar

Nästan hela parkanläggningen blir allmän plats, PARK. Egenskapsbestämmelser, skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser syftar till att ge möjlighet att utveckla parken med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Den västra sidan av parken har större tålighet för förändringar än den östra, vilket avspeglas i de möjligheter och begränsningar som planbestämmelserna innebär.

Den västra sidan av parken är lämplig för evenemang och permanenta aktivitetsytor, under förutsättning att utformningen görs med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Upp till tre nya parkpaviljonger får uppföras på den västra sidan av Hospitalet. På den östra sidan får två paviljonger uppföras, sidoordnade i norr och söder för att inte störa mittaxeln. Den befintliga paviljongen i den södra före detta rastgården kan med fördel utgöra förlaga till nytolkningar av parkbyggnaderna.



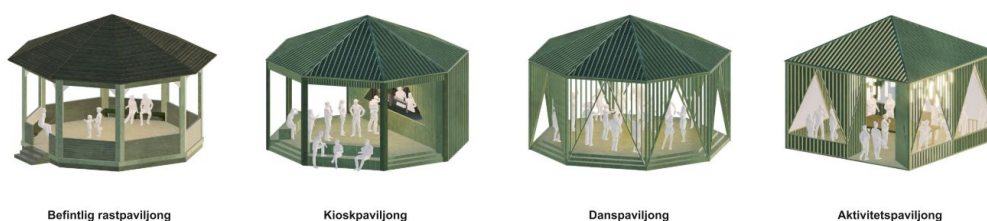
Horisontell paneler

Sittbänkar

Enkel karaktär

Avfasade bjälkar och en svarvad mittprydnad

Bild 35 Rastgårdspaviljongen i södra delen av planområdet får inte rivas eller flyttas. Foton: Mandaworks



Befintlig rastpaviljong

Kioskpaviljong

Danspaviljong

Aktivitetspaviljong

Bild 36 Planen medger att nya paviljonger tillkommer i parken. Bilden visar förslag till nytolkning av parkpaviljonger, för alternativa användningar. Illustration: Mandaworks

Utöver paviljonger får det göras nya tillägg i form av parkrelaterade byggnader och byggnadsverk såsom (informations)skyltar, stödmurar, konstruktioner för evenemang och aktivitetsytor. Planbestämmelser säkerställer att de utformas med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Dessa byggnadsverk får uppföras inom samma områden som paviljongerna, på den västra sidan och i utkanterna av den östra sidan av parken.



Bild 37 Den östra sidan av Solglimtsparken är känslig för förändringar. Mittskeppet till vänster i bild.



Bild 38 Illustration av uteservering på Hospitalets västra sida, med en ny parkpaviljong som café/bar. En möjlig ny huvudentré på mittskeppets södra sida skymtar i bakgrunden. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration: Mandaworks

Släntutbredningen mot Ulleråkersvägen får utökas jämfört med idag. Det behövs för att rymma tillgängliga ramper för gång- och cykeltrafik. Den södra rampen ska också kunna fungera som tillfartsväg för räddningstjänsten.

Den östra delen av parken, har ett högt kulturhistoriskt värde och är känslig för ingrepp som bryter mot eller förändrar befintlig planstruktur. På östra sidan finns ett arboretum med inhemska och exotiska sorter för tiden som planterats i parken. Träden får inte fällas om de inte är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, och ska ersättas med ett nytt av samma sort om möjligt.

På den östra sidan accentueras också mittaxeln från Hospitalets mittskepp, med terrass och gångvägar belagda med röd kalksten och en damm med fontän. Dammen med en staty gjord av Astri Taube får skyddsbestämmelser. Statyn ”Solglimt” som invigdes 1946 var en donation från en före detta patient, och avsedd till minne av överläkaren Frey Svensson.

Parkmiljön på den östra sidan har en tålighets för att återställa äldre parkstrukturer, såsom att återskapa igenvuxna eller borttagna gångvägar och öppna eller hårdgjorda ytor. Planillustrationen redovisar en tänkt utformning där några av de körbara parkvägar som idag är asfalterade återställs till gångvägar i stenmjöl.

Gång- och cykelvägarna i hela parken ska ha en utformning som harmonierar med parkens karaktär, struktur, formspråk och ursprungliga material. Det är särskilt viktigt att de delsträckor som behöver utgöra räddningsvägar utformas så att helhetsmiljön blir enhetlig.

## Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram för allmän plats har tagits fram i samband med planarbetet (Nivå Landskapsarkitektur, 2026). Programmet ska utgöra en vägledning för utvecklingen av parkmiljön. I Solglimtparken föreslås en varsam upprustning och utveckling med syfte att bevara och förnya växtligheten, tydliggöra historiska spår, återupprätta symmetri i anläggningen samt tillföra nya kopplingar, rörelser och målpunkter.



Bild 39 Till vänster: Vägledning för utveckling och återskapande av parkstrukturer, överlagrat på karta från 1911. Orange = befintliga gångvägar och paviljonger. Rosa = föreslagna återskapade gångvägar och paviljonger. Till höger: Vägledning för vegetation, överlagrat på karta upprättad 1911. Orange = befintliga träd, bersåer och riktningar för plantering. Rosa = föreslagna träd, bersåer och häckar. Ur Gestaltningssprogram för allmän plats, Nivå Landskapsarkitektur

## Naturmiljö

Ulleråker rymmer flera naturvärden som omfattas av olika skydd. Det finns två övergripande värdefulla naturtyper i Ulleråker. Dels de grova, högstammiga tallbestånden som finns i både park- och skogsmiljöer, dels de lummiga lövträdsalléerna som främst finns kring Hospitalet och mot Fyrisån.

Inom planområdet förekommer många lövträd. Området utgör del av det ekologiska nätverket för ädellöv och har förhållandevis starka samband med spridningslänkar som sträcker sig både söderut och norrut.

## Naturvärdesobjekt

Det har under åren gjorts naturvärdesinventeringar i Ulleråker som visar de olika naturvärdesobjekt som finns inom området. Planområdet berör tre naturvärdesobjekt varav objekt 10093 utgör nästan hela planområdet. Objektet är preliminärt klassat med högt naturvärde, på grund av tillkomna värdeartsobservationer. En ny

naturvärdesinventering i fält ska genomföras för att säkerställa bedömningen. Området består av park med flera äldre träd. Öster om byggnaden finns en stor variation av arter. Väster om byggnaden finns lönnar.

Två naturvärdesobjekt som med mindre delar berör södra (10097) och norra (10091) delen av planområdet är också klassade med högt naturvärde. Båda utgörs av gammal tallskog.

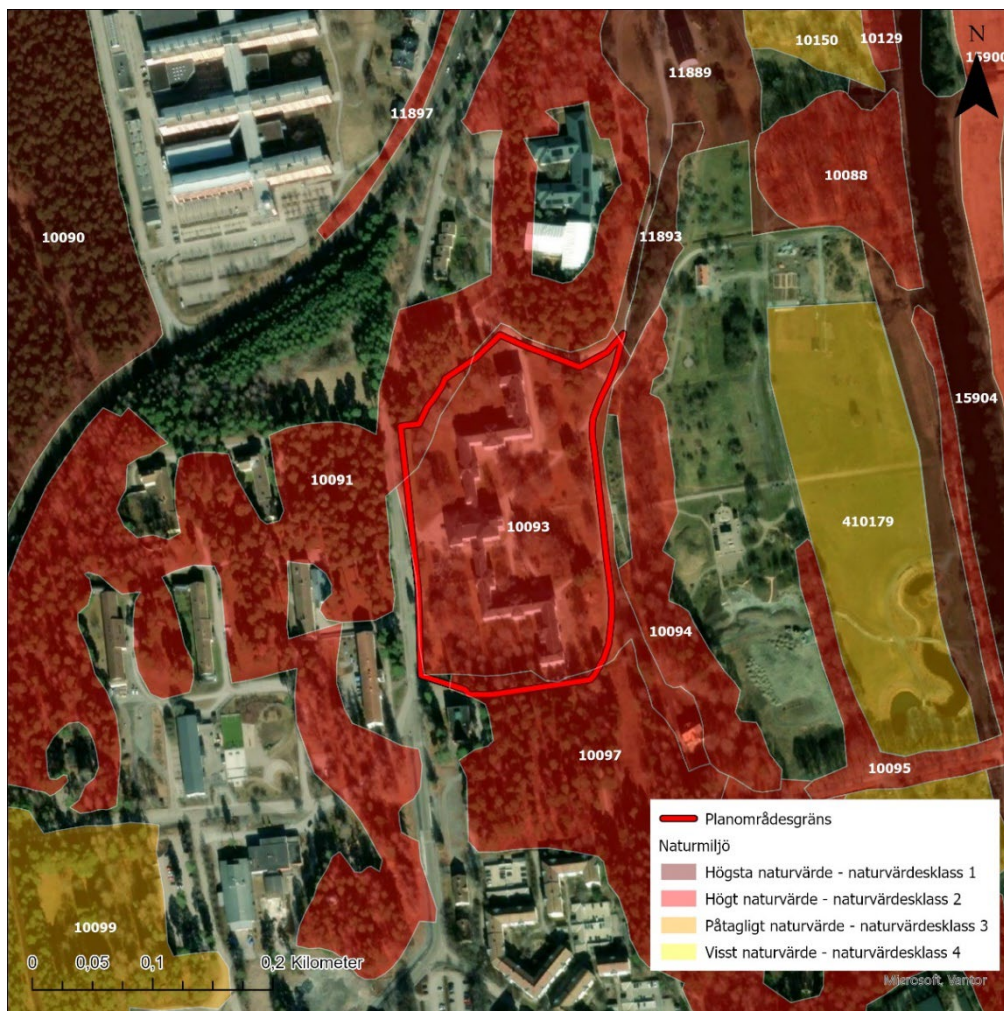


Bild 40 Sammanställning av naturvärdesobjekt från genomförda inventeringar. Klassningarna av naturvärdesobjekten är preliminära och en ny naturvärdesinventering i fält ska genomföras för att säkerställa bedömningen. Ur Miljökonsekvensbeskrivningen, WSP. Källa: Uppsala kommuns Ekodatabas

## Skyddade arter

### *Fladdermus*

I samband med det planerade kollektivtrafikstråket genom Ulleråker har en fladdermusinventering och en modellering av fladdermushabitat genomförts (Calluna 2022). Inventeringen visade på förekomst av minst tre olika fladdermusarter inom planområdet och dess närhet samt ett antal förekomster med obestämd art. Modelleringen visade på viss förekomst av lämpliga habitat inom planområdet. De högsta habitatvärdena från modelleringen förekom i anslutning till Hospitalsträdgården och i anslutning till Fyriskan.

En fladdermusinventering genomfördes för Ulleråker som helhet under 2024 (Väg och Miljö, 2024) och bekräftar att det förekommer fladdermöss i området. Inventeringen noterade totalt sex arter och ett artpar som varit svåra att identifiera arttillhörighet för: brunlångöra, dvärgpipistrell, mustasch-/tajgafladdermus, nordfladdermus, större brunfladdermus, trollpipistrell och vattenfladdermus. Av dessa noterades främst nordfladdermus, mustasch-/tajgafladdermus, större brunfladdermus, brunlångöra och dvärgpipistrell i närheten av planområdet.

En bedömning av värdefulla fladdermusmiljöer i Ulleråker gjordes inom ramen för inventeringen 2024. Områden söder och öster om Hospitalet (område 2 och 3 i bild från inventeringen nedan) bedöms vara värdefulla fladdermusmiljöer och troliga förflyttningsstråk för fladdermöss, enligt bedömningen i inventeringen.

Det södra området berör en del av planområdet. Miljön utgör en del av det gröna stråk som går genom Ulleråker och som knyter samman åsen med Kronparken. Miljön beskrivs i inventeringen som *"Gamla tallar, varav många solexponerade, vilket gynnar många insekter och därmed födosök för fladdermöss. Bitvis inslag av ädellövträd med skrevor som kan användas för tillfällig vila och som koloniplats. Koloniträdgårdarna (nere vid Fyrisån) kan vara viktiga för födosök"*.

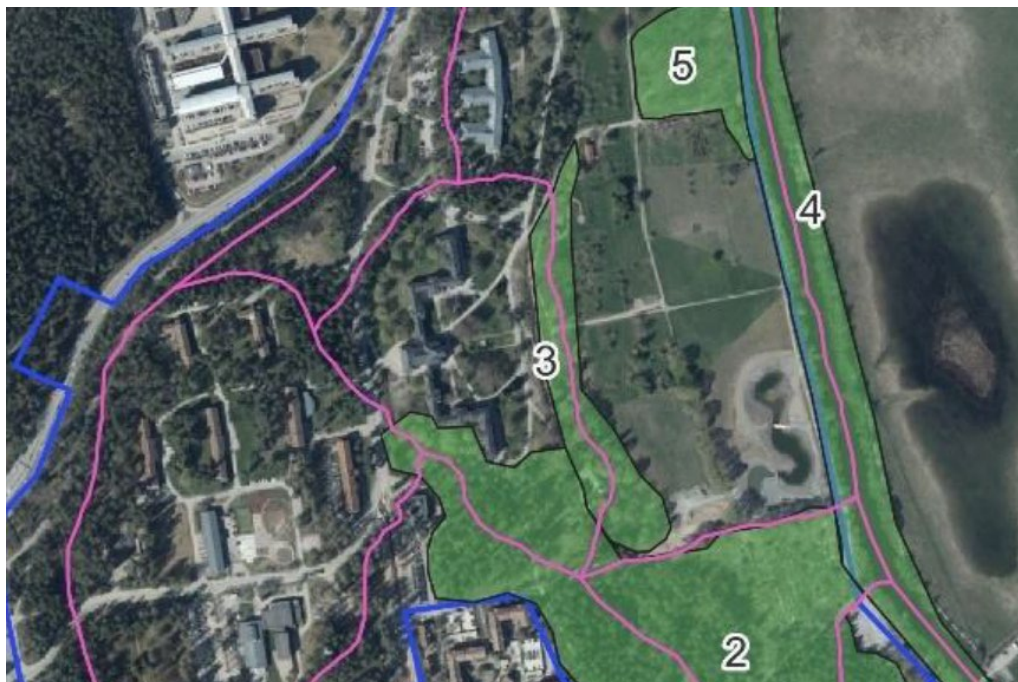


Bild 41 Utdrag ur Fladdermusinventering, Väg och miljö 2024. Viktiga miljöer för fladdermöss (gröna) samt troliga förflyttningsstråk (lila). Bilden är beskuren. Område 2, som omfattar åsen och slänten ner mot Hospitalet, berör planområdet södra del. Område 3 öster om Hospitalet omfattar slänten ner mot Hospitalsträdgården, utanför planområdet.

Det finns goda förutsättningar att behålla vegetationen inom planområdet. I södra delen kan ridåer av träd och växtlighet bevaras i brynet mot skogen. Det gör det enklare för fladdermössen att förflytta sig genom området. För att inte störa fladdermöss kan belysningen behöva anpassas vid gång- och cykelvägen som planeras söder om Hospitalet.

Det östra området ligger över 20 meter från planområdet, i slänten ner mot Hospitalsträdgården. Området beskrivs i inventeringen som *"Förekomst av gamla och grova ädellövträd med för fladdermöss intressanta strukturer, vilka kan användas både som koloniplats och för tillfällig vila. Goda möjligheter för födosök"*. Även om slänten är

en bit ifrån planområdet kan till exempel belysning längs angöringsvägen ses över för att inte skapa onödiga ljusföroreningar mot i slänten.

En inventering av hålträd (WSP, 2025) visar att det finns ett antal hålträd som skulle kunna utgöra boplatser för fladdermöss. Samtliga fladdermusarter i Sverige är skyddade enligt artskyddsförordningen. En artskyddsutredning för fladdermöss i Ulleråker kommer att arbetas fram under 2025–2026, i syfte att identifiera nödvändiga skyddsåtgärder och att säkerställa att kumulativa effekter för fladdermössen i Ulleråker som helhet inte uppstår.

### *Cinnoberbagge*

I många av skogsområdena söder om stadskärnan lever den skyddade och starkt hotade arten cinnoberbagge. Arten finns i stort sett bara i Uppsala län och då framför allt i Uppsala kommun. De flesta fynden är gjorda i de södra stadsdelarna i Uppsala. Eftersom stora delar av den nationella populationen finns i länet eller i kommunen har länsstyrelsen i Uppsala län pekat ut arten som en ansvarsart för länet. I södra delen av Uppsala planeras för en omfattande stadsutveckling, både i form av spårväg, bostads- och verksamhetsutveckling. För att säkerställa cinnoberbaggens bevarandestatus samtidigt som stadsutveckling medges har kommunen gjort ett omfattande utredningsarbete. Utredningarna utgör ett viktigt underlag för bedömningar av behovet av anpassningar och skyddsåtgärder för att undvika påverkan på artens bevarandestatus.

Fynd av cinnoberbagge i Ulleråker har rapporterats in till artportalen löpande de senaste åren. Inga fynd har hittills rapporterats inom planområdet. Delar av skogsområdet i den västra delen av ”Tallparken” mitt emot Hospitalet bedöms utgöra en potentiell livsmiljö för cinnoberbagge och klassificeras med klass 2 inom en skala på 1–3, eftersom det skogsbeståndet i nuläget är en tämligen bra miljö för cinnoberbagge (Upplandsstiftelsen, 2024). Arten är främst knuten till asp, alm och sälg, men kan under gynnsamma förhållanden även förkomma på tall.

Upplandsstiftelsen har på uppdrag av Uppsala kommun tagit fram en skötselplan för att gynna cinnoberbagge i utpekade förstärkningsytor inom den lokala populationens utbredningsområde i och kring Uppsala stad. Kommunen har i april 2024 lämnat in en ansökan om dispens från artskyddsförordningen för cinnoberbagge för berörda delar av Ulleråker. Ansökan avvaktar utfallet för den dispens som prövas för projektet Uppsala spårväg.

### *Fåglar*

Vid den fågelinventering som gjordes år 2023 för det planerade kollektivtrafikstråket observerades 15 prioriterade arter inom Ulleråker för det fortsatta artskyddsarbetet (Calluna, 2023) och ytterligare sex prioriterade arter vid inventering av området mellan Kungsängsleden och Ultuna (Sweco, 2023).

Under 2024 genomfördes en fågelinventering i Ulleråker som helhet (Väg och Miljö, 2024). Resultaten av inventeringens förstudie visade att 205 fågelarter tidigare observerats inom Ulleråker och dess omnejd under perioden 2000–2024, varav 94 arter preliminärt bedöms kunna nyttja området för häckning eller födosök under häckningsperioden. Under fältstudien noterades totalt 47 fågelarter i Ulleråker, varav 19 arter bedöms vara prioriterade i det fortsatta artskyddsarbetet i Ulleråker.

Planområdet ingår inte i något område som i inventeringen pekats ut som särskilt viktiga för prioriterade fågelarter. Omedelbart öster om planområdet finns ett område (11 i bilden nedan) som beskrivs som ”Värdefullt stråk för flera prioriterade fåglar. Äldre lövträd med vissa håligheter och död ved”. Skogen som gränsar mot planområdets södra gräns (12 i bilden nedan) beskrivs ha ”Flera mycket gamla tallar. Mycket värdefulla att bevara. Håligheter”.

Konsekvenserna av påverkan på fåglar i Ulleråker som helhet, och behovet av skyddsåtgärder, studeras i en artskyddsutredning under 2025–2026.



Bild 42 Utdrag ur Allmän fågelinventering, Väg och miljö 2024. Områden inom det inventerade området som bedöms vara särskilt värdefulla för prioriterade fåglar. Bilden är beskuren. Område 11 och 12 ligger i anslutning till planområdet.

### Blåsippa

I skogen strax söder om planområdet har den fridlysta arten blåsippa påträffats. Inga fynd av blåsippa eller andra kärleväxter har rapporterats inom planområdet (Väg och Miljö, 2025).

### Övriga arter

Rödlistan är en förteckning över de växt- och djurarter vars framtida överlevnad i Sverige bedömts vara osäker. Listan har ingen juridisk status, däremot är en del rödlistade arter skyddade enligt lagstiftning, exempelvis artskyddsförordningen. Rödlistade arter är grupperade enligt fem kategorier för olika grad av sällsynthet och risk för utdöende: nationellt utdöd (RE), akut hotad (CR), starkt hotad (EN), sårbar (VU) och nära hotad (NT).

Flertalet rödlistade arter har observerats i planområdet inom naturvärdesobjektet 10093, så som lundalm (CR), riddarsporre (NT), reliktböck (NT), grentaggsvamp (NT), hårig jordstjärna (NT), rosenrattskevling (NT), räfflad navelskevling (NT), skumticka (NT), stjärnästning (NT), vintertagging (NT), Ö-nästning (NT), gulvit blekspik (VU) och liten blekspik (VU). Av de rödlistade arter som observerats inom de två

naturvärdesobjekten 10097 och 10091 som med mindre delar berör planområdet har endast två arter, tallticka (NT) och gulvit blekspik (VU), observerats inom planområdets norra del.

### Särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd

En inventering av områdets särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd har utförts av WSP (2023-12-05, 2025-02-18), och redovisas i *Trädplan* daterad 2026-02-23 (Nivå landskapsarkitektur). Inom planområdet finns totalt 27 *särskilt skyddsvärda träd* och 42 *naturvärdesträd*. 16 av träden är hålträd. De flesta träd har också ett kulturhistoriskt värde kopplat till parkmiljön och arboretum. Se avsnittet Parkmiljö och Kulturmiljö.

Med särskilt skyddsvärda träd avses:

- Jätteträd; levande eller döda träd grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- Mycket gamla träd; levande eller död gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.
- Grova hålträd; levande eller döda träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hållighet i huvudstammen.

Naturvärdesträd kan vara träd som inte når upp till kriterierna för att klassas som särskilt skyddsvärda, men som utgör så kallade efterföljare. Efterföljare utgör ersättare för de äldre träden i området och beräknas kunna utveckla högre naturvärden med tiden.

Inga särskilt skyddsvärda träd behöver tas bort för att genomföra detaljplanen, men ett naturvärdesträd i norra delen av planområdet behöver tas bort i samband med att nya VA-ledningar ska anläggas i vägarna runt omkring Hospitalet. Trädet är markerat med ett kryss i trädplanen (*Trädplan*, Nivå, 2026) och kommer att samrådas enligt 12 kapitlet 6 § miljöbalken under 2026, som en del i *väsentlig förändring av naturmiljö*. Strax utanför planområdet finns ytterligare skyddsvärda träd som behöver tas bort i anslutning till VA-schakten. Även dessa träd är markerade med kryss i trädplanen, och kommer att samrådas enligt ovan. Två särskilt skyddsvärda träd (hålträd) i östra delen av planområdet ligger också nära en planerad ledningsschakt. Träden ska rotkarteras under våren 2026 och varje träd kommer att få en enskild bedömning om vilken metod av schakt som är lämpligast ur naturvårdssynpunkt. Träden är markerade gula i trädplanen (att de är möjliga att spara med anpassningar) och kommer att omfattas av samråd enligt ovan.

De flesta skyddsvärda träden ligger inom allmän plats, park, och skyddas genom bestämmelse om att ett träd endast får tas ner om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Tre naturvärdesträd med kulturhistoriskt värde ligger i eller i anslutning till den nya byggrätten i söder. Ett inom parken och två inom kvartersmark. Med anpassningar av byggnadens placering och utformning inom byggrätten är det möjligt för träden att stå kvar. Planen säkerställer detta genom en begränsad byggnadsarea (e<sub>1</sub>) och krav på att ett träd endast får tas ner om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk (träd, n<sub>1</sub>).

På den södra gården på kvartersmark finns sex träd med kulturhistoriskt värde, varav ett särskilt skyddsvärt träd (hålträd). Dessa skyddas genom bestämmelser om att träd endast får tas ner om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk, samt bestämmelser om utformning och varsamhet med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde (n<sub>1</sub>, n<sub>4</sub>, k<sub>5</sub>).

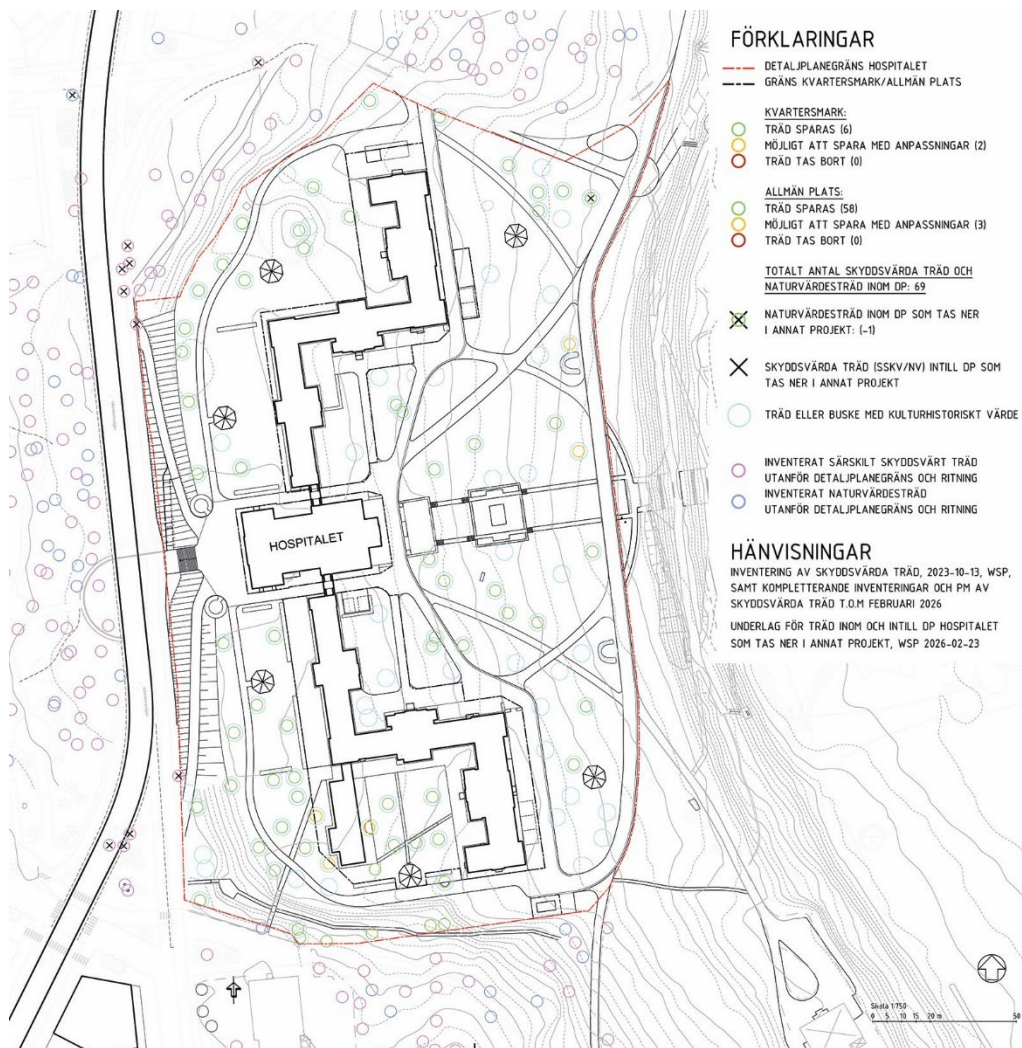


Bild 43 Översikt över särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd inom planområdet. För tydligare bild se *Trädplan 2026-02-23*. Gulmarkerade träd vid den södra byggrätten och längs vägen i östra delen av planområdet, är möjliga att spara vid ett varsamt genomförande i linje med planens syfte. Grönmarkerade träd sparas. Rosa och lila träd är inventerade särskilt skyddsvärda träd respektive naturvärdesträd utanför planområdet. Träd markerade med kryss behöver tas ner i samband med ett intilliggande projekt för VA-ledningar. Ett av dessa träd ligger inom planområdet. Illustration (beskuren): Nivå landskapsarkitektur

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät*

Gatusystemet utgörs av ett nät av tidigare parkvägar som är körbara, och stora delar har asfalterats för ändamålet. Samtliga körbara vägar saknar separerad yta för gångtrafikanter. Körytoras bredd varierar mellan cirka 3–4,7 meter och består av både asfalt och grus.

Angöring till planområdet med motorfordon sker från Ulleråkersvägen, från både västra och norra sidan av planområdet. Den huvudsakliga angöringstrafiken sker via vänganslutningen i den norra delen. Det finns ingen ordnad situation för leveranser och angöring till Hospitalet. Det finns körbara parkvägar längsmed den östra sidan av huvudbyggnaden. Bilparkering finns på ett flertal platser längsmed vägarna. Längs med östra planområdesgränsen finns en körbar väg som ansluter till en villa sydost om planområdet. Vägen är skyltad med hastighetsbegränsning 30 km/h. Vägen övergår strax söder om Hospitalet till en gång- och cykelväg.



Bild 44 Fotona visar körbara parkvägar på östra sidan av byggnaden. Parkvägarna löper nära fasaden vid mittskeppet och norra flygel. Längst till höger vidgar sig vägen till en bilparkering.

Kommunen är väghållare för större delar av vägsystemet. Uppsala kommun äger fastigheten och är även ansvarig för övriga vägar inom planområdet i egenskap av fastighetsägare.

#### *Parkering*

Bilparkering med enstaka p-platser finns på västra sidan vid byggnadens mittskepp. På östra sidan finns parkering i norra respektive södra änden av byggnaden samt vid ytterflyglarna. Ytorna för parkering uppskattas till cirka 50 p-platser.

För närvarande saknar delar av byggnaden hyresgäster vilket innebär att planområdet idag alstrar små trafikflöden (nyttotrafik, besökstrafik, personaltrafik).

#### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- cykel- och biltrafik samsas i blandtrafik på de flesta parkvägarna kring Hospitalet. Det finns separata gång- och cykelvägar som ansluter till Hospitalets parkmiljö, både norr och söder om planområdet.

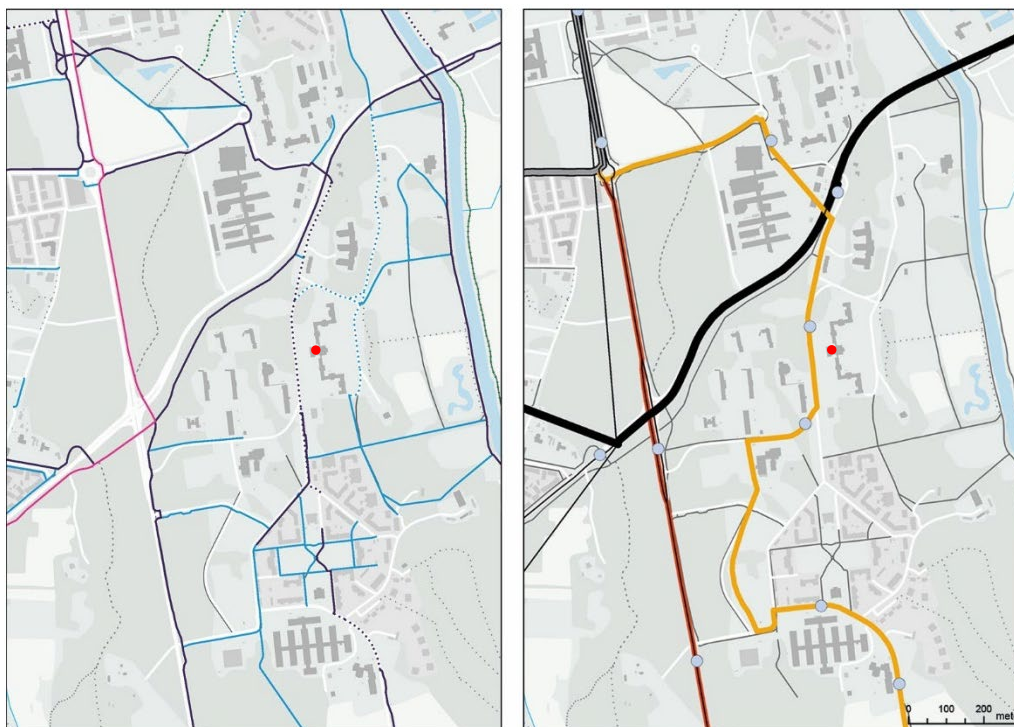


Bild 45 Till vänster en översiktsbild som visar Ulleråkers gång- och cykelnät. Mörkblå linjer är huvudcykelnät, ljusblå linjer är lokalt cykelnät, rosa linjer är snabbcykelled. Prickade linjer är cykelnät i blandtrafik. Till höger en översiktsbild som visar vilka gator i Ulleråker som trafikeras av buss, där gula, svarta och röda linjer representerar olika busslinjer och ljusblå punkter är hållplatslägen. Röd punkt visar Hospitalet. Uppsala kommuns webbkarta, mars 2025

### *Kollektivtrafik*

Det finns en hållplats på Ulleråkersvägen som trafikeras av stadsbussar. Turtätheten är cirka tio minuter under vardagar, och något glesare avgångar under helgdagar. Med buss tar det drygt tio minuter in till stadskärnan

### **Förändringar**

#### *Kollektivtrafik - planerad spårtrafik*

Utanför planområdet, på västra sidan om Hospitalet ligger Ulleråkersvägen som ska utvecklas till ett kollektivtrafikstråk med kapacitetsstark kollektivtrafik. Detaljplaneringen och projekteringen genomförs i ett separat projekt. På sträckan framför Hospitalet planeras Ulleråkersvägen för blandtrafik, så att motorfordon delar utrymme med den planerade spårvägen. Kollektivtrafikstråket och Ulleråkersvägen förbi Hospitalet har planlagts inom uppdraget för *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C*. I gatusektionen inryms en separat dubbelriktad gång- och cykelbana på gatans östra sida. För att minimera störningarna för kollektivtrafiken på blandtrafiksträckan i Ulleråkersvägen får motorfordon inte åtkomst till Hospitalets västra sida, utan får endast angöra Hospitalets östra sida med infart norrifrån.

I Ulleråker planeras två hållplatslägen för det framtida kollektivtrafikstråket. En hållplats planeras i anslutning till Lyrikparken strax söder om Hospitalet. Inom planområdet finns olika gångvägar till och från hållplatsen, bland annat via tillgängliga ramper mot den planerade gång- och cykelvägen längs Ulleråkersvägen.

Fram tills den kapacitetsstarka kollektivtrafiken öppnar, planerat till 2029, kommer stadsbussarna att trafikera Ulleråker.



Bild 46 Översikt över planerade gators huvudkaraktär och funktion. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

## Gång- och cykeltrafik

Cykel kommer vara ett viktigt färdmedel för stadsdelen samt för besökare och personal till Hospitalets framtida verksamheter. För att förstå hur cykeltrafiken kommer röra sig till, från och inom planområdet har viktiga cykelstråk identifierats (WSP, 2026). Dessa stråk beaktas när cykelparkeringar lokaliseras, både kopplat till Hospitalets verksamheter och för besökare till evenemang i Hospitalsträdgården. Cykelparkeringar ska anordnas både på kvartersmark och inom parken. Ambitionen är att stråken ska ha en ändamålsenlig standard för att uppmuntra säker och trygg cykling samt att cykelvägnätet behöver vara orienterbart även för förstagångsbesökare till Hospitalet.

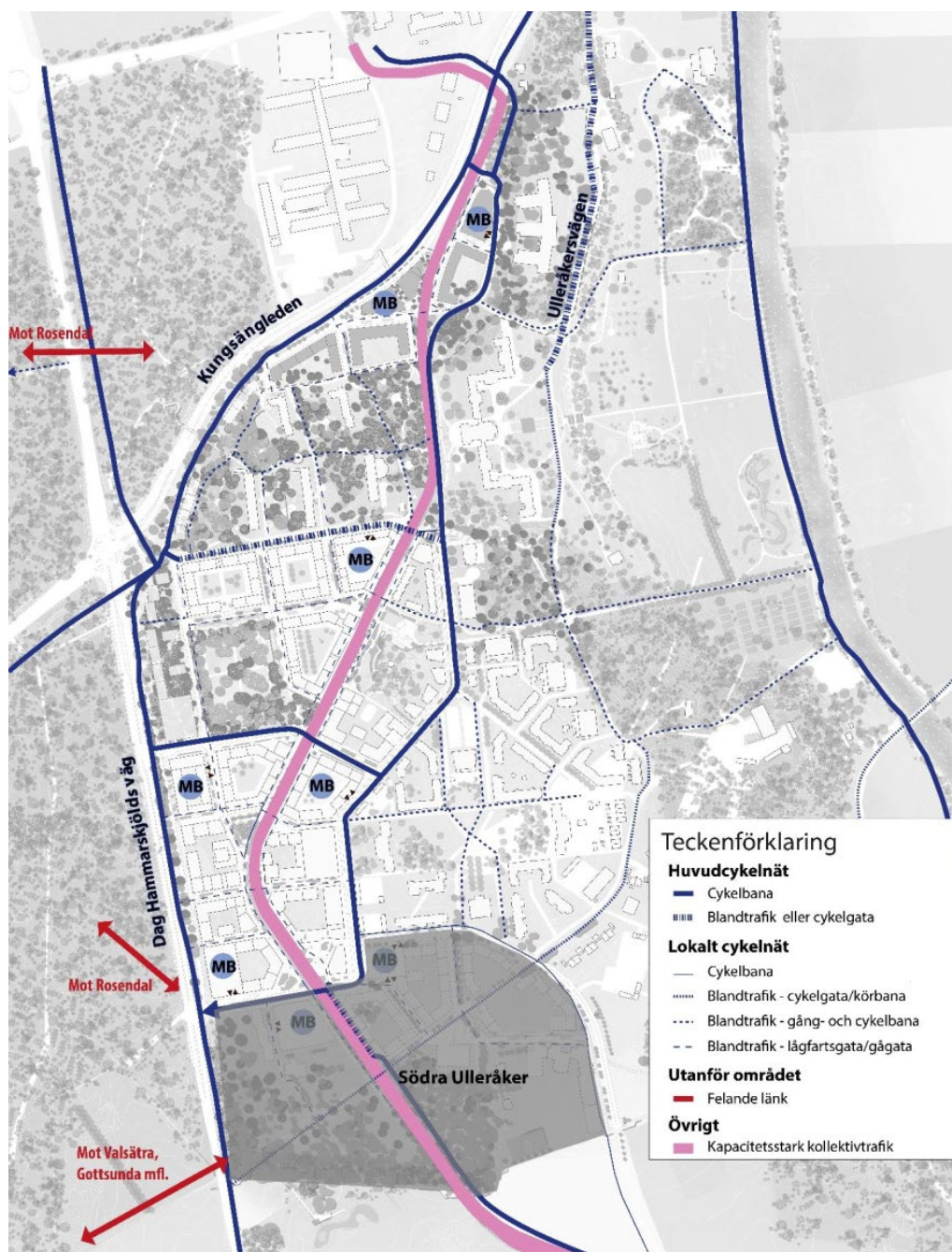


Bild 47 Föreslagna cykelvägar i Ulleråker (2025-04-24). Planarbetet i Södra Ulleråker (grå yta) är pausat, vilket innebär att gatustrukturen är osäker och kan komma att uppdateras. Detaljplanerna för Norra Ulleråker och Tallstråket är samrådsversioner och kan också komma att ändras. Cykelvägarna är uppdelade på huvudcykelnät och lokalt cykelnät samt om det är en cykelbana eller cykelgata i blandtrafik.

Större delen av planområdet blir park med ett nät av gångvägar och cykelvägar. Den befintliga strukturen kommer att vara överordnad på grund av de höga kulturhistoriska värdena i parken. Ett tillägg blir en gång- och cykelväg på västra sidan av Hospitalet med anslutning till Ulleråkersvägen.

Trafik och mobilitetsutredningen visar framtida cykelflöden till och från Hospitalet. Den övergripande fördelningen av cykelresorna till och från Hospitalet har sammanställts och fördelats i cykelvägnätet. Utredningens bedömning är att den största delen (cirka hälften) av cyklisterna till Hospitalet kommer att angöra från Lägerhyddsvägen och Ulleråkersvägen norrifrån. Ulleråkersvägen söderifrån kommer att vara den huvudsakliga cykelvägen för boende i exempelvis Ultuna, Sunnersta och Gottsunda medan "Tallgatan" och "Tallparken" kommer att användas av boende i Valsätra, Norby och Rosendal. En mindre andel av resorna antas gå via Åstråket och Hospitalsträdgården.

### *Gators utformning och funktion*

Planen innebär att angöringstrafik med motorfordon styrs till Hospitalets östra sida och att parkering sker i mobilitetshus utanför planområdet. Det gatunät som läggs fast som allmän plats bygger till stor del på det befintliga gatunätet. Hospitalet angörs via en enkelriktad körslina längsmed byggnadens östra sida. Körslinan kopplar i söder an till den befintliga vägen. Då angöringen till villan utanför planområdet behöver säkerställas görs vägen längsmed östra sidan av planområdet dubbelriktad. Parkvägarna är smala och ibland står värdefulla träd så nära väggkanten att en breddning är olämplig. Därför får körvägarna något smalare sektion än standard på vissa sträckor. På den dubbelriktade vägen i öster skapas två mötesplatser för att klara möten med större fordon.



Bild 48 Principsektion för körbara lokalgator inom planområdet, där körbanebredden varierar från 3,5 meter till 5,0 meter. Dagvatten från körytan får inte infiltreras utan avleds via en rännal till dagvattenledningar. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Trafiken som tillåts inom planområdet är nyttotrafik som till exempel leveranser och avfallshämtning, samt trafik för tillgänglig angöring och parkering, till exempel färdtjänst eller parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga. Angöring för motorfordonstrafik på västra sidan utgår. Den västra sidan blir tillgänglig för gång- och cykeltrafik samt för räddningstjänsten via huvudcykelvägen längs Ulleråkersvägen.

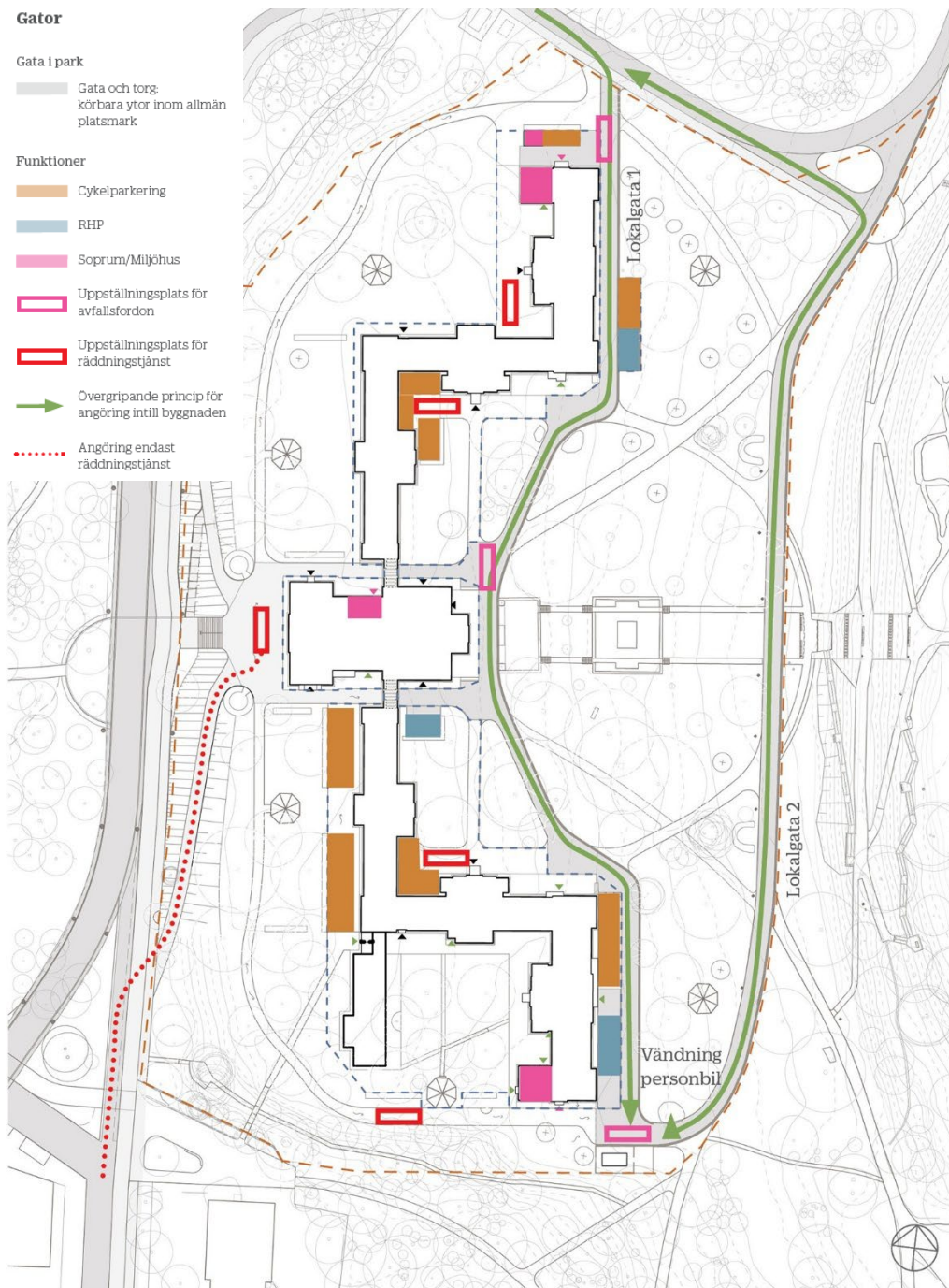


Bild 49 Illustration över gatanätets utformning och funktion inklusive placering av parkeringar och uppställningsplatser för nyttotrafik. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur. Redigerad med infälld teckenförklaring, Uppsala kommun.



Bild 50 Hospitalets entréplats är en del av en sekvens av platser och torg i Ulleråker. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

### *Platsbyldning runt Hospitalets mittskepp*

Runt Hospitalets mittskepp avsätts utrymme för allmän plats, TORG. Hospitalets entréplats är en del av en sekvens av platser och torg som planeras i Ulleråker. I historiska planer är detta en mittpunkt där de flesta av parkens gångstråk möts, eller strålar ut från. Här finns Hospitalets nuvarande huvudentréer, indragna i portiker på varsin sida om mittskeppet. Från väster blir det en entréplats för besökare som kommer med cykel eller till fots, från kollektivtrafiken eller mobilitetshus. På östra sidan är torgytan en del av angöringsslingan, och leveransfordon och nyttofordon så som färdtjänst kommer att kunna köra över ytan.



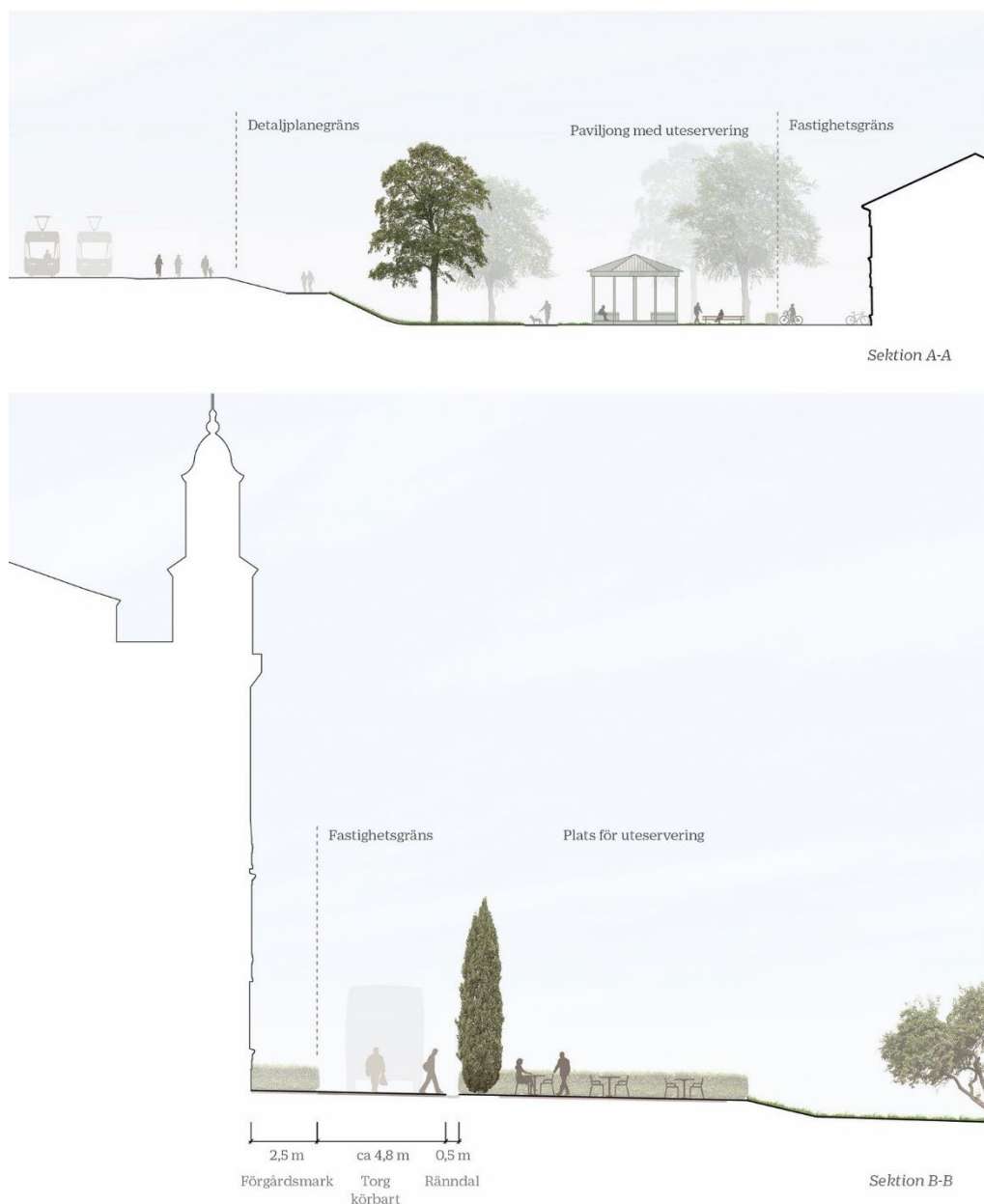


Bild 52 Överst sektion från Ulleråkersvägen i väster genom ny parkpaviljong framför Hospitalets västfasad, Nederst sektion genom mittskeppet, angöringsvägen på torgytan, terrassen med plats för servering på den östra sidan. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

### *Parkering och angöring*

Bilparkering för besökande och verksamma ska ske i mobilitetshus i stadsdelen i enlighet med Ulleråkers mobilitetsmål. I Ulleråker är det särskilt viktigt att begränsa motorfordonstrafiken, eftersom det minskar risken för förorening av grundvattnet. Det är också viktigt för att kunna åstadkomma en attraktiv och bilfri parkmiljö.

Parkeringsafterfrågan från Hospitalet ska lösas i mobilitetshus utanför planområdet, i de pågående detaljplanerna Tallstråket och Norra Ulleråker. Exakta placeringar av mobilitetshus och vilket mobilitetshus som ska inrymma parkeringsplatser för Hospitalet är ännu inte bestämt.



Bild 53 Hospitalet med klocktornet mot öster. Bottenvåningen i mittskeppet ska vara publik och kan rymma restaurang eller café som kan nyttja torg och parkytor för uteservering på både östra och västra sidan av mittskeppet. Endast leveranser, nyttofordon och angöring tillåts på torgytan vid mittskeppet. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration: Mandaworks

I trafik- och mobilitetsutredningen för Hospitalet (WSP, 2026) beräknas olika scenarion för parkeringsbehovet för bil, beroende på innehållet i byggnaden. Total beräknad parkeringsefterfrågan för bil uppgår till 124 bilparkeringsplatser i scenario ett (högintensivt med stor andel hotell och sammankomster) och 70 bilparkeringsplatser i scenario två (lägre intensitet med utbildning, restaurang, hälsovård, etcetera). Om det finns förutsättningar för samnyttjande kan behovet av bilparkeringar minska till cirka 100 platser i scenario ett respektive 50 platser i scenario två.

Cykelparkeringar kan anordnas på kvartersmark på både östra och västra sidan av byggnaden. Total beräknad parkeringsefterfrågan för cykel uppgår till 243 cykelparkeringsplatser i scenario ett och 276 cykelparkeringsplatser i scenario två, och ett ungefärligt ytbehov illustreras i bild 46. Hur platserna fördelas inom fastigheten beror på vilka verksamheter som lokaliseras var, och vilka entréer som får störst betydelse för besökare eller verksamma. Cykelparkeringens lokalisering bör vara logisk och lättillgänglig i förhållande till den målpunkt som besökaren har, gärna längs den naturliga vägen till målpunkten. För att underlätta för cyklister finns därför plats för parkering på olika sidor av Hospitalet. WSP:s stråkanalys visar att en stor andel av cyklisterna förväntas anlända norrifrån. Det innebär att parkering vid den norra ytterflygeln blir den första cykelparkeringen som de flesta kommer till, vilket kan leda till att en större andel föredrar att parkera här – oavsett var i byggnaden deras målpunkt ligger. För besökare som har Solglimtsparken eller Hospitalsträdgården som målpunkt kommer cykelparkeringar att kunna anordnas inom allmän plats, i takt med parkens utveckling.

Bilparkeringen på västra sidan tas bort, då det inte längre kommer att finnas någon infart för motortrafik från väster. På västra sidan föreslås i stället ett entrétorg för besökare som kommer med cykel eller till fots, från kollektivtrafiken eller mobilitetshus. Se ovan.

### *Räddningstjänsten/utryckningsfordon*

Planen möjliggör att räddningstjänsten kan köra fram nära Hospitalet via gång- och cykelvägar i parken och via ramp ner från Ulleråkersvägen. Gång- och cykelvägarna behöver i utvalda lägen dimensioneras för utryckningsfordon med en minsta bredd av 3,5 meter och en bärighet motsvarande bärighetsklass 3.

### **Tillgänglighet**

På eller i nära anslutning till en tomt som ska vara tillgänglig och användbar, *ska det finnas* minst en angöringsplats för fordon inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré. Det ska också *kunna ordnas* minst en tillgänglig och användbar parkeringsplats för fordon. Parkeringsplatsen ska utformas och placeras så att det är möjligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att självständigt använda parkeringsplatsen (Ur BFS 2024:13).

Inom kvartersmark på östra sidan av Hospitalet finns möjlighet att anordna angöringsplatser för färdtjänstfordon samt parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkeringsplatser för rörelsehindrade (RHP) ska anordnas på kvartersmark. Dessa platser ska vara lättillgängliga och placeras nära entréer som uppfyller tillgänglighetskraven.

Eftersom Hospitalet kan komma att omfatta flera fastigheter, behöver respektive fastighet ha minst en RHP-plats för besökare och minst en för boende eller anställda. Antalet RHP har i trafik- och mobilitetsutredningen (WSP, 2026) beräknats utifrån att Hospitalet delas in i högst tre olika fastigheter. Det totala antalet bilparkeringsplatser som behövs inom kvartersmark är 6–10 platser. Utrymmen för dessa finns vid norra och södra ytterflygeln samt vid mittbyggnaden. Det är möjligt att anordna ytterligare RHP i anslutning till de inre mittenflyglarna, om dessa entréer görs tillgängliga. Se avsnittet om Bebyggelse och gestaltning.

Varken angöring eller parkering kommer att anordnas i direkt anslutning till den nytillkommande byggrätten i söder. Byggrätten är omgiven av allmän plats PARK och fordonstrafik är inte tillåten. Därför är det nödvändigt att byggnaden utformas som en *tillbyggnad* till Hospitalet, med tillgång till huvudbyggnadens tillgängliga entréer, och inte som en fristående byggnad. Med detta följer att höjdskillnader mellan Hospitalet och tillbyggnaden behöver hanteras. Fastighetsägarens förslag är att installera en hiss i huvudbyggnaden som når tillbyggnadens båda plan. Se Bebyggelse och gestaltning.

Gång- cykel- och biltrafik kommer att samsas i blandtrafik på angöringsgatan längs Hospitalets östra sida. För att kunna spara uppvuxna värdefulla träd i parken finns det inte utrymme för separat gångbana. Det kommer dock att vara små trafikmängder på angöringsgatan, och hastigheterna kommer att vara låga. Parken kommer också att ha flera separata gångvägar samt gång- och cykelvägar som kommer att upplevas trygga att röra sig på för gångtrafikanter och personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga.

## Social hållbarhet

### Sociala förutsättningar

Omvandlingen av Ulleråker påbörjades redan i slutet av 1900-talet. Flera äldre sjukhusbyggnader byggdes då om till bostäder. Nya bostadshus uppfördes under företrädesvis 1990-talet och början av 2000-talet. I Ulleråker bor nu drygt 1 500 personer, främst i området kring Lindparken och i skogskanten mot åsen. De flesta bor i lägenheter, endast en liten andel bor i radhus eller friliggande villor. Bostadsrätt är den dominerande upplåtelseformen, men både hyresrätter och äganderätter finns också.

Det finns både skolor och förskolor i nära anslutning till bostäderna, men övrig service, såväl offentlig som kommersiell, liksom arbetsplatser finns endast i begränsad omfattning. Det är långa avstånd till bland annat vårdcentral, bibliotek och fritidsverksamheter som fritidsklubb/gård, allaktivitetshus och natur- och kulturcentrum.

Ulleråker är en grön stadsdel med både anlagda parkmiljöer och områden med sparad naturmark, som ansluter till skyddade naturområden runt omkring området. Invånarna har därmed generellt sett god tillgång till parker och naturområden.

Av stadsdelens invånare är cirka 20 procent över 65 år och lika många är under 19 år. Statistiken indikerar på att Ulleråker är en stadsdel med relativt stark socioekonomi. Inkomstnivån är högre än snittet i Uppsala som helhet, trångboddheten är låg och andelen barn/unga som är idrottsaktiva är förhållandevis hög. Boende i områden utanför stadskärnan har generellt sett en hög biltillgång. I Ulleråker har drygt hälften av invånarna tillgång till en eller två bilar.

Trygghetsundersökningen från 2023–2024 indikerar att Ulleråker är ett område där de boende är trygga, oron att utsättas för brott är låg liksom andelen boende som utsatts för brott. Sammanhållningen är hög och upplevelsen av lokala problem, som till exempel skadegörelse eller hotfullt beteende, är låg.

### Trygghet för alla åldrar

Redan idag är Hospitalet en plats i Ulleråker som bidrar till rörelse och aktivitet i området. Även om det inte är fullt uthyrt så finns verksamheter som skapar liv till platsen. Hospitalet med omkringliggande Solglimtsparken och Hospitalsträdgården är den självklara platsen för de nya traditioner som fått fäste i stadsdelen under senare år såsom valborgsfirande, midsommarfirande och julmarknad.

Syftet med planen är att göra Hospitalet till en mötesplats och destination för hela Uppsala, och även för ett större omland. Det är en stor byggnad med stora parktytor runt om, så det finns förutsättningar att blanda olika verksamheter riktade mot olika målgrupper och åldrar. Både utomhus och inomhus är ytorna tillräckligt stora för att olika aktiviteter kunna ta plats utan utrymmeskonflikter. Parken genomkorsas av olika rörelsestråk redan idag, och kommer att kompletteras med ytterligare gång- och cykelvägar. Med en utökad verksamhet kommer stråken och platserna att förstärkas och befolkas under en stor del av dygnet. Parken kan också erbjuda en trafiksäker och lugn miljö som passar alla åldrar. Med mer publika verksamheter, som till exempel restaurang, café och olika samlingslokaler kan Hospitalet bli en naturlig mötesplats i stadsdelen veckans alla dagar.

## Mark och geoteknik

Planområdet är beläget på rullstensåsen Uppsalaåsen, Uppsalas vattentäkt. Förekommande jordarter inom planområdet är främst isälvsediment, men även postglacial sand (se SGU:s jordartskarta (SGU, 2025)). Marken har hög genomsläpplighet. Det finns inga installerade grundvattenrör inom planområdet. I övriga delar av Ulleråker finns installerade grundvattenrör som visar på grundvattennivåer cirka 10 meter under markytan. Det är förväntat att grundvattennivån ligger lågt i rullstensåsar.

I samband med projektering av nya vatten- och avloppsledningar från Rosendal via Ulleråker till Kungsängen, gjordes en markteknisk undersökning (Bjerking, 2018). Några av undersökningens borrhöjningar finns öster om Hospitalet nära plangränsen, och bekräftar att marken utgörs av åsmaterial.

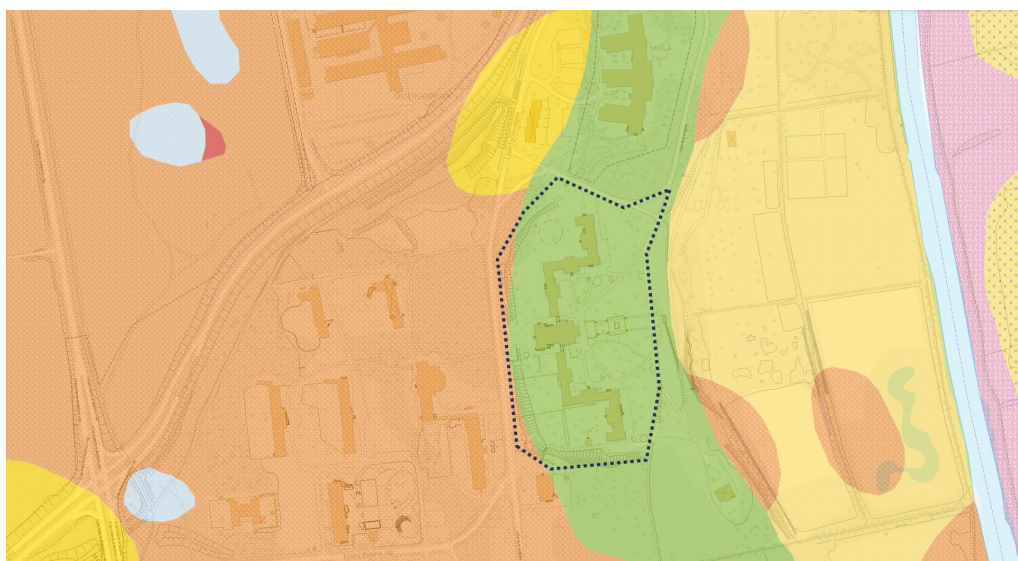


Bild 54 Utdrag ur jordartskartan. Planområdet markerat med svart streckad linje. Orange färg indikerar postglacial sand, grön färg isälvsediment och gul färg lera. Röd färg indikerar berg och ljusgrå morän.

## Vattenmiljö

### Ytvatten

#### *Miljö kvalitetsnormer för ytvatten*

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljö kvalitetsnormerna för ytvatten delas in i ekologisk respektive kemisk status. Dagvattnet från planområdet avrinner till nedersta delen av vattenförekomsten *Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån* (WA93715408). Vid senaste statusklassningen 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. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra

vattenkvaliteten i kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. För att minska spridning av skadliga ämnen via dagvatten är det viktigt att välja lämpliga material vid byggnation och använda rätt teknik i verksamheter.

#### Dagvattenhanteringen inom planområdet idag (2025)

Dagvatten avleds från planområdet orenat och utan fördröjning till Fyrisån. Takdagvatten avleds via stuprör som är anslutna direkt på ledning. Från asfalterade ytor avleds dagvatten ut mot gräsytor eller till ledning via rännstensbrunnar. I områdets östra del samlas dagvattenledningarna från olika delar av planområdet till en gemensam dagvattenledning som avleder dagvattnet österut till Fyrisån. Enligt ledningsunderlaget som finns tillgängligt löper en dagvattenledning också under hospitalbyggnaden. Den ledningen avvattnar administrationsbyggnaden hus (Hus 1) som ligger söder om Hospitalet. Hus 1 kommer att anslutas till en ny dagvattenledning i Ulleråkersvägen under 2027/2028.

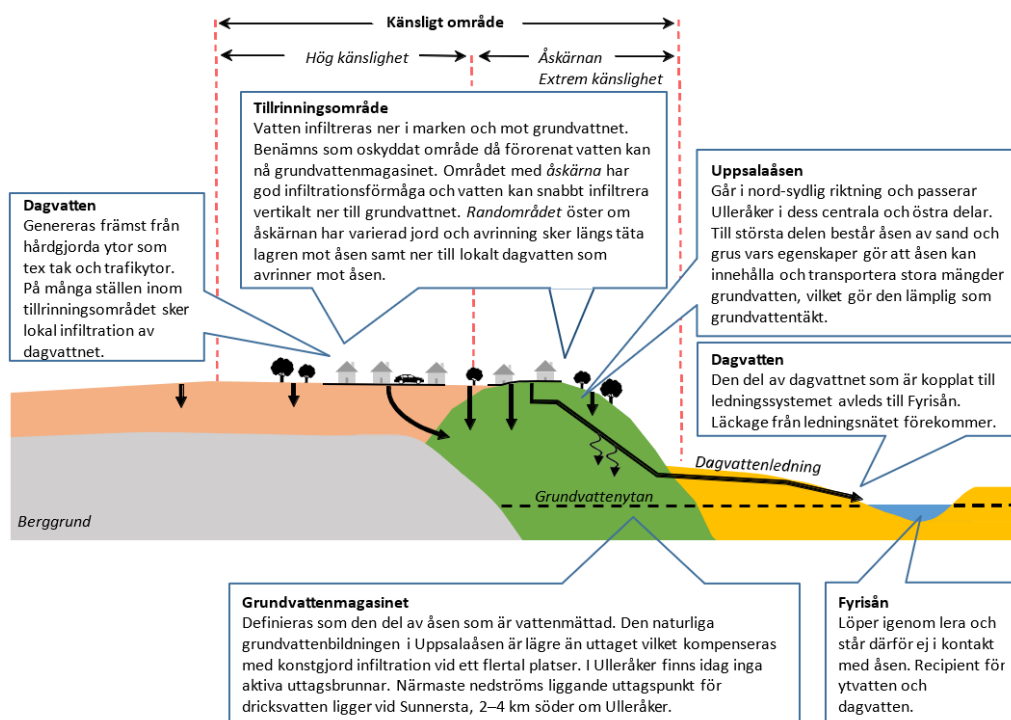


Bild 55 Illustration över Ulleråkers vattenförekomster och befintliga dagvattenflöden. Bilden visar en östvästlig tvärsnitt, och pilarna illustrerar vattnets olika flödesvägar inom området. Bilden är modifierad efter originalet från rapporten Hållbar vattenmiljö, Sweco.



Bild 56 Principer för dagvattenflöden i Ulleråker. Planområdet avrinner mot den norra dagvattendammen. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

### Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (WSP, 2026). Enligt ”Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark” från Uppsala Vatten och Avfall AB, 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 Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vatten dagvattenledning.

Eftersom planområdet ligger inom mark med hög och extrem känslighet för påverkan på grundvattnet har också en riskbedömning tagits fram (Norconsult, 2026).

Systemlösningen för Hospitalet är att takdagvatten, dagvatten från hårdgjorda ytor i anslutning till byggnaderna, samt dagvatten från körbara ytor samlas upp och avleds i täta system till den planerade dagvattendammen i Norra Ulleråker. Detta dagvatten får alltså inte infiltrera ner i marken.

Dagvatten från parkytor (inklusive torg och gång- och cykelvägar) samt takdagvatten från elnätstation, paviljonger och fristående miljörum får infiltrera.

Eftersom riskbedömningen ställer krav på hur dagvatten kan hanteras, redovisas åtgärderna under avsnittet *Grundvatten* nedan.

### Rening i Norra dammen

Den dagvattenlösning som utretts innebär att dagvattnet inom planområdet leds till en ny damm intill Kungsängsleden, nordost om planområdet. Dammen projekterades under 2025 och byggstart planeras till 2026.

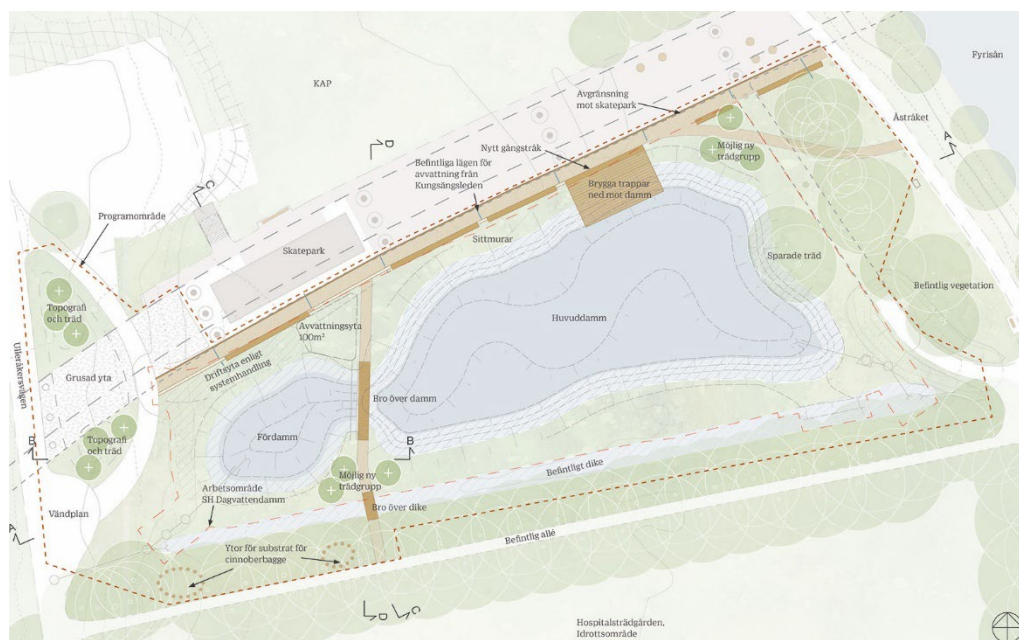


Bild 57 Illustration över Norra dammen vid Kungsängsbron, från programhandling 2025. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

I ett projekterings-PM för dammen redovisas dimensioneringsförutsättningar, funktionsbeskrivning samt föroreningsberäkningar för ett avrinningsområde som omfattar norra delarna av Ulleråker och området omkring Ångströmlaboratoriet.

Följande föroreningar har beräknats i programmet StormTac: fosfor (P), kväve (N), bly (Pb), koppar (Cu), zink (Zn), kadmium (Cd), krom (Cr), nickel (Ni), suspenderad substans (SS) och benzo(a)pyren (BaP) (WSP, 2023). I dagvattenutredningen för Hospitalet har kvicksilver (Hg), antracen (ANT) och fluoranten (FLU) lagts till i analysen (WSP, 2026). Med rening i dagvattendammen visar beräkningarna att både föroreningsbelastningen och föroreningshalterna till Fyrisån minskar för samtliga undersökta ämnen. Bland de prioriterade ämnen som återfinns i VISS för vattenförekomsten Fyrisån har bromerad difenyleter (PBDE), Hexabromcyklododekan (HBCDD), perfluoroktansulfonat (PFOS) och tributyltennföreningar (TBT) inte inkluderats i beräkningarna i dagvattenutredningen. Detta eftersom de inte ingår eller kan beräknas i StormTac i nuläget. Då de planerade markförändringarna inom utredningsområdet är relativt små och inte utgörs av industriell verksamhet, deponi, avloppsreningsverk eller båthantering bedömer WSP att det inte är troligt att förekomsten av dessa ämnen i dagvattnet kommer öka. Stadsbyggnadsförvaltningen delar den bedömningen.

Dagvattenhanteringen som föreslås på kvartersmark och gator inom Tallstråket och Norra Ulleråker, till exempel i form av växtbäddar, är inte inkluderad i ovanstående föroreningsberäkningar. Dessa dagvattenanläggningar kan således bidra till ytterligare rening av dagvatten i området.

## Grundvatten

### *Vattenskyddsområde*

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområde för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsarna, i dess yttre skyddszon, men på gränsen till inre skyddszon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till 1 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. Det är en separat process, och detaljplanen innebär inte att dispens medges.

### *Miljö kvalitetsnormer för grundvatten*

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljö kvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Havs- och Vattenmyndigheten har definierat sex grundvattenförekomster inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Samtliga har fastställda MKN som ska följas.

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 är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kemisk 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.

#### *Dricksvattenproduktionen i Uppsala*

Uppsalaåsen utgör stadens råvattenmagasin och vattentäkt. För att hålla vattennivån stabil utförs konstgjord infiltration på två ställen i åsen av ytvatten från Fyrisån och Tämnaren. På så sätt bibehåller Uppsala Vatten en god vattenbalans i grundvattenmagasinet. Dessutom följer bolaget de villkor som anges i gällande vattendomar för både grundvattenuttag och infiltration.

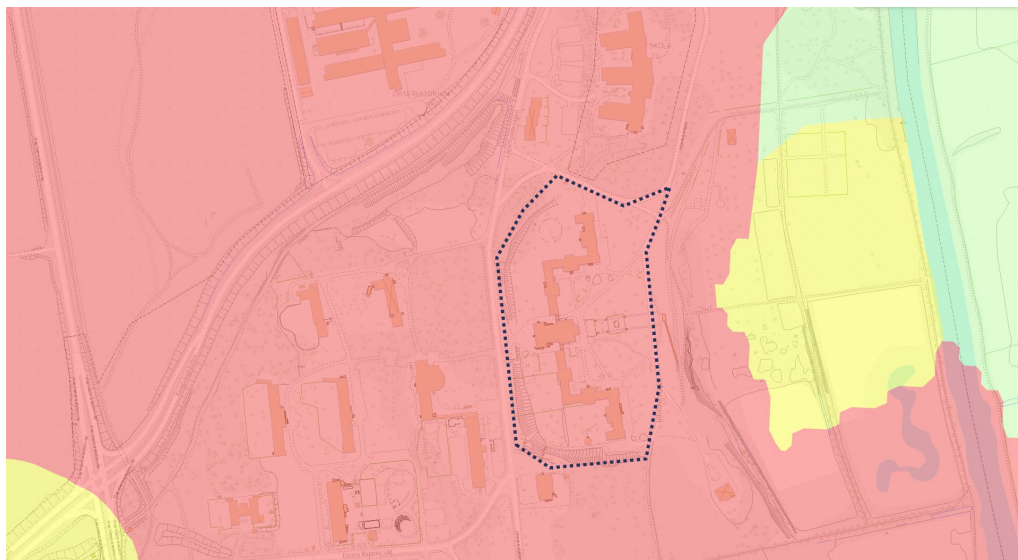


Bild 58 Utsnitt ur känslighetskartan med avseende på risk att förorena grundvattnet. Röd färg markerar zon med hög eller extrem känslighet, gul markerar zon med måttlig känslighet och grön markerar zon med låg känslighet. Planområdet ungefärligt markerat med svart, streckad linje.

#### *Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna*

En riskanalys har gjorts för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt. Till utredningen hör även en karta som visar känsligheten för ett specifikt område, utifrån grundvattenskyddet (rev 2023). 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. Känsligheten styr både vilken markanvändning som är lämplig för ett visst område, och vilka skyddsåtgärder som kan behövas. Marken klassas i låg, måttlig, hög och extrem känslighet.

Planområdet är beläget på åsen och inom mark som klassas med hög och extrem känslighet. *Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas*

*tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Kommunfullmäktige 2018) säger att ny bebyggelse ska undvikas inom områden med extrem känslighet. Trots detta medges en byggrätt för en tillbyggnad i Hospitalets sydöstra hörn. Detta motiveras dels av att platsen tidigare varit bebyggd, dels att den kompletterar befintlig verksamhet då en ny byggnad kan tillföra en typ av lokal som den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden inte har möjlighet att erbjuda. Den envåningsbyggnad som uppfördes här omkring 1880 revs 1958.

#### *Riskbedömning för Hospitalet*

En riskbedömning har tagits fram av Norconsult (2026). Riskbedömningen syftar till att bedöma risker för påverkan på grundvattnet på grund av förändrad markanvändning och föreslå och säkra att riskreducerande åtgärder vidtas så att påverkan inte sker. Riskbedömningen utförs metodiskt i fyra steg: Sårbarhetsbedömning; Riskinventering; Riskanalys; Riskhantering. En riskmatris har tagits fram i riskbedömningens sista steg, riskhantering. Risken för en skadehändelse bestäms genom att vikta sannolikhet och konsekvens. Konsekvensen värderas lite högre än sannolikhet för att motivera åtgärder där konsekvensen är mycket stor eller katastrofal trots en liten sannolikhet.

Riskbedömningen baseras på ett nollalternativ där hela bruttoarean för den befintliga byggnaden utnyttjas till byggnadens fulla kapacitet. Nollalternativet syftar till att redogöra för ett markanvändningsscenario där samtliga lokaler i byggnaden är uthyrda. Den befintliga byggnaden är fullt bruksbar men anpassningar kan krävas för vissa verksamheter (Norconsult, 2026).

Utredningens slutsatser är att de största riskerna med föroreningsutbredning till grundvattnet uppkommer i byggskedet när marken är som mest exponerad. Då är det extra viktigt att alla som arbetar under byggskedet har rätt kompetens och kännedom om rutiner om olyckan är framme eller om okända föroreningar påträffas under grävarbetets gång. Med rätt kompetens och implementering av åtgärder kan många risker reduceras från stor till måttlig risk samt de med förhöjd risk kan reduceras till liten risk. För ett antal riskobjekt såsom vägtrafik, dagvatten och andra ledningsnät, underhållsfordon och parkering på grus eller gräsmatta samt befintliga okända markföroreningar, kvarstår samma riskklass även om åtgärder som minskar sannolikheten och/eller mängd tillämpas. Det beror på att marken är extremt känslig och att metoden för riskklassning prioriterar konsekvens framför sannolikhet, särskilt vid scenarier med mycket stora eller katastrofala konsekvenser. Därför leder mindre förändringar i sannolikhet eller mängd inte alltid till en synbar förändring i riskklass även om den faktiska risken har reducerats. Det är dock viktigt att genomföra åtgärderna för att inte försämra grundvattenförekomstens kvalitativa status utan i stället uppnå den eftersträvarade positiva effekten. Läs mer om åtgärderna i avsnittet *Genomförande*.

Tabell 1 redovisar ett resultat av riskanalysen inom området med extrem känslighet. Riskerna redovisas både med och utan åtgärder, för befintlig markanvändning, under byggskede och under driftskede. De åtgärder som planeras för att minska riskerna beskrivs i avsnittet *Genomförande*. För en komplett tabell med sannolikhet och konsekvensklassning för respektive skadehändelse, se Bilaga A i utredningen.

| Riskobjekt   | Nollalternativ | Byggskede     |              | Driftskede    |              |
|--|----------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|  |                | Utan åtgärder | Med åtgärder | Utan åtgärder | Med åtgärder |
| Befintliga okända markföroreningar                     | Måttlig risk   | Stor risk     | Måttlig risk | Måttlig risk  | Måttlig risk |
| Brand i byggnader                                      | Stor risk      | Stor risk     | Måttlig risk | Stor risk     | Måttlig risk |
| Dagvatten och andra ledningsnät                        | Måttlig risk   | Förhöjd risk  | Liten risk   | Liten risk    | Liten risk   |
| Fler hårdgjorda ytor                                   | -              | -             | -            | Förhöjd risk  | Liten risk   |
| Fyllnadsmassor   | -              | Stor risk     | Stor risk    | -             | -            |
| Halkbekämpning   | Stor risk      | Stor risk     | Liten risk   | Stor risk     | Liten risk   |
| Kända markföroreningar                                 | Måttlig risk   | Stor risk     | Måttlig risk | Måttlig risk  | Liten risk   |
| Länshållningsvatten                                    | -              | Stor risk     | Måttlig risk | -             | -            |
| Markarbeten (schaktning/pålning)                       | -              | Stor risk     | Måttlig risk | -             | -            |
| Maskiner och drivmedelshantering                       | -              | Stor risk     | Måttlig risk | -             | -            |
| Sabotage   | -              | Stor risk     | Måttlig risk | -             | -            |
| Sophantering/Varuleverans                              | Stor risk      | Stor risk     | Måttlig risk | Stor risk     | Måttlig risk |
| Underhållsfordon och parkering på grus eller gräsmatta | Måttlig risk   | -             | -            | Måttlig risk  | Måttlig risk |
| Verksamheter   | -              | -             | -            | Måttlig risk  | Liten risk   |
| Vägtrafik - Brand                                      | Stor risk      | Stor risk     | Måttlig risk | Måttlig risk  | Måttlig risk |
| Vägtrafik - olycka                                     | Stor risk      | Stor risk     | Måttlig risk | Stor risk     | Måttlig risk |

Tabell 1 Riskmatris för identifierade riskobjekt för områden med extrem känslighet (Norconsult, 2026)

#### Åtgärder för ny bebyggelse, ombyggda körytor och parkeringar

Den nya tillbyggnaden i söder ska utformas så att släckvatten kan samlas upp och ledas bort till det täta dagvattensystemet mot den norra dagvattendammen. Detta regleras med planbestämmelse. Utförandet regleras också så att tillbyggnadens källare (om byggnaden utförs med källare) ska utföras tät, med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå. Detta ska bidra till att eventuellt släckvatten kan samlas upp inuti byggnaden, för att kunna tas om hand och ledas bort eller saneras. Även

komplementbyggnaden som kan användas som miljörum får krav på uppsamling av släckvatten. Detta kan också förhindra eventuellt läckage från avfall.

Exakt utformning och utförande av nya byggnader avgörs i bygglov och tekniskt samråd. Aktuella regler för till exempel tillgänglighet och brandskydd avgör på vilket sätt tillbyggnadens anslutning till huvudbyggnaden kan utföras. Till exempel förväntas det finnas en brandteknisk avskiljning mellan tillbyggnad och befintlig byggnad. För att uppfylla planbestämmelsen om att samla upp och leda bort släckvatten behöver tillbyggnaden utformas så att släckvatten inte rinner in i den befintliga byggnaden.

Takdagvatten samt dagvatten från hårdgjorda ytor i anslutning till den nya tillbyggnaden avleds till en tät anläggning för fördröjning. Fördröjningsanläggningen ansluts sedan till en ny dagvattenledning i körslingskanalen på östra sidan om Hospitalet. Det finns utrymme inom kvartersmark för dagvattenanläggningar (prickad mark, som inte får förses med byggnad) på den södra gården.

Inom parkområdet planeras för en asfalterad körslingskanal samt parkeringar. Från dessa trafikerade ytor är det inte tillåtet att infiltrera dagvatten i de omkringliggande grönytorerna. Släckvatten som kan uppstå vid brand i fordon ska också kunna avledas i täta system. Körytorerna avvattnas mot en ränna av gatsten utmed vägens ena sida. Rännan utformas med tät botten och en kantsten säkerställer att dagvattnet inte rinner ut på de intilliggande grönytorerna. Hela gatans överbyggnad ska vara tät. Dagvatten från parkeringsytorna hanteras enligt samma princip. I lågpunkter eller med ett viss intervall placeras rännstensbrunnar som avleder dagvattnet vidare i en tät ledning mot den norra dagvattendammen.

#### *Åtgärder för befintlig bebyggelse – Hospitalet – och parkanläggningen*

Uppsamling av släckvatten krävs inte för den befintliga byggnaden Hospitalet. Åtgärder i grundmurar och/eller källare kan komma att innebära stora och kostsamma ingrepp i den befintliga byggnaden och miljön runt omkring, som inte står i proportion till risken kopplat till släckvatten. Körytor och parkeringar i anslutning till byggnaden ska dock utföras täta, vilket regleras med planbestämmelse. Förorenat dagvatten och släckvatten från körytor och parkeringar kan på så sätt ledas bort i dagvattensystemet. Släckvatten som rinner ner utanför byggnad kan samlas upp i möjligaste mån via dessa körytor och parkeringar och på så sätt avledas. Detta bidrar till ett visst skydd mot infiltration av släckvatten från byggnaden och är en förbättring jämfört med befintlig situation. Takdagvattnet från Hospitalet avleds idag via stuprör till dagvattenledningar och vidare mot Fyrisån. Stuprören kommer att vara kvar, men anslutas till den nya dagvattenledningen och den norra dagvattendammen i stället för att gå orenat ut i Fyrisån. Detta är en förbättring jämfört med dagens situation och kan också bidra till viss uppsamling av släckvatten från den befintliga byggnaden.

Under det fortsatta arbetet, ska fler riskförebyggande åtgärder utredas för den befintliga byggnaden:

- Brandförebyggande åtgärder ska utredas i syfte att minska risken för brand och minska behov av släckvatten.
- Åtgärder för uppsamling av släckvatten inom byggnaden, till exempel tröskelhöjder och sektionering av källarutrymmen.
- Släckvatten som rinner ner utanför byggnad ska samlas upp i möjligaste mån och avledas i täta system. Den funktion som finns idag kan behållas och utvecklas.

- Åtgärder för specifika utrymmen, till exempel avfallsutrymmen, restaurang och befintlig källare, ska utredas.
- Verksamheter med högre risk för brand, exempelvis verksamheter med kök, bör placeras så att eventuell släckning av brand kan ske utan att släckvattnet sprider sig till grundvatten. Brandförbyggande åtgärder ska utredas men om inga åtgärder implementeras bör inga verksamheter med högre risk för brand placeras i den befintliga byggnaden.

#### *Dagvatten som får infiltrera*

Nederbörd som faller på grönytor infiltrerar i marken och bidrar därmed till grundvattenbildningen. Även dagvatten från parkytor (inklusive torg och gång- och cykelvägar) samt takdagvatten från elnätstation, paviljonger och fristående komplementbyggnader får infiltrera.

För dessa mindre byggnader innefattar dagvattenhanteringen därmed inte någon specifik hantering av släckvatten (miljörummet ska dock utformas för att kunna samla upp eventuellt läckage). Takdagvatten från de planerade paviljongerna och andra mindre byggnader avleds med utkastare ut på omkringliggande grönytor för infiltration. Grönytorna bidrar till viss fördröjning och rening innan takvattnet når grundvattenmagasinet.

Gångvägar och hårdgjorda ytor som inte är placerade i anslutning till körytor kan lutas ut mot grönytor, där dagvatten kan infiltrera.

#### *Skyddsåtgärder och vattenbalans*

Marken på åsen har en hög infiltrationskapacitet, och är därmed känslig för föroreningar som kan påverka grundvattnets kvalitet negativt, se avsnitten ovan. Den höga infiltrationskapaciteten innebär också att den mängd vatten som infiltrerar genom åsmaterialet har större betydelse för grundvattenbildningen och upprätthållandet av vattenbalansen i grundvattenmagasinet, jämfört med infiltration som sker i mindre infiltrationsbenägen mark.

För att följa kommunens riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (se ovan) behöver förorenat dagvatten ledas bort från områden med hög och extrem känslighet. En ständig bortledning av dagvatten skulle på sikt kunna innebära att MKN för grundvattnets kvalitativa status upprätthålls, på bekostnad av vattenbalansen och MKN för grundvattnets kvantitativa status. Om till exempel takdagvatten från byggnader skulle kunna infiltreras (efter rening och fördröjning) i stället för att ledas bort i täta system till en dagvattendamm och vidare till Fyrisån, skulle den naturliga grundvattenbildningen (och på sikt vattenbalansen) gynnas. Stadsbyggnadsförvaltningen har under 2025 påbörjat ett arbete i dialog med Uppsala vatten och avfall AB och Länsstyrelsen kring tolkningen av MKN för kvantitativ status och förutsättningarna att upprätthålla vattenbalansen i ett långsiktigt perspektiv. Syftet är också att under planeringskedet hantera avvägningar mellan kvalitativ och kvantitativ status i MKN för grundvattenförekomsten.

Dagvattenlösningen inom planområdet utgår från kommunfullmäktiges riktlinjer (2018), och Uppsala vattens vägledning (2025) för dagvatten som innebär bortledning av förorenat dagvatten, och därmed även takdagvatten. Detta eftersom ett system för släckvattenuppsamling på marken kring en byggnad i praktiken kan bli svårt att separera från dagvatten som får infiltrera i marken efter rening i växtbädd eller

liknande. Stadsbyggnadsförvaltningen för dialog med Uppsala vatten om hur dessa frågor kan få praktiska lösningar, med inriktningen att låta en större andel av dagvattnet infiltrera.

Planen innebär en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet med cirka åtta procent. Hospitalet har redan idag bortledning av takdagvatten via stuprör till ledning. Det innebär att takdagvatten inte infiltrerar idag, och planen innebär därmed ingen förändring jämfört med idag avseende bortledning av takdagvatten. Vid ett genomförande av planen kommer däremot dagvattnet att renas innan utsläpp till recipienten Fyrisån, till skillnad från nuläget då dagvattenledningen leds direkt mot ån.

## Översvämning

*Översvämningsrisk från angränsande vattendrag.*

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. Beräknad högsta dämningnivå för Fyrisån uppgår till +3 meter enligt underlag hämtat från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Risken för översvämning från Fyrisån är liten. Planområdet ligger på drygt +15 meter i den östra delen, och därmed med god marginal över det mer låglänta årummet. Större delen av Årummet på västra sidan av Fyrisån ligger ovan ett beräknat 200-års flöde. Ett område närmast Fyrisån riskerar dock att översvämmas vid högsta beräknade flöde, ett översvämningsflöde med en återkomsttid på cirka 10 000 år. Området ligger utanför planområdet och berör, förutom park- och rekreationsytor, Lundellska skolans idrottshall och den föreslagna dagvattendammen (se ovan). Eftersom högsta flöde inträffar mycket sällan är det fortfarande låg risk för skador i Ulleråker med anledning av översvämning från Fyrisån.

*Översvämningsrisk vid extrema regn*

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet 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. Enligt en skyfallsmodellering som utförts av Sweco (Sweco, 2025) finns det några platser inom planområdet som indikerar risk för översvämning vid extrema regn.

Hospitalsbyggnadens befintliga flygel i norr och planerade nya flygel i söder ligger nära flödesvägar vid skyfall. I norr passerar den befintliga flödesvägen det planerade miljöhuset (komplementbyggnad). I söder passerar flödesvägen i anslutning till E-området där en elnätstation kan komma att placeras. De paviljonger som får tillkomma inom parkmarken på västra sidan kan också komma att placeras i anslutning till flödesvägar och inom ett område med stående vatten (20–50 cm) enligt modelleringen.

Generellt bör höjdsättning utföras så att marken lutar ut från byggnaderna. Så länge den nya nätstationen inte placeras lägre än befintlig markhöjd finns förutsättningar att hantera flödesvägen förbi stationen. Planen styr inte heller exakt placering av paviljongerna i parken, så det är möjligt att göra anpassningar av placeringen inom ramen för kulturmiljövärdena. Vid Hospitalets nordvästra del visar modellen ansamling av stående vatten invid byggnadens fasad. Projektet planerar en ny cykelparkering intill fasaden i detta område, vilket ger möjlighet att planera en höjdsättning där avrinning sker bort från fasaden för att skydda den vid skyfall.

I skyfallsmodellen görs inget avdrag för infiltration, vilket kan innebära att mängden stående vatten inom grönytorna är överskattade i modellen, och resultatet skulle kunna betraktas som ett värsta-fall-scenario. Då marken inom planområdet har hög genomsläpplighet och marken lutar ner mot Fyrisån finns det olika möjligheter att hantera skyfall och därmed inget behov att reglera åtgärder med planbestämmelser.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Planområdet berörs av trafikbuller från Ulleråkersvägen som går väster och norr om Hospitalet. I kommunens bullerkartläggning från 2022 var trafikbullernivåerna runt Hospitalet under 50 dBA ekvivalent nivå.

Enligt Trafikverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik (TDOK 2014:1021) bör tysta parker och andra rekreationsytor i tätorter ha 45–55 dBA ekvivalent ljudnivå. Naturvårdsverkets vägledning säger att 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå är rimligt att eftersträva i parker och tätortsnära miljöer, för åtminstone delar av området.

I framtiden kan planområdet förväntas beröras av buller från spårtrafik i kollektivtrafikstråket som passerar förbi Hospitalet längs Ulleråkersvägen och Lägerhyddsvägen. I samband med framtagandet av *Detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C*, beräknades bullernivåer från vägtrafik och spårtrafik i norra Ulleråker (Ensucon, 2024). I utredningen går det att utläsa att framtida bullernivåer längs Ulleråkersvägen inte överstiger 55 dBA inom planområdet för Hospitalet. Hospitalets fasad på västra sidan har beräknats till under 50 dBA och på östra sidan är buller vid fasad under 40 dBA ekvivalentnivå.

Med de förhållandevis låga utomhusnivåerna bör det finnas förutsättningar att klara riktvärden för inomhusbullernivåer för de markanvändningar som planen tillåter, till exempel 30 dBA ekvivalent nivå för undervisning, hotell och annat tillfälligt boende och 35 dBA ekvivalent nivå för kontor. Äldre och ursprungliga fönster har ett högt kulturhistoriskt värde. Bulleråtgärder på fönster får inte innebära att ursprungliga fönster riskerar att förvanskas. Eftersom planen inte tillåter (ljud)känsliga verksamheter som bostäder, vårdlokaler eller skollokaler för små barn bör bulleråtgärder på fönster undvikas så långt möjligt.

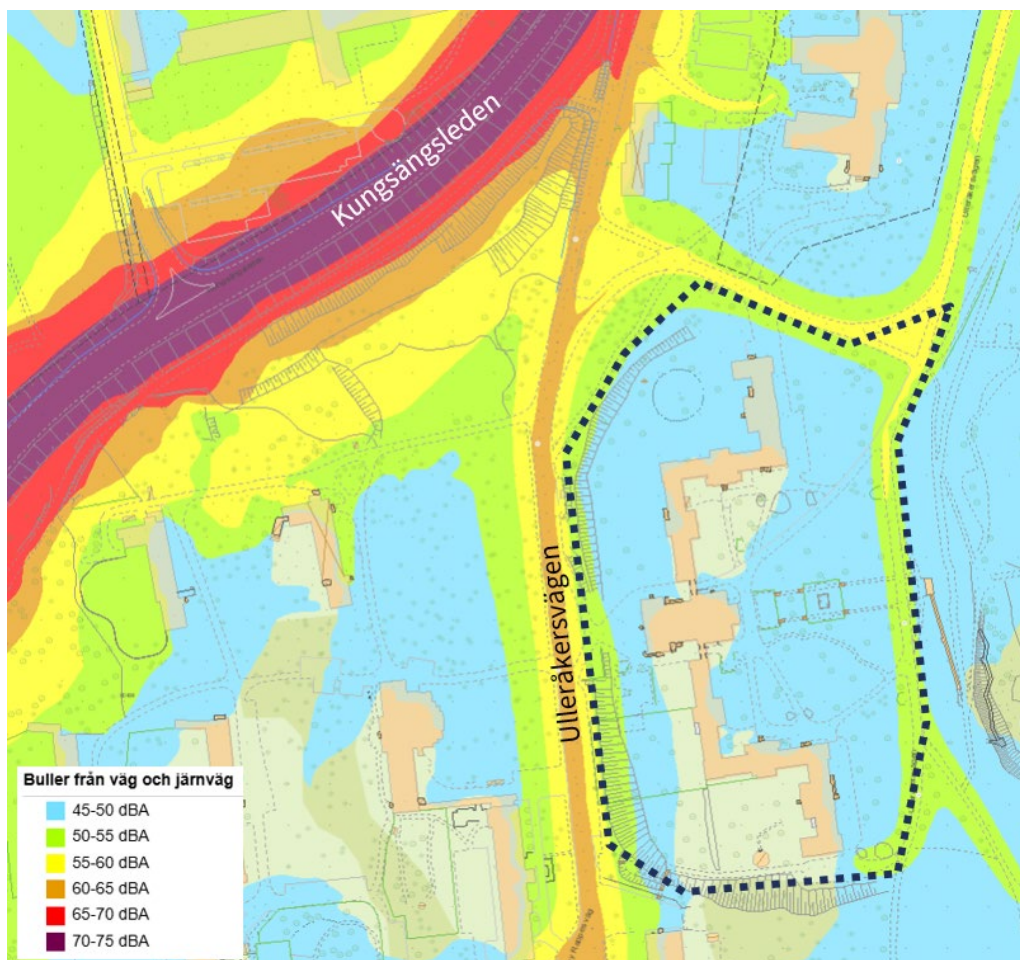


Bild 59 Utdrag ur bullerkartläggningen för Uppsala kommun (2022). Bullernivåerna understiger 55 dBA i princip inom hela planområdet, bullernivåerna i parken runt Hospitalet understiger 50 dBA.



Bild 60 Beräknade ekvivalentnivåer från vägtrafik och spårtrafik i norra Ulleråker prognosår 2050, utsnitt ur bullerutredning, Ensucan 2024. Planområdet för Hospitalet (i bildens nederkant) påverkas av buller från Ulleråkersvägen där både bilar och spårväg passerar. Bullernivåer i parken understiger 55 dBA och Bullerutredningen har tagits fram till *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C*.

## Vibrationer

Ulleråkersvägen dimensioneras och planläggs (i andra detaljplaner) för att kunna rymma spårbunden trafik. Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer, som i sin tur förstärker upplevelsen av buller. För bostäder bör Trafikverkets riktlinjer Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg (TDOK 2014:1021) vara vägledande. För bostäder anges en maximal vibrationsnivå på 0,4 millimeter per sekund frekvensvägd vibrationsnivå RMS inomhus. Människans känseltröskel ligger vid 0,1–0,3 millimeter per sekund.

I samband med detaljplaneringen av centrala Ulleråker gjorde Bjerking en bedömning om vibrationspåverkan från spårtrafik (2017). Vibrationsnivåerna för byggnader som ligger inom tio meter från spåret bedöms bli under gällande riktvärden och lägre än känseltröskeln, under förutsättning att rälen monteras med vibrationsdämpning mellan räl och slipers eller betong. När man väljer grundläggning för den nya byggnaden behöver man göra det med utgångspunkt i att minimera vibrationer och stömljud.

## Markföroreningar

En markteknisk utredning har utförts för planområdet, *Miljöteknisk markundersökning, Ulleråker hospital* (Sweco, 2021b). I en provpunkt förekom bly i en halt som överskrider gränsvärdet för känslig markanvändning (KM). I en annan provpunkt uppmättes en kvicksilverhalt som överskrider gränsvärdet för KM.

Tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsoskyddsnämnden har meddelat kommunen att de kända markföroreningarna inte föranleder något omgående saneringsbehov. Kommunen avser att göra en kompletterande provtagning efter plansamrådet och ta fram en riskbedömning med tillhörande åtgärdsförslag.

## Luft

Luftkvalitet är reglerat i lag. Miljökvalitetsnormerna (MKN), som är den svenska implementeringen av EU:s ramdirektiv för utomhusluft, är ett juridiskt bindande styrmedel för att förebygga och åtgärda miljöproblem. Det nationella miljömålet *Frisk luft* är högre ställt än miljökvalitetsnormen. Miljömålet innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa, samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Inriktningen är att målet ska nås inom en generation. Den 23 oktober 2024 antog EU ett reviderat luftkvalitetsdirektiv som ska tillämpas från och med den 12 december 2026 i svensk lagstiftning med skärpta gränsvärden som ska klaras till 2030. Fram till dess gäller fortfarande de nuvarande miljökvalitetsnormerna för luft.

En luftkvalitetsutredning har tagits fram av Tyréns (2022) för planområdena Tallstråket, Norra Ulleråker, samt Södra Ulleråker. Luftkvaliteten inom Ulleråker är generellt sett god, men luftföroreningar i form av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10) finns och uppkommer främst till följd av trafiken på Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg, samt av trafik inom området. Utredningen visar att ett genomförande av detaljplanerna inte innebär någon signifikant påverkan på luftföroreningssituationen i området. Den förändring som sker över tid styrs i stället av trafikökningen på Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden. Ulleråkersvägen omges av parkområden på bägge sidor. Det ger förutsättningar för god luftväxling i den mest trafikerade gatasektionen i anslutning till planområdet.

### **Dags- och solljus, mikroklimat**

Även om Hospitalet ligger lite nedsänkt i förhållande till Ulleråkersvägen och åsen, är platsen en öppen parkmiljö och den nya byggrätten har förutsättningar att utformas med goda dags- och solljusförhållanden. Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla Boverkets krav angående dagsljus. Den södra gården som vetter mot åsen har ett något skuggigare läge.

I parken finns förutsättningar för att få både sol och skugga. Träden i parken skapar ett gott mikroklimat med en utjämning av temperaturen och skydd för både sol och nederbörd.

Hospitalets stora takyta tillsammans med det öppna läget, kan göra byggnaden attraktiv för installation av solceller. Se avsnittet om Bebyggelse.

### **Elektriska och magnetiska fält**

Inom planområdets södra del reserveras plats för en elnätsstation. Runt nätstationerna uppstår magnetiska fält, som dock avtar med några meters avstånd från stationen.

Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd på fem meter mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel. Det avståndet är tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga 0,2 mikrotesla. E-området för nätstationen är placerad mer än tio meter från Hospitalet.

#### *Elektriska och magnetiska fält från spårväg*

Ulleråker genomkorsas av det planerade kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket, där kommunen och regionen förbereder för spårtrafik. Traditionell spårvägstrafik med kontaktledning alstrar elektriska och magnetiska fält. Den huvudsakliga källan till elektriska fält är den spänningssatta kontaktledningen. Fältet finns oavsett om det går någon trafik eller inte. De magnetiska fälten uppstår huvudsakligen av ström i kontaktledningen och rälerna.

Exakt utformning av spårvägen och dess fordon är vid tidpunkten för denna planläggning inte klar.

Även om de alstrade fälten från spårvagnstrafiken inte orsakar hälsoeffekter, kan de orsaka tekniska störningar av viss apparatur. De magnetiska fälten från spårvägen beror på flera tekniska val i utformningen av spårvagn och spårväg. Oavsett vilken lösning som väljs, kommer man att få en störning av det jordmagnetiska fältet på grund av stålet i spårvagnen. Störningen är inte så stor och har ingen större utsträckning, nivån 0,1 microtesla bör uppnås på mindre avstånd än 20 meter från spårvägen. Hospitalets mittskepp ligger mer än 30 meter från spårvägen och inga åtgärder planeras med anledning av elektriska och magnetiska fält.

### **Risk**

Den fördjupade riskbedömning som genomförts för Ulleråker (Bengt Dahlgren, 2025) visar att acceptabla risknivåer uppnås inom hela området med ett bebyggelsefritt avstånd om minst åtta meter från spårvägen. Dimensionerande förutsättningar är en frekvens med 6-minuterstrafik i vardera riktningen, att tågens hastighet är maximalt 50 kilometer i timmen, och att det inte finns växlar i spåret. Skyddsavståndet innebär att konsekvenser av mekaniska olyckor med urspärning och kollisioner mellan spårvagn

och byggnader kan undvikas. Hospitalets mittskepp ligger mer än 30 meter från spårvägen, och därmed behövs inga riskreducerande åtgärder. Det finns heller inga utomhusmiljöer där människor vistas mer än tillfälligt inom åtta meter från spåren. Den planerade gång- och cykelvägen längs Ulleråkersvägen ligger mellan spårområdet och plangränsen.

## **Brand**

Utöver Norconsults riskbedömning har *PM släckvattenutredning* tagits fram (WSP, 2026). Utredningen är ett kunskapshöjande underlag som bland annat redogör för förutsättningarna för släckningsinsats i Hospitalet samt hur släckvatten ter sig i samband med en insats.

### *Släckningsinsats*

Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala. Ulleråker ligger nära brandstationen i Rosendal och skulle kunna få en insats på kortare tid än så. Hospitalet har automatiskt brand- och utrymningslarm som är vidarekopplat till SOS vilket ger förutsättningar för en snabb upptäckt och insats. Rökdetektorer finns i korridorer och trapphus. I nuvarande utformning av byggnaden finns få brandcellsavskiljningar. Detta innebär att branden potentiellt kan sprida sig till andra delar av byggnaden. Denna förutsättning gör att det har mindre betydelse var en brand startar. Vid en besiktning 2022 bedömdes det passiva brandskyddet vara i acceptabelt skick.

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdraging från släckbilen.

För Hospitalet, som är en mycket långsträckt komplex byggnad med flera entréer och trapphus, behöver räddningstjänsten kunna köra fram till olika sidor av byggnaden för att kunna genomföra en släckning. Vid eventuell takbrand behöver fordon kunna ställas upp i närhet av fasaden, för att kunna genomföra släckning eller nedkylning från stegbil. Kvartersmark har avsatts i nordväst och vid innerflyglarna på östra sidan för att rymma uppställda brandfordon. På södra sidan får väg och uppställningsplats för brandfordon anordnas i parken, och ska samordnas med gång- och cykelväg. Vid mittskeppet får brandfordon angöra från Ulleråkersvägen via gång- och cykelrampen ner mot torgytan på västra sidan. Se illustration i avsnittet Trafik.

Utformningsbestämmelser säkerställer att räddningsvägar utformas som en del av gång- och cykelvägnätet och inte som separata vägar. Utformningen ska harmoniera med parkens karaktär, struktur, formspråk och material. Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov.

Räddningstjänstens förutsättningar för en insats i Ulleråker är att brandbekämpning utförs med vatten. Ett automatiskt vattensprinklersystem som upptäcker och släcker begynnande bränder är en förebyggande åtgärd som bör undersökas vidare.

### *Släckvatten*

En av riskerna inom planområdet är att släckvatten (vid brand) infiltreras i marken och sprids till grundvattnet. Släckvatten är det vatten som efter en släckningsinsats kvarstår på marken eller i byggnaden och som kan anses vara kontaminerat av branden. Brandvatten är det vatten som används för att släcka en brand eller för att begränsa spridning av brand genom kylning av icke brinnande ytor. Detta vatten är rent och inte kontaminerat, men kan ge vattensador på byggnaden som blir kvar.

Det är svårt att förutse hur stor volym vatten som kan krävas vid en brand, och hur mycket släckvatten som behöver hanteras. Mängden vatten som påförs beror av flera faktorer såsom brandens omfattning, släckinsatsens längd och taktiken vid släckningen. Tidig upptäckt ger förutsättning för tidig släckning och minskar behovet av släckvatten. Vid stora utvecklade bränder genomförs ibland inte släckning, utan byggnaden får brinna ner under kontrollerade former.

Släckvattnets väg vid en insats i Hospitalet avgörs av flera faktorer (WSP, 2026). Till exempel kan tröskelhöjden i fasad skapa en invallning som håller kvar släckvattnet inomhus. Vattnet kan sedan sugas upp efter insatsen, till exempel med en sugbil. Släckvatten kan också rinna ner i källaren via trapphus och hisschakt. I vissa delar av källaren kan vattnet hållas kvar, men i några utrymmen där golvet består av kullersten kommer släckvatten att infiltrera ner till marken. Vid en släckinsats utifrån leds släckvatten delvis via stuprören bort från byggnaden, och delvis in i byggnaden.

Vid en släckinsats utomhus (eller släckvatten som rinner ut från byggnaden) rinner vattnet enligt markens höjdsättning ut från fasad och mot lågpunkter. Hur väl det kan omhändertas avgörs av var i huset det brinner och var vatten påförs. Hårdgjorda ytor med avgränsning (exempelvis kantsten) mot gröna ytor kan kvarhålla släckvatten och förhindra infiltration. Släckvatten kan då avledas som övrigt dagvatten via brunnar och ledningar.

### *Utrymning*

Brandförsvaret kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer.

Olika slags offentliga verksamheter förväntas, till skillnad från till exempel bostäder, utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete, se ovan.

### **Klimatanpassning**

Planområdet karaktäriseras av stora parkytor och många träd, och har därmed goda förutsättningar att hantera förändrat klimat med avseende på vegetationens möjlighet till skuggning och temperaturreglering, med hög krontäckning och stor kapacitet att omhänderta regn. Skyfallsutredningen (Sweco 2025) visar att Hospitalets stora byggnadskropp som ligger tvärs det naturliga flödet mot Fyrisån innebär en koncentration av flödande vatten vid portikerna och södra gaveln. Det är utmaningar som går att hantera med höjdsättning och riktade flöden. Se avsnittet Vattenmiljö.

## Teknisk försörjning

De äldre delarna av Ulleråker har ett delvis föråldrat system för teknisk försörjning. Sjukhusområdet har historiskt sett varit till stora delar självförsörjande, utan egentlig koppling till stadens övriga system. Det gamla tekniska systemet behöver försörja den befintliga bebyggelsen till dess att ny infrastruktur finns på plats. Inom planområdet finns också ledningar som måste tas bort och/eller ersättas vid planens genomförande.

### Vatten- och avlopp

Planområdet ingår inte i Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. När detaljplanen får laga kraft kan bolaget föreslå kommunfullmäktige att besluta om utökande av verksamhetsområdet.

#### *Dricksvatten*

Ulleråker kommer att förses med vatten från en överföringsledning som försörjer både Rosendal och Ulleråker (kallad RoU-ledningen, vatten och spillvatten). Inom Ulleråker byggs ett nytt ledningssystem som ansluts till RoU-ledningen via en tryckstegringsstation i Lyrikparken. Det nya ledningssystemet kommer att förse både ny och befintlig bebyggelse i Ulleråker med vatten. Systemet är utformat som ett cirkulationsnät och har goda möjligheter till rundmatning. Kommunen har tillsammans med Sweco arbetat med projektering av gator och tekniska system inom centrala Ulleråker under 2021–2023. Parallellt med projektering av dricksvattensystemet har modelleringsarbeten utförts för att bedöma lämpliga dimensioner, trycknivåer med mera. Arbetet med modellen har omfattat hela Ulleråker. Beräkningarna baseras på ett arbete som utfördes 2017, men har uppdaterats med uppgifter från 2021. Resultatet visar att det projekterade systemet har tillräckliga dimensioner för att försörja befintliga och tillkommande fastigheter med dricksvatten.

Inom planområdet finns ett dricksvattennät som omgärdar Hospitalet. Ledningsnätet ansluter till planområdet i norr och söder och försörjer byggnaden samt fontänen i Solglimtparken. Det finns flera anslutningspunkter i byggnaden. Fastighetsägaren Uppsala kommun är huvudman för ledningsnätet, som tidigare tillhörde landstinget. Ledningsnätets tekniska status är i samrådsskedet okänt. Längs med östra planområdesgränsen finns överföringsledningen från Rosendal som Uppsala Vatten är huvudman för.

Framtida lösning inom planområdet

I anslutning till planområdet planeras en ny dricksvattenledning längs med Ulleråkersvägen. Utbyggnaden av dricksvattenledningen planeras ske 2026–2027. När ledningen är satt i drift kommer ledningsnätet inom planområdet anslutas till den nya ledningen i norra planområdet. Anslutningspunkten till den befintliga dricksvattenledningen i söder kan behöva kvarstå då det finns ett behov av en brandpost i södra delen av planområdet. Om byggnaden delas in i fler fastigheter, vilket planen medger, kan det också finnas ett behov av en anslutningspunkt i söder.

När det befintliga dricksvattenledningsnätet inom planområdet har nått sin tekniska livslängd ersätts det av ett nytt ledningsnät. Det nya ledningsnätet ska försörja huvudbyggnad och tillbyggnad (kvartersmark) samt fontän och paviljonger (allmän platsmark).

Planen medför att befintligt ledningsnät som fastighetsägaren är huvudman för, hamnar inom allmän plats. Servitut kommer att krävas.

En förprojektering för det framtida ledningsnätet bör göras i samband med planarbetet. Vem som blir huvudman för vilka ledningar inom det framtida ledningsnätet behöver klargöras i samband med förprojekteringen.

#### *Brandvatten och brandposter*

Det finns ett tiotal brandposter inom planområdet, varav tre är i drift. Kapaciteten på brandposterna i drift är 750 liter/minut (12 liter/sekund) på östra sidan och 950 liter/minut (16 liter/sekund) på den västra sidan. Fastighetsägaren Uppsala kommun är huvudman för brandposterna.

Framtida lösning inom planområdet

Brandvattenuttag ska vara möjligt i brandposter både kapacitetsmässigt och utan att, vid normaldrift, påverka vattenkvaliteten negativt. Vattentrycket i brandposten ska under brandvattenuttag inte underskrida 15 meter vattenpelare (mvp).

Brandvattenuttag har beräknats för en maxtimme under ett medeldygn, enligt Svenskt Vattens riktlinjer. Resultatet visar att det är möjligt att få fram minst 20 liter per sekund till hela Ulleråker utan att vattentrycket sjunker under 15 meter vattenpelare i det planerade ledningsnätet på Ulleråkersvägen. Två nya brandposter skulle kunna anordnas på Ulleråkersvägen, en i väster och en i norr. Dessa föreslås ersätta två av brandposterna som är i drift. Motivet är att säkra en bättre kapacitet. En ny brandpost föreslås i södra planområdet. Uppsala Vatten kommer under planarbetet att ta ställning till om föreslagna brandposter är genomförbara. Befintliga brandposter kvarstår tills dess att ledningsnätet byts ut och ny brandpost ordnas. En förprojektering för framtida ledningsnätet kommer att göras i samband med planarbetet där brandposter tas med. Vem som blir huvudman för vilka ledningar inom det framtida ledningsnätet behöver klargöras inför förprojekteringen.

För hus som byggs med trästomme kan vattentillgången till eventuella sprinklersystem behöva säkerställas, till exempel med en vattenreservoar.

#### *Spillvatten*

Spillvatten leds till Kungsängsverket. Överföringsledningen från Rosendal till Kungsängsverket går via Ulleråker (RoU-ledningen) och planområdet ansluter idag till denna.

Inom planområdet finns flera spillvattenledningar som fastighetsägaren Uppsala kommun är huvudman för. Det finns flera anslutningspunkter i byggnaden. Ledningsnätets tekniska status är i dagsläget okänt. Spillvattenledningarna från Hospitalet ansluter till Uppsala Vattens ledningsnät i östra planområdet. Det finns fyra anslutningspunkter. Tidigare spillvattenledningar från Hus 1 samt från ett område väster om Ulleråkersvägen är tagna ur drift.

Planen medför att befintligt ledningsnät, som fastighetsägaren är huvudman för, hamnar inom allmän plats. Servitut kommer att krävas.

## Dagvattenledningar

Dagvattenrening och miljö kvalitetsnormer beskrivs under rubriken Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten. Kravet på täta system som en del av grundvattenskyddet, och begränsad möjlighet till infiltration, innebär speciella förutsättningar för dagvattensystemet i Ulleråker. Systemet måste utformas och dimensioneras för att omhänderta betydligt större mängder vatten än ett område där dagvatten kan infiltrera i större utsträckning.

Dagvatten från planområdet leds orenat och utan fördröjning till Fyrisån. Takdagvatten avleds via stuprör som är anslutna direkt på ledning. Från asfalterade ytor avleds dagvatten ut mot gräsytor eller till ledning via rännstensbrunnar. I områdets östra del samlas dagvattenledningarna från olika delar av planområdet till en gemensam dagvattenledning som avleder dagvattnet österut till Fyrisån. Dagvatten från parkytor och grusade ytor och körytor infiltrerar i mark. I områdets sydvästra del löper en befintlig dagvattenledning under Hospitalet, vilken avvattnar Hus 1 och andra delar av Ulleråker som ligger utanför planområdet. Fastighetsägaren Uppsala kommun är huvudman för ledningarna.



Bild 61 Schematisk illustration av det befintliga ledningsnätet för dagvatten inom planområdet. Ledningarna visas med grön färg och är tolkade från äldre ritningar. Blå pilar visar flödesriktningen. Utdrag ur dagvattenutredning, WSP, 2026.

### Framtida lösning

Sweco har i samband med projektering av centrala Ulleråker genomfört en modellering av ett framtida dagvattensystem. Ledningssystemet dimensioneras för att klara trycknivå under markyta vid 20-årsregn och fylld ledning för femårsregn. En klimatfaktor på 1,25 har använts för att ta höjd för framtida större regn orsakade av klimatförändringar. Dagvattnet från planområdet kommer att ledas till en ny damm strax söder om Kungsängsleden, nära Fyrisån. WSP har utfört en förprojektering med förslag på dagvattendammens utformning och funktion. Dammen utförs i två delar, en fördamm och en huvuddamm. En separat fördamm gör att majoriteten av

sedimentationen fördelas till fördammen, vilket underlättar drift och underhåll. Den föreslagna dammen placeras vid Kungsängsleden, norr om planområdet.

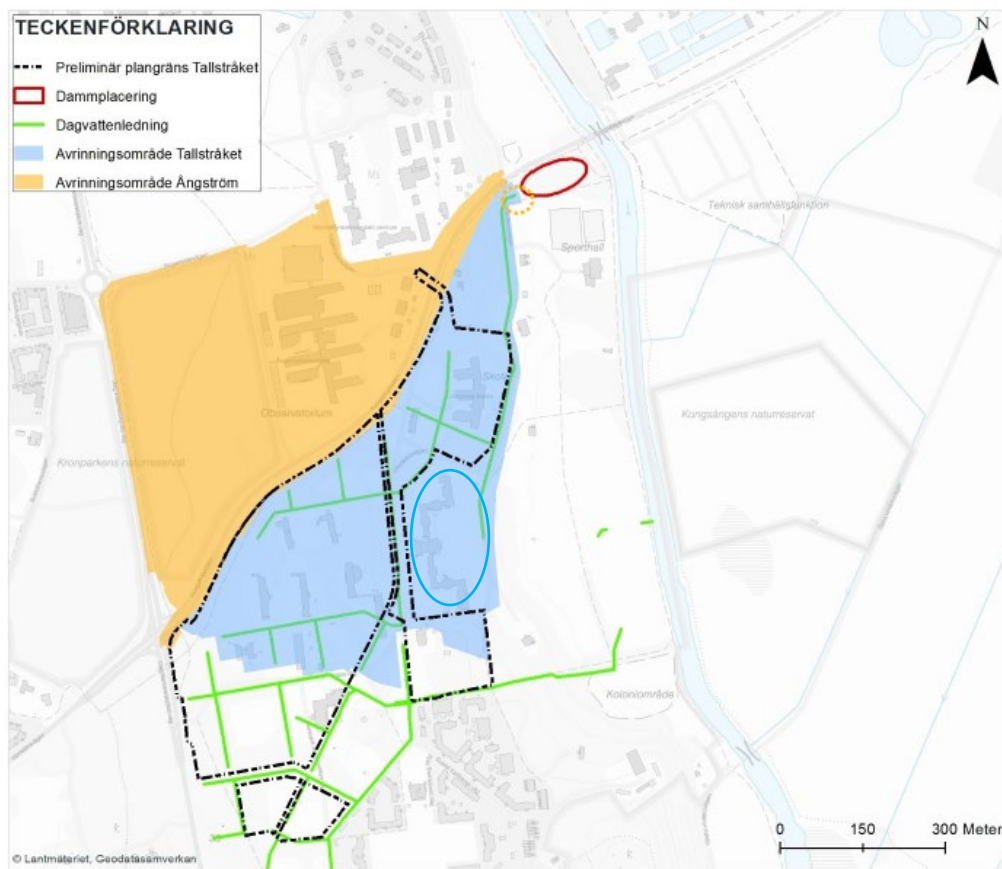


Bild 62 Karta som visar avrinningsområden för delar av Tallstråket inklusive Norra Ulleråker samt Hospitalet (blå ring). Ångströmlaboratoriet och del av Kronparken ingår också. Den föreslagna dammen placeras vid Kungsängsleden, markerat med röd ring. Utdrag ur dagvattenutredning, WSP 2026

Dammen placeras i ett område med mäktiga lerlager och låg känslighet för påverkan på grundvattnet. Beroende på grundvattennivån kan dispens från vattenskyddsföreskrifterna behöva sökas hos länsstyrelsen. Dammen kan komma att behöva dispens från strandskyddsföreskrifterna, men bedöms vara förenlig med strandskyddets syfte. Dammen bedöms också vara förenlig med Stadsplan för Kungsängsleden, delen Dag Hammarskjölds väg-Kungsgatan (aktbeteckning 0380-488) där området är planlagt som park och plantering. Nödvändiga tillstånd och dispenser kommer att hanteras inom ramen för den projektering som inlemts under 2025. Planerad byggstart är 2026. Dagvattenledningarna dimensioneras för ett 20-årsregn. Inloppsledningen till dammen har dimensionerats för att motsvara ett femårsregn och överstigande flöden bräddar till ett dike. Fokus är på att rena de mindre regnen och att dagvatten överstigande tio millimeter kan bräddas förbi dammen mot recipienten Fyrisån, som inte är flödeskänslig.

Planen innebär att dagvatten fortsatt leds till östra planområdet där en ny ledning ska samla upp och leda dagvatten vidare norrut till Norra dammen.

Mer om dagvatten i *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

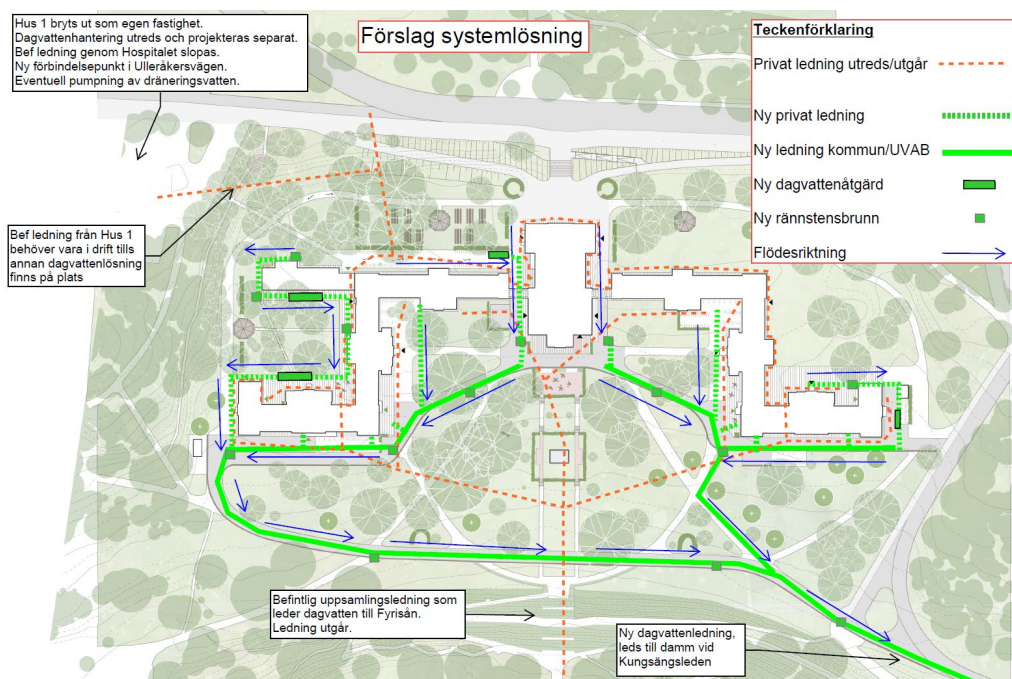


Bild 63 Förslag till systemlösning för dagvatten, utdrag ur dagvattenutredning, WSP 2026

## Avfall

Angöring med avfallsfordon och slamtömningsfordon sker på östra sidan. Avfallsrum kan anordnas på flera platser inom befintlig byggnad. Avsteg från dragavstånd på 10 meter kommer att krävas, med anledning av trafiksäkerhet. Backrörelser är olämpliga eftersom många gång- och cykeltrafikanter förväntas inom området. Planen möjliggör att ett fristående miljörum kan uppföras i norra delen, som komplementbyggnad.

## El, tele och bredband

Det äldre interna elnätet inom Ulleråkers sjukhusområde har ersatts och hela Ulleråker ingår numera i Vattenfall eldistributions elnät. Hospitalet är anslutet till det nya nätet. Planen möjliggör en dubbelmatad elnätstation i södra planområdet för att kunna förstärka nätet om Hospitalets nya verksamheter kräver mer elkapacitet. Elledningarna kan förläggas i eller längs med nya gator och i gång- och cykelbanor.

Delar av Hospitalet har nätanslutning via Uppsala kommuns fiberanslutning. Ett nytt nät för tele och bredband/fiber kommer att byggas upp inom Ulleråker. Ledningarna förläggs i huvudsak i samma stråk som elledningarna. Både ny och befintlig byggnad kan ansluta till dessa.

## Värme

Befintlig byggnad värms upp genom fjärrvärme. En servisledning finns i södra delen av planområdet och ansluter till en av de södra flyglarna. Planen säkerställer ett mindre område på kvartersmark i södra delen av planområdet för fjärrvärmeledningen som passerar genom planområdet. Det finns en äldre krypkulvert i södra planområdet för tidigare värmeförsörjning. Den är tagen ur drift. Den planerade tillbyggnaden medför att krypkulverten behöver tas bort och att servisledningen kan behöva flyttas.

## Motiv till detaljplanens regleringar

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

### Användning av mark och vatten

#### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

| Planbestämmelse         | Beskrivning och motiv   |
|-------------------------|---|
| <b>GATA</b>             | <p><i>Gata</i></p> <p>Syftet är att säkerställa angöring till huvudbyggnaden. Möjligheten att trafikreglera angöringstrafik enligt Ulleråkers mobilitetsprinciper samt att utföra gatorna med ett system för tät dagvattenhantering säkerställs genom att gatan utgör allmän plats. Gatan utgör angöring för nyttotrafik och besökstrafik för personer med nedsatt rörelseförmåga samt säkerställer räddningstjänstens insatsmöjlighet.</p>   |
| <b>TORG</b>             | <p><i>Torg</i></p> <p>Syftet är att säkerställa ett allmänt tillgängligt stråk och en enhetlig utformning kring huvudbyggnadens mittskepp samt genom de portiker som kopplar samman östra och västra sidans allmänt tillgängliga parkmiljöer. Cykeltrafik ska ske på de gåendes villkor. På den östra sidan finns möjlighet för nyttotrafik i begränsad omfattning.</p>   |
| <b>PARK<sub>1</sub></b> | <p><i>Park med kulturhistoriska värden.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att parken görs allmänt tillgänglig och kan utvecklas och användas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.</p> <p>Parkytorna är lämpliga för både temporära och permanenta evenemangs- och aktivitetsytor med begränsade ingrepp i parkmiljön. Vissa delar av parken är mer känsliga för tillägg med hänsyn till kulturmiljön, än andra. Omfattning och innehåll regleras med egenskapsbestämmelser.</p> |

**Kvartersmark**

| <b>Planbestämmelse</b> | <b>Beskrivning och motiv</b>   |
|------------------------|--|
| <b>C</b>               | <p><i>Centrum</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra en blandning av verksamheter såsom restaurang, café, kontor, föreningslokaler, samlingslokaler, kurslokaler, vuxenutbildning, yrkesinriktade utbildningar som till exempel restaurangskola, hotell, vandrarhem. Verksamheterna ska stödja Hospitalet som besöksmål. Kontor och enstaka butikslokaler, lättare former av vård, vårdmottagning eller hälsovård medges som ett komplement till mer publika centrumverksamheter.</p>   |
| <b>C<sub>1</sub></b>   | <p><i>Samlingslokaler och lokaler för kultur, restaurang, butik och annan verksamhet av publik karaktär</i></p> <p>Syftet är att koncentrera centrumverksamheter av publik karaktär till huvudbyggnadens mittskepp. Verksamheterna ska stödja Hospitalet som besöksmål. Mindre kontorslokaler medges som ett komplement till de preciserade centrumverksamheterna. Enstaka butikslokaler ska stödja Hospitalet som besöksmål. Planbestämmelsen syftar också till att bekräfta befintlig verksamhet, Gode herdens kapell.</p>   |
| <b>C<sub>2</sub></b>   | <p><i>Samlingslokaler och lokaler för kultur, restaurang, hälsovård</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra en tillbyggnad för verksamheter som av tekniska skäl, eller på grund av att de skulle kräva ingrepp i planlösningar eller andra kulturvärden, är svåra att inrymma i huvudbyggnaden. Verksamheterna ska stödja och komplettera Hospitalet som besöksmål, såsom lokal för utställning, konferens, föreläsningar samt hotellkomplement som till exempel friskvårdsbehandlingar. Tillbyggnad avsedd för endast tekniskt ändamål tillåts ej. Det är inte lämpligt att utforma byggrätten som en friliggande byggnad, eftersom den inte går att göra tillgänglig utan stora ingrepp i parkmiljön runt omkring. Den ska därför byggas ihop med huvudbyggnaden. Detta regleras med utformningsbestämmelser.</p> |
| <b>S<sub>1</sub></b>   | <p><i>Högskola och universitet</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en bredare tolkning av vilken typ av undervisning som kan bedrivas inom lokalerna. Huvudinriktningen är att medge vuxenutbildning utan behov av friyta. Att ta tillvara läget mellan universiteten är centralt i Ulleråkers vision och i planens syfte. Även om enstaka delar av universitetslokaler kan lokaliseras inom markanvändningen Centrum, ska högskolor, universitet och liknande där huvudanvändningen är skola planläggas som Skola.</p>  |
| <b>E<sub>1</sub></b>   | <p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Syftet är att säkerställa en plats för en ny elnätstation i södra delen planområdet.</p>   |

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats


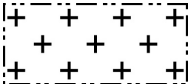
| <b>Planbestämmelse</b> | <b>Beskrivning och motiv</b>  |
|------------------------|---|
| <b>gc-väg</b>          | <p><i>Gång- och cykelvägar ska ha en utformning som harmonierar med parkens karaktär, struktur, formspråk och ursprungliga material</i></p> <p>Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att gång- och cykelvägnätet inom parken utformas enhetligt. Flera av gång- och cykelvägarna fyller funktionen av räddningsvägar och har andra tekniska krav än övriga gång- och cykelvägnätet.</p> <p>Som en del av utvecklingen av parken kan igenvuxna eller borttagna gångvägar komma att återskapas. Planillustrationen redovisar en tänkt utformning där några av de körbara parkvägarna som idag är asfalterade återställs till gångvägar i stenmjöl.</p>   |
| <b>räddningsväg</b>    | <p><i>Räddningsvägar till befintlig byggnad och tillbyggnad ska anläggas som en del av gång- och cykelvägnätet, med en minsta bredd av 3,5 meter och en bärighet motsvarande bärighetsklass 3</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att räddningsvägar skapas och utformas som en del av gång- och cykelvägnätet och inte som separata vägar. Räddningsvägar som kan behövas i norra och södra delen av byggnaden, får tillfart från öster. En räddningsväg till mittskeppet får tillfart från väster och rampen ner från Ulleråkersvägen.</p>  |
| <b>träd</b>            | <p><i>Naturvärdesträd, särskilt skyddsvärda träd och kulturhistoriskt värdefulla träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Värdefulla träd som tas ner ska ersättas av nya träd, i möjligaste mån av samma sort och med samma placering</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda naturvärdesträd, särskilt skyddsvärda träd och kulturhistoriskt värdefulla träd från ingrepp som kan skada trädet. Bestämmelsen innebär att träd inte får fällas. Om trädet utgör en säkerhetsrisk krävs marklov för fällning.</p> <p>För träd som ingår i Hospitalets arboretum med särskilda träddarter, och som har kulturhistoriskt värde, ska omsorg läggas vid val av ersättningsträd. Träd ska ersättas med ett nytt av samma sort om möjligt, eller motsvarande lämpligt träd inom ett arboretum. Om arten av något skäl inte går att ersätta ska val av art göras utifrån att upprätthålla funktionen som arboretum.</p> |

| Planbestämmelse     | Beskrivning och motiv   |
|---------------------|---|
| <b>byggnadsverk</b> | <p><i>Byggnadsverk ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnadsverk får inte dominera och ska stödja parkens funktion samt ha en placering, form och färgskala som harmonierar med områdets kulturhistoriska värden, planstruktur, huvudbyggnadens volym, formspråk och material samt parkens karaktär</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nya tillägg i parken i form av parkrelaterade byggnader och byggnadsverk såsom skyltar, stödmurar, konstruktioner för evenemang och aktivitetsytor, utformas med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.</p> <p>Det finns en viss tålighet för att uppföra paviljongliknande byggnader och byggnadsverk i parkmiljön. Nya byggnader och byggnadsverk ska beakta platsens kulturhistoriska värde och förhålla sig till huvudbyggnadens värdebärande element såsom huvudbyggnadens yttre avseende volym, formspråk, material, dörr- och fönsteromfattningar och tak, samt mittbyggnadens dominans och funktion som central punkt. Läs mer i avsnittet Kulturmiljö.</p> |
| <b>paviljong</b>    | <p><i>En parkpaviljong i en våning med en största byggnadsarea av 50 kvadratmeter får uppföras och ska utföras i trä</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra att parkpaviljonger får uppföras på fem olika platser inom parken. Paviljongerna ska stödja parkens funktion och kan till exempel användas som väderskyddade sittplatser, dansbana eller inredas som café eller bar i anslutning till en uteservering. Det fanns tidigare flera paviljonger i anslutning till rastgårdarna. Den befintliga paviljongen i den södra före detta rastgården kan med fördel utgöra förlaga till nytolkningar av parkbyggnaderna. Se planillustrationen och äldre kartor för förslag till placering. Förslag till utformning finns i avsnittet Park och natur. Utformningen regleras av egenskapsbestämmelsen <i>byggnadsverk</i> ovan.</p>   |
| <b>ramp</b>         | <p><i>Ramp för gång- och cykelväg</i></p> <p>Syftet är att tillåta markmodulering i en känslig miljö för att skapa tillgängliga gång- och cykelvägar från Ulleråkersvägen ner till Hospitalets entréplats i väster (TORG). Ulleråkersvägen behöver breddas för att möjliggöra en ny gång- och cykelväg längs Ulleråkersvägen (utanför planområdet) Breddningen innebär att tillfartsvägarna ner mot Hospitalet behöver byggas om och slänten flyttas längre österut. För att klara tillgänglighetskraven behöver ramperna vara flackare, och därmed längre, än dagens tillfarter. Den södra rampen ska också kunna fungera som räddningsväg, vilket regleras med egenskapsbestämmelse.</p>  |

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv   |
|-----------------|---|
| q1              | <p><i>Damm, fontän och skulptur ska bevaras</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skydda det kulturhistoriska värdet hos byggnadsverken och konstverket av Astri Taube.</p>   |
| k <sub>1</sub>  | <p><i>Utformning av parkmiljöerna ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Parkanläggningens karaktär och planstruktur, arboretum med värdefulla och karaktärskapande träd ska bibehållas och vårdas</i></p> <p>Parken är till största del bevarad i sin ursprungliga planform och karaktär. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utveckling och användning av östra sidan av parken sker med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden. Parken med dess växtlighet och planform kan kopplas direkt mot tiden för dess uppförande 1910–1911 och den vårdideologi som var rådande då, när arbetsterapi genom trädgårdsarbete utgjorde en viktig del av behandlingen.</p> <p>Parkytorna är lämpliga för temporära evenemang och aktivitetsytor som begränsar ingrepp i parkmiljön och under en begränsad tid. Parken är känslig för ingrepp som bryter mot eller förändrar befintlig planstruktur.</p> <p>Inom parken finns ett arboretum med inhemska och exotiska sorter för tiden som placerats i parken. Träden, gångvägar belagda med röd kalksten, damm/fontän med skulptur är en del av parkens struktur. Mer information om parkens kulturhistoriska värden i avsnitten Kulturmiljö samt Parkmiljö.</p> |
| k <sub>2</sub>  | <p><i>Utformning av parkmiljöerna ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. Specifika karaktärsdrag avseende planstrukturen inom parkanläggningen ska bibehållas och vårdas</i></p> <p>Parken är till största del bevarad i sin ursprungliga planform och karaktär. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utveckling och användning av västra sidan av parken sker med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden.</p> <p>Parkytorna är lämpliga för evenemang och permanenta aktivitetsytor, men parken är känslig för ingrepp som bryter mot eller förändrar befintlig planstruktur.</p> <p>Träden utgör en del av planstrukturen, liksom slänten från Ulleråkersvägen ner mot Hospitalet. Det finns en tåglighet för en förändrad utformning på västra sidan. Det finns också en viss tåglighet för att uppföra paviljongbyggnader i parkmiljön. Mer information om parkens kulturhistoriska värden finns i avsnitten Kulturmiljö samt Parkmiljö.</p>   |

| <b>Planbestämmelse</b> | <b>Beskrivning och motiv</b>   |
|------------------------|--|
| <b>k<sub>3</sub></b>   | <p><i>Strukturerande mittaxel med terrasserade ytor av natursten ska bibehållas</i></p> <p>Öster om Hospitalet manifesteras byggnadens symmetri och axialitet i en sekvens av terrasser i parken. Denna mittaxel upprätthåller en siktlinje i parklandskapet mellan Hospitalet och Fyrisån som inte får planteras igen eller på annat sätt förändras så att den öppna siktlinjen skyms. Centralt finns en fontän med skulptur av Astri Taube som ska bevaras, se q1.</p> |

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

| <b>Planbestämmelse</b>  | <b>Beskrivning och motiv</b>   |
|---|--|
|    | <p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Syftet är att avsätta kvartersmark runt hospitalsbyggnaden som kan avgränsa en framtida fastighet från allmän plats. Prickmarken säkerställer att marken närmast Hospitalet hålls fri från byggnader, för att ge plats för angöringsytor, cykelparkeringar och parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga samt ge utrymme för till exempel uteservering eller uteplats närmast fasaden.</p>   |
|  | <p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra en fristående byggnad för miljörum norr om huvudbyggnaden.</p>  |
| <b>s<sub>1</sub></b>  | <p><i>Byggnadens sockelvåning som vetter mot terrassen i öster ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär.</i></p> <p>Mittskeppet ska innehålla verksamheter av publik karaktär. Bestämmelsen säkerställer att lokalerna i sockelvåningen mot terrassen i öster blir publika, till exempel café eller restaurang, och inte används till kompletterande verksamheter som kontor, förvaring eller liknande.</p>   |
| <b>h<sub>1</sub>0,0</b>   | <p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p>Tillbyggnaden och komplementbyggnaden regleras med nockhöjd. Byggnaderna ska underordna sig Hospitalet och motsvara en våning. För tillbyggnaden i söder har nockhöjden satts till 9 meter för att rymma en utformning med sockel och en taklutning som överensstämmer med Hospitalets.</p> <p>Den del av byggnaden som utgör länken mot huvudbyggnaden ska vara lägre, högst 6 meter, för att visuellt skilja volymerna åt i både höjd och bredd. Observera att länken avgränsas med sekundär egenskapsgräns, och utformningsbestämmelserna gäller för hela tillbyggnaden.</p> |

**Planbestämmelse**      **Beskrivning och motiv**

**u<sub>1</sub>**                      *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

I södra delen av planområdet finns en allmän fjärrvärmeledning som går nära huvudbyggnadens sydöstra hörn. Utrymme för ledningen säkerställs genom markreservat på kvartersmark.

**x<sub>1</sub>**                      *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,2 meter.*



Syftet är att säkerställa ett allmänt tillgängligt stråk genom huvudbyggnadens portiker som kopplar samman östra och västra sidans allmänt tillgängliga parkmiljöer. Portiken är 2,6 meter bred och 3,85 meter hög där valvet börjar, se färgmarkering i bilden ovan. Eftersom passagen är smal bör cykeltrafiken regleras så att den sker på de gåendes villkor.

**n<sub>1</sub>**                      *Naturvärdesträd, särskilt skyddsvärda träd och kulturhistoriskt värdefulla träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Värdefulla träd som tas ner ska ersättas av nya träd, i möjligaste mån av samma sort och med samma placering.*

Syftet med bestämmelsen är att skydda värdefulla träd, det vill säga naturvärdesträd, särskilt skyddsvärda träd och kulturhistoriskt värdefulla träd från ingrepp som kan skada trädet.

För träd som ingår i Hospitalets arboretum med särskilda trädarter ska omsorg läggas vid val av ersättningsträd. Träd ska ersättas med ett nytt av samma sort om möjligt, eller motsvarande lämpligt träd inom ett arboretum. Om arten av något inte går att ersätta ska val av art göras utifrån att upprätthålla funktionen som arboretum.

Bestämmelsen finns även inom egenskapsområdet för tillbyggnaden i söder. Här finns bland annat ett naturvärdesträd med kulturvärde som ingår i en komposition för den tidigare rastgården. Placering och utformning av tillbyggnaden behöver

| <b>Planbestämmelse</b> | <b>Beskrivning och motiv</b>   |
|------------------------|--|
|                        | <p>ta hänsyn till detta. Eftersom byggnadsarean begränsas till 310 kvadratmeter är det möjligt att placera byggnaden med respektavstånd till trädet.</p> <p>Bestämmelsen innebär att träd inte får fällas. Om trädet utgör en säkerhetsrisk krävs marklov för fällning.</p>  |
| <b>n<sub>2</sub></b>   | <p><i>Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner och får inte användas för bilparkering. Angöring av nyttofordon och parkering för rörelsehindrade får finnas.</i></p> <p>Bestämmelsen avser kvartersmark som inte får förses med byggnad på östra sidan av Hospitalet. Angöring och transporter till Hospitalet sker på byggnadens östra sida. Som en del i Ulleråkers mobilitetsmål ska bilparkering ske i de mobilitetshus som planeras i stadsdelen. Endast bilparkeringar för personer med nedsatt rörelseförmåga får finnas inom fastigheten. Nyttofordon är (ofta större) motorfordon som nyttjas yrkesmässigt och kan i detta fall avse hämtningsfordon för avfall, varutransporter, färdtjänst och utryckningsfordon. Privata personbilar eller motorcyklar räknas inte in i denna kategori.</p> |
| <b>n<sub>3</sub></b>   | <p><i>Marken får inte användas för bilparkering.</i></p> <p>Bestämmelsen avser kvartersmark som inte får förses med byggnad på västra sidan av Hospitalet. För att säkerställa att fordon endast angör Hospitalet österifrån får bilparkering inte ske på de ytor som finns på Hospitalets västra sida. Dessa ytor är avsedda för cykelparkering samt räddningsväg och uppställningsplats för brandfordon.</p>   |
| <b>n<sub>4</sub></b>   | <p><i>Utformning av gården ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och i samspel med paviljong och träd.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utformningen sker med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden, bland annat spår från tidigare rastgård. Den välbevarade rastpaviljongen har ett högt kulturhistoriskt värde och får inte rivas eller förvanskas (q4).</p>   |
| <b>r<sub>1</sub></b>   | <p><i>Byggnad får ej rivas.</i></p> <p>Hela området utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt PBL 8:13 som inte får förvanskas. Byggnader får inte rivas och ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Rivningsförbud gäller hela hospitalsbyggnaden samt rastgårdspaviljongen i söder.</p>  |

| <b>Planbestämmelse</b> | <b>Beskrivning och motiv</b>   |
|------------------------|--|
| <b>q<sub>2</sub></b>   | <p><i>Huvudbyggnadens volym och fasader uppförda innan 1930 med fönstersättning, fasadindelning och tidstypiska färgsättning ska bevaras. Undantag medges enligt k7. Entréers placering med portar tillkomna innan 1930 ska bevaras. Underhållsarbeten ska utföras med material, metoder och färgsättning anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.</i></p> <p>Hela området utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt PBL 8:13 som inte får förvanskas. Byggnader får inte rivas och ändring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.</p> <p>Hospitalsbyggnaden med tillhörande park utgör tillsammans de enskilt viktigaste och tydligast läsbara delarna i Ulleråker. Bland de delar som är värdefulla samt som är känsligast för förändring innefattas byggnadsdelar från uppförandet i slutet av 1800-talet fram till 1957 års ombyggnadsarbeten. Fasadens färgsättning är känslig för förändringar som påverkar helhetsintrycket eller byte av kulör. Institutionsbyggnader är av tradition i ljus kulör.</p> |
| <b>q<sub>3</sub></b>   | <p><i>Kapellet ska bevaras i sin helhet. Exteriören med klocktorn och tornhuv samt ursprunglig planlösning och fast inredning ska bevaras. Kyrkorummets interiör i sin helhet får inte förvanskas.</i></p> <p>Hela området utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt PBL 8:13 som inte får förvanskas. Kyrksalen har mycket stora konst- och arkitekturhistoriska värden som ett i huvudsak oförändrat sjukhuskapell från 1880-talet i nyrenässansstil. Gode herdens kapell är dessutom skyddad enligt kulturmiljölagen 4 kapitel.</p>   |
| <b>q<sub>4</sub></b>   | <p><i>Paviljongen skall bevaras i sin helhet på ursprunglig plats. Paviljongen ska underhållas med traditionella material och metoder.</i></p> <p>Särskilt stor hänsyn bör visas den rastgårdspaviljong som är bevarad i sin helhet sedan sjukhusets verksamhetsperiod. Denna bör ej röras annat än för underhållsåtgärder. Paviljongen bör stå som förlaga och inspiration för nya paviljonger i parken.</p>  |
| <b>q<sub>5</sub></b>   | <p><i>Trapphusens och korridorernas placering och indelning, golv och trappsteg i natursten, terrazzo, samt äldre trä- och klinkergolv ska bevaras.</i></p> <p>Byggnaden ska som helhet betraktas som särskilt värdefull. De värdebärande delarna kan vara av varierande ålder men bidrar till interiörernas autenticitet och deras till stor del ålderdomliga karaktär och bör bevaras så långt det är möjligt. Generellt viktigt för hela byggnaden är att inte bryta upp strukturen med trapphus sammankopplade via korridorer ifrån vilka man når behandlingsrummen och patienternas celler.</p>   |

| Planbestämmelse          | Beskrivning och motiv  |
|--------------------------|--|
| <b>m<sub>1</sub></b>     | <p><i>Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten från körytor och parkeringar.</i></p> <p>Bestämmelsen finns inom förgårdsmark på östra sidan av Hospitalet och syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkeringar och körytor. Systemlösningen i Ulleråker är att förorenat dagvatten ska avledas via ett tätt dagvattensystem till en dagvattendamm. I händelse av brand ska också släckvatten kunna samlas upp och avledas i (samma) täta system. I dagvattendammen kan vattnet fördröjas och renas, innan utsläpp till Fyrisån. Bestämmelsen följs upp med a1, villkor för bygglov.</p> <p>Körytor och parkeringar på kvartersmark avrinner ytligt mot GATA och vidare i täta system mot norra dammen. Se avsnitt om Dagvatten.</p> |
| <b>e<sub>1</sub> 310</b> | <p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup></i></p> <p>Byggnadsarean för tillbyggnaden är begränsad till 310 kvadratmeter. Byggrättens form och utbredning i plankartan ger viss flexibilitet så att detaljerad utformning och placering kan göras under projektutvecklingen och i bygglovskedet. Förutom en gestaltning som förhåller sig till huvudbyggnadens och platsens kulturvärden behöver hänsyn tas till de uppvuxna träden som ligger nära inpå byggrätten.</p>  |
| <b>b<sub>1</sub></b>     | <p><i>Släckvatten ska samlas upp och avledas i täta system.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. I händelse av brand ska släckvatten från byggnaden kunna samlas upp och avledas i det täta dagvattensystemet. I dagvattendammen kan vattnet fördröjas och renas (eller saneras). För det fristående miljörummet, kan bestämmelsen också förhindra att eventuellt läckage från avfall infiltrerar ner i marken.</p>   |
| <b>b<sub>2</sub></b>     | <p><i>Källare ska utföras tät, med täta skarvar och utan rör genomföringar i golvnivå.</i></p> <p>Tillbyggnaden får utföras med källare, under förutsättning att den utförs tät. Källaren skulle kunna få en funktion som uppsamlare av släckvatten i händelse av brand i byggnaden. Då planområdet är beläget inom vattenskyddsområde måste gällande föreskrifter följas vid etablering av källare.</p>   |

| <b>Planbestämmelse</b> | <b>Beskrivning och motiv</b>  |
|------------------------|---|
| <b>f<sub>1</sub></b>   | <p><i>Tillbyggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i></p> <p>Kravet på hög arkitektonisk kvalitet för tillbyggnaden motiveras av att byggrätten ligger på en plats och i ett sammanhang med högt kulturhistoriskt värde där nya tillägg behöver hålla samma verkshöjd som befintlig bebyggelse. Platsen är inte visuellt framträdande när man rör sig längs Ulleråkersvägen, men helhetsintrycket är ändå av stor betydelse, särskilt på en plats med en komplicerad historia.</p>   |
| <b>f<sub>2</sub></b>   | <p><i>Byggnaden ska utformas som en tillbyggnad i en våning och underordna sig huvudbyggnaden och får inte förvanska huvudbyggnadens karaktärsdrag. Tillbyggnadens volym och formspråk ska harmoniera med huvudbyggnaden, paviljongen och parkmiljön.</i></p> <p>Tillbyggnaden bör inte vara en kopia av Hospitalet, men behöver förhålla sig till huvudbyggnadens karaktärsdrag. Bestämmelsen stöds av byggrättens utformning med en smal del mot Hospitalet för att tillbyggnaden ska vara tydligt avläsbar, men inte fristående. Länkbyggnaden ska både vara lägre än tillbyggnaden, och indragen från Hospitalets fasadliv.</p>   |
| <b>f<sub>3</sub></b>   | <p><i>Fasad, portar, fönster och tak ska vara av material och färgskala som harmonierar med huvudbyggnaden.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att utformningen av tillbyggnaden sker med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och att tillägg görs med respekt för Hospitalet.</p>  |
| <b>f<sub>4</sub></b>   | <p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Bestämmelsen gäller både ny och befintlig byggnad. Den befintliga byggnadens utbredning, fria läge och förhållandevis låga nockhöjd i förhållande till Ulleråkersvägen, innebär att taklandskapet har betydelse för stads- och landskapsbilden. Taket behöver därför utformas med omsorg.</p> <p>Om solceller anordnas på taken bör placeringen studeras så att inte eventuella reflektioner påverkar upplevelsen av landskapsbilden på längre avstånd. För Hospitalet är takfallet mot väster mer tåligt för förändringar än taket mot öster och det öppna landskapet kring Fyrisån.</p> |

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv   |
|-----------------|---|
| f <sub>5</sub>  | <p><i>Trappor, ramper skärmtak, skyltning och belysning ska till utformning och materialval förhålla sig till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att utformningen av olika nödvändiga praktiska funktioner som till exempel tillgänglighetsanpassningar vid entréer görs med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och att tillägg görs med respekt för Hospitalets karaktär. Hospitalet utgör en samlad volym med ett sammanhållet formspråk. Byggnaden är känslig för skyltning eller andra förändringar som splittrar den sammanhållna helheten.</p> |
| k <sub>4</sub>  | <p><i>Markbeläggning av natursten ska bibehållas.</i></p> <p>Runt östra delen av mittskeppet finns välbevarad markbeläggning i natursten som ska bibehållas. Väster om portikerna är marken närmast fasaden asfalterad, och kan med fördel återställas med ny stenbeläggning. Se förslag till förändring till torgyta i avsnittet om Trafik och tillgänglighet.</p>   |
| k <sub>5</sub>  | <p><i>Marken ska utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värde. Parkanläggningens karaktär och dess ursprungliga vegetation ska bibehållas och vårdas.</i></p> <p>Syftet är att den mark som genom detaljplanen blir kvartersmark fortsatt ska utformas som en del av den omkringliggande parkanläggningen. Vegetation regleras också av n<sub>1</sub>. Nödvändiga funktioner som cykelparkering och tillgänglig bilparkering för rörelsehindrade får anordnas enligt n<sub>2</sub>.</p>   |
| k <sub>6</sub>  | <p><i>Byggnadens exteriör med nyklassicistisk fasad i slätputs, portar och fönster i trä, granitsockel, rusticerad bas samt gördelgesims ska bibehållas, liksom byggnadens flacka plåttak med skivtäckning samt obruten takfot.</i></p> <p>Syftet är att behålla byggnadens välbevarade yttre som berättar om tidens arkitektoniska ideal och hur mentalsjukvård bedrevs. Alla delar av Hospitalets ursprungliga/äldre exteriöra formspråk i nyklassicistisk stil är värdebärande och ska värnas.</p>   |

| Planbestämmelse | Beskrivning och motiv   |
|-----------------|---|
| k <sub>7</sub>  | <p><i>En ny dörröppning får göras i anslutning till befintlig, i syfte att utföra en tillgänglig och användbar entré, och ska förhålla sig till byggnadens symmetri och fönstersättning. Ny port ska utföras i trä. Ursprunglig utformning, som återfinns i mittskeppets portiker, ska vara vägledande vad gäller indelning, formspråk och tidstypisk kulör.</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra tillgängliga entréer i mellanflyglarna, och säkerställa att de görs med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och med respekt för Hospitalets karaktär. Byggnaden har en hög känslighet för förändringar som påverkar fasadens utformning, symmetriska formspråk och sammanhållna byggnadsvolym.</p>   |
| k <sub>8</sub>  | <p><i>Öppningar för ny huvudentré får göras på indragna fasadpartier väster om portikerna. Huvudentrén ska till utformning och materialval förhålla sig till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde.</i></p> <p>Ett av planens syften är att Hospitalets mittskepp ska kunna utvecklas till en byggnad för olika publika verksamheter. För att mittskeppet fortsatt ska utgöra Hospitalets centrala punkt behöver en ny ändamålsenlig och tillgänglig huvudentré kunna byggas i markplan. Även leveranser till och från byggnaden kan behöva tillgänglighet i markplan. Bestämmelsen säkerställer att nya entrépartier placeras på delar av fasaden som tål viss förändring och att utformning och utförande görs med stor hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och med respekt för Hospitalets karaktär.</p> |
| k <sub>9</sub>  | <p><i>Byggnadens ursprungliga planlösning med rum organiserade i korridorsystem ska visas särskild hänsyn och vara tydligt avläsbar vid invändiga ändringar.</i></p> <p>Syftet är att behålla värdebärande delar av interiören vid ändring. Interiört är Hospitalet känsligast mot åtgärder som förändrar byggnadens befintliga planlösning, där korridorsystemet är extra viktigt för läsbarheten. Åtgärder som tar bort eller förvanskar interiöra karaktärs- och värdebärande byggnadsdelar ska undvikas.</p>  |
| k <sub>10</sub> | <p><i>Byggnadens interiör med ursprungliga trägolv, stengolv, stentrappor, välvda innertak, spegeldörrar, fönster, fönstersmygar, snickerier och dekorationer ska bibehållas.</i></p> <p>Syftet är att behålla värdebärande karaktärsdrag som ursprungliga och äldre snickerier och golv, välvda tak, och delar av den fasta inredningen. Åtgärder som tar bort eller förvanskar interiöra karaktärs- och värdebärande detaljer, material eller byggnadsdelar ska undvikas.</p>   |

| Planbestämmelse       | Beskrivning och motiv  |
|-----------------------|--|
| <b>k<sub>11</sub></b> | <p><i>Vind får ej inredas. Takstol och sparrar i obehandlat trä samt brandbotten i tegel ska bibehållas.</i></p> <p>Syftet är att behålla vinden i sitt ursprungliga skick. Vinden är mycket välbevarad och berättar om byggnadens konstruktion.</p>   |
| <b>k<sub>12</sub></b> | <p><i>Festsalen i mittskeppet ska bibehållas till sin volym. Ursprunglig utformning ska vara vägledande vid ändring.</i></p> <p>Den stora före detta festsalen under kyrksalen, har sin plan bevarad från uppförandet, trots att ytskikt och inredning förändrats. Genom sin orientering, sin storlek och sina stora fönster är den fortfarande avläsbar som ett gemensamhetsrum med hög status. Rummet ska därför behålla sin volym, och inte avdelas till fler rum. Takhöjden ska inte sänkas.</p>   |
| <b>a<sub>1</sub></b>  | <p><i>Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärd är säkerställd</i></p> <p>Skyddsåtgärden avser att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. 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. Skyddsåtgärden kan ha olika utformning. Funktionen säkerställs vid remissförfarande med VA-huvudmannen.</p> <p>Det finns en möjlighet att vid bygglovsprövningen bestämma att villkoret i stället ska vara uppfyllt för att startbesked ska kunna ges.</p> |

# Genomförande frågor

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av Uppsala kommun.

### Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Planen varken förutsätter eller förhindrar en indelning i flera fastigheter. Men om huvudbyggnaden delas upp i flera fastigheter kan det komma att krävas fastighetssamverkan för att tillgodose olika funktioner inom byggnaden. Det kan gälla gemensam anläggning och förvaltning av gårdsmiljöer, källsorteringsutrymmen, angöringsytor, cykelparkering, anläggningar för dagvattenhantering, etcetera. För dessa ändamål kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar. Det är den enskilde fastighetsägaren, som ansvarar för att initiera och ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar om behov uppstår. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

### Servitut och rättigheter

Inom Ulleråker finns flera official- och avtals servitut. Vilka servitut/rättigheter som kan beröras vid genomförandet kommer att studeras vidare.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att den kommunägda mark inom Kronåsen 1:25, som i detaljplanen redovisas som kvartersmark, kan bilda en (eller flera) nya fastigheter. Kommunens fastighet Kronåsen 1:25 kommer att inrymma detaljplanens allmänna platser (gata, park, torg).

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,2 meter, har avsatts som två x-områden vid Hospitalets mittskepp. Reservatet ska säkerställa att allmänna gång- och cykelstråk fortsatt ska kunna gå genom Hospitalets båda portiker, för att koppla ihop allmän plats på ömse sidor av portikerna. En rättighet behöver bildas för den del av stråket som går över kvartersmark. Till exempel ett servitut till förmån för allmän gång- och cykeltrafik.

Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts som ett u-område i planens sydöstra del. Reservatet avser en fjärrvärmeledning där en rättighet behöver bildas för den del som kommer att gå över kvartersmark.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Vid genomförandet av planen kan cirka 12 150 kvadratmeter av Kronåsen 1:25 bli föremål för fastighetsbildning. Kvartersmarken kan övergå i en eller flera fastigheter.

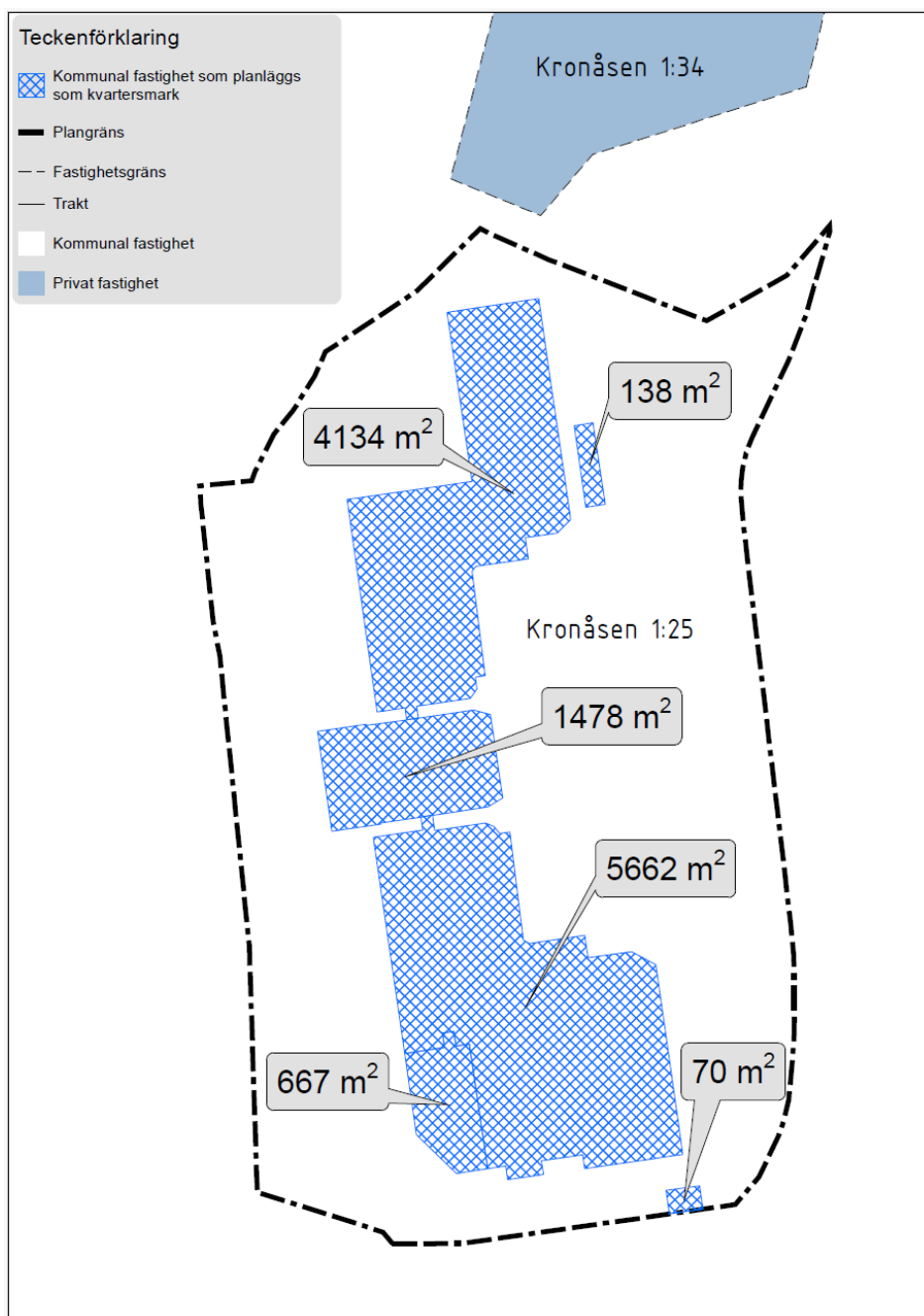


Bild 64 Karta som visar hur stora delar av planområdet som planläggs som kvartersmark. Kvartersmarken kan genom fastighetsbildning bli en eller flera nya fastigheter. Ytorna är uppdelade efter planens markanvändningsområden.

Kartan ovan visar vilken del av Uppsala kommuns fastighet Kronåsen 1:25 som planläggs som kvartersmark. Övrig mark inom planområdet blir allmän plats, fördelat på gata, park och torg.

#### *Möjlig fastighetsindelning*

Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelning för den mark som planläggs som kvartersmark. Det innebär att kvartersmarken och den befintliga huvudbyggnaden kan delas in i fler än en fastighet och få olika fastighetsägare. Det finns flera tänkbara scenarier för fastighetsindelningar vid en eventuell markförsäljning, då det i dagsläget inte finns någon överenskommelse om överlåtelse till någon särskild aktör. Under

planarbetet har hittills följande tre scenarier översiktligt diskuterats som möjliga att överväga.

Scenario A: All planlagd kvartersmark utgör en fastighet.

Scenario B: Marken med mittbyggnaden delas in i en fastighet, marken med södra flyglarna delas in i en (annan) fastighet och marken med norra flyglarna delas in i en (tredje) fastighet.

Scenario C: Marken med mittbyggnaden samt de södra och norra innerflyglarna delas in i en fastighet. Marken med södra mellan- och ytterflygeln delas in i en (annan) fastighet. Marken med norra mellan- och ytterflygeln delas in i en (tredje) fastighet.

Motivet att ge möjlighet att dela in kvartersmarken i flera fastigheter är att huvudbyggnaden är omfattande till sin storlek och kan inrymma många olika typer av verksamheter av olika storlekar. Flexibilitet för olika fastighetsindelningar kan ge förutsättningar som möjliggör blandade verksamhetskoncept och eventuell markförsäljning.

Vid en indelning i flera fastigheter finns en risk att helhetsmiljön och därmed kulturvärdet hos Hospitalet påverkas. Fastighetsägare kan ha olika syn på utveckling, utformning och gestaltning av sin fastighet. Planbestämmelser eller avtal har begränsade möjligheter att garantera en gemensam och samlad utformning av till exempel utformning av utemiljön eller underhåll av byggnaden. Ett scenario med flera fastigheter kräver också åtgärder i det tekniska försörjningssystemet. Det befintliga systemet bygger på en helhetslösning för huvudbyggnaden. Ett nytt ledningssystem för respektive fastighetsägare kan krävas.

Planen har tagit höjd för fastighetsscenarierna ovan när det gäller tillgänglighetsanpassade entréer, entréer till soprum, varuförsörjning samt parkering för rörelsehindrade och cykelparkering. Planen säkerställer också trafikförsörjningen genom en allmän gata på östra sidan av Hospitalet.

#### *Markreservat som ska säkras vid fastighetsbildning*

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik samt allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark ska säkras i samband med fastighetsbildning. Dessa redovisas som x-område respektive u-område i plankartan. Gång- och cykeltrafik (x) kan säkras som servitut till förmån för Uppsala kommun. Fjärrvärmeledning (u) kan säkras som ledningsrätt till förmån för Vattenfall Heat AB.

#### **Inlösen**

Kommunen får enligt 6 kapitlet 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorlös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Kommunen har också en skyldighet att lösa in allmän plats på en fastighetsägares begäran. Inom planområdet är all mark som kan bli aktuell att lösa in redan i kommunens ägo.

Det förekommer så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet: E (transformatorstation) och S (skola, i detta fall preciserat till högskola och universitet) kan betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kapitlet 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt

bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kapitlet 14 § PBL. Eftersom marken är i kommunens ägo föreligger inga hinder att vid fastighetsbildning och eventuell försäljning hantera detta. E-området och nätstationens placering ligger i anslutning till allmän plats och riskerar preliminärt inte att utlösa några markanvändningskonflikter vid genomförandet. Nätstationen kommer att ägas av Vattenfall eldistribution men preliminärt inte bli en egen fastighet, utan säkras genom ledningsrätt. Att ändamålet Skola skulle kunna betraktas som allmän kvartersmark innebär inga hinder för genomförandet av detaljplanen. Verksamheten skulle sannolikt (endast) vara en hyresgäst, och planens precisering till S<sub>1</sub> Högskola universitet bör inte betraktas som *allmän* i den mening att det kan bli nödvändigt för kommunen att av den anledningen lösa in marken.

## Tekniska frågor

### Byggskedet

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

Träd som ska bevaras inom allmän plats och kvartersmark ska under byggtiden skyddas mot till exempel tunga fordon som kan orsaka skador på stammar och rötter. I vissa fall står träd som ska sparas nära planerade gator och ledningsstråk. I anslutning till dessa träd kan försiktig schakt (exempelvis vakuumschakt) behöva föreskrivas i samband med utförandet.

### Ledningar

Följande ledningsägare finns inom Ulleråker, och därmed i eller i anslutning till planområdet:

- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala kommun fastighetsstaben, alla interna ledningar
- Uppsala Vatten och Avfall AB, vatten och avlopp
- Vattenfall Värme, fjärrvärme
- Vattenfall Eldistribution, el
- GlobalConnect, fiber/tele
- Skanova, fiber/tele

Ulleråker var tidigare ett eget område i staden, med eget ledningsnät och egen infrastruktur. Det kan därför finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen och som inte är fullständigt kartlagd. Det är exploitörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Kommunen som genomförare av allmän plats tar initiativ till ledningssamordning i samband med projektering.

I områdets sydvästra del löper en befintlig dagvattenledning under Hospitalet, vilken avvattnar den före detta administrationsbyggnaden Hus 1 söder om Hospitalet och även andra delar av Ulleråker som ligger utanför planområdet. Fastighetsägaren Uppsala kommun är huvudman för ledningarna. Dagvattenlösning för Hus 1 utreds separat och ska preliminärt anslutas till ny förbindelsepunkt i Ulleråkersvägen.

Dagvattenledningen som går via Hospitalet behöver vara i drift tills en ny lösning finns på plats.

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.

## **Skydd för naturmiljön**

### *Skyddsvärda träd och naturvärdesträd*

En inventering av områdets skyddsvärda träd och naturvärdesträd har utförts av WSP (2023-12-05, 2025-02-18), och redovisas i *Trädplan* daterad 2026-02-23, Nivå. Många av träden inom planområdet har också ett kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet finns totalt 26 särskilt skyddsvärda träd och 42 naturvärdesträd. Se avsnittet Park och Natur. Inga av dessa behöver tas bort för att genomföra denna detaljplan, men ett naturvärdesträd inom planområdet behöver tas bort för att genomföra ett intilliggande projekt med nya VA-ledningar.

Varje gammalt träd är betydelsefullt och bör sparas så länge som möjligt. I utformning av ny bebyggelse, gata, gångstråk och programmering har hänsyn tagits till befintliga träd. Konstruktioner, ledningar, asfaltering och hårdgjorda ytor runt träden ska undvikas där möjligt. Vid arbeten i trädens närhet bör varsam schakt ske, med hand- eller vakuumschakt. För hårdgjorda ytor ersätts förstärknings- och bärlager med skelettjord och luftigt bärlager.

En ny generation träd ska etableras genom nyplantering, med utgångspunkt i historiska kartor och befintligt trädbestånd.

### *Främja arter*

Träden inom planområdet har betydelse för bland annat fåglar och fladdermöss, men även andra arter. För att främja arter ska fågelholkar och holkar för fladdermus (även i fortsättningen) sättas upp i parken. Döende träd med håligheter får stå kvar så länge som möjligt. Brynzoner och busksnår är viktiga för fågellivet. Det är därför viktigt att både behålla sådana miljöer i parken och att skapa nya. Ytterligare en åtgärd är att anpassa belysningen i parken, då många fladdermöss och deras bytesdjur störs av ljusföroreningar. Det gäller särskilt längs gång- och cykelvägen i den södra delen av planområdet.

## **Skydd av grundvatten**

Planområdet ligger inom hög/extrem känsligt område enligt *Risikanalyt av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. En riskbedömning för Hospitalet har tagits fram, (Norconsult, 2026). Utredningen konstaterar att om detaljplanen genomförs med de föreslagna åtgärderna, kan en positiv påverkan på grundvattenförekomstens kvalitativa status ske. Läs mer om riskbedömningen som ligger till grund för föreslagna åtgärder under avsnittet *Vattenmiljö*.

De åtgärder som omfattar allmän plats säkerställs av Uppsala kommun. Åtgärder som omfattar kvartermark säkerställs i planbestämmelser där det är möjligt. Övriga åtgärder som inte kan säkerställas i plankartan, säkerställs i köpeavtal mellan

fastighetsägaren Uppsala kommun och framtida fastighetsägare. I åtgärdslistan finns ett antal åtgärder som ska utredas vidare under planarbetet.

I handlingsplanen *Strategi och Handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker (2018)* klargörs ansvarsfördelning för riskåtgärder. Den sammanställning som planeras utifrån riskbedömning för Hospitalet (Norconsult 2026) har samma syfte.

#### *Byggskede*

Under byggskedet ska åtgärder vidtas inom följande områden:

Utbildning och rutiner; Halkbekämpning; Byggdagvatten och länshållning; Materialval ; Fyllnadsmassor och markarbeten (schakter och ledningar); Kända markföroreningar och eventuella okända markföroreningar; Vägtrafik (olyckor och brand); Brandbekämpning; Maskiner och drivmedelshantering; Sabotage

De föreslagna åtgärderna under byggskedet beskrivs i Norconsults rapport och i MKB. Under planarbetet avser kommunen att tydliggöra åtgärderna i en sammanställning där det också framgår hur åtgärderna som inte regleras i detaljplanen ska säkerställas, och vem som ansvarar för att utföra åtgärderna.

#### *Driftskede*

Under driftskedet ska åtgärder vidtas inom följande områden:

Brandbekämpning; Dagvatten och andra ledningsnät; Halkbekämpning; Vägtrafik (olyckor och brand); Sophantering och varuleverans; Verksamheter

De föreslagna åtgärderna under driftskedet beskrivs i Norconsults rapport och i MKB. Under planarbetet avser kommunen att tydliggöra åtgärderna i en sammanställning där det också framgår hur åtgärderna som inte regleras i detaljplanen ska säkerställas, och vem som ansvarar för att utföra åtgärderna.

#### *Dagvattenhantering*

Föreslagna dagvattenåtgärder beskrivs under avsnittet *Vattenmiljö*. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa dagvattenlösningar enligt VA-huvudmannens krav inom kvartersmark.

#### *Insatsplan*

Eftersom planområdet ligger inom område med hög/extrem känslighet för påverkan på grundvattnet och Hospitalet dessutom är en stor och komplex byggnad med höga kulturvärden, ska en insatsplan tas fram. En insatsplan är ett verktyg som hjälper räddningstjänsten att agera snabbt, effektivt och säkert vid en olycka eller brand. Syftet är att ge en tydlig och samlad bild av hur en byggnad eller anläggning ser ut, vilka risker som finns och hur en insats bör genomföras. Det hjälper räddningstjänsten att fatta rätt beslut under den inledande insatsen. Insatsplanen tas fram av fastighetsägaren i samråd med räddningstjänsten.

## **Dokumentation och kontroll**

Ett första steg i en uppföljning av den betydande miljöpåverkan bör vara att kontrollera om de förebyggande åtgärder som föreslagits i miljökonsekvensbeskrivningen har beaktats i det fortsatta arbetet. Detta bör göras löpande under byggskedet, exempelvis genom en miljöchecklista. Uppföljning bör även ske direkt efter färdigställande av planområdet. Utifrån denna uppföljning kan det sedan vara relevant att utvärdera om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att minimera negativ miljöpåverkan eller om ytterligare åtgärder krävs.

I miljöbalken finns krav på att en miljökonsekvensbeskrivning ska innehålla en redogörelse av de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför. I denna plan bedöms särskilt påverkan på vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö och stads- och landskapsbild behöva följas upp. Tydligare redogörelse av uppföljning kan tillkomma under planprocessens gång och kommer att vara fullständig inför detaljplanens antagande.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

### **Kostnadsfördelning**

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Drift, underhåll och eventuell om- och tillbyggnad på kvartersmark finansieras av fastighetsägaren.

### **Ledningar**

Kostnaderna för flytt av ledningar/transformatorstation/pumpstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Anslutnings- och anläggningsavgifter ska erläggas till respektive bolag.

### **Planavtal**

Kommunens plan- och byggnadsnämnd har tecknat ett planavtal med kommunstyrelsen, Uppsala kommun. I planavtalet framgår det att kommunstyrelsen betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa. Kommunstyrelsen överlåter i sin tur kostnader för framtagande av detaljplan på berörd aktör genom försäljningsavtal, om det blir aktuellt.

### **Skadeersättning och inlösen**

Enligt plan- och bygglagens 14 kapitel finns det möjlighet för fastighetsägare eller ägare av ett byggnadsverk att i vissa sammanhang begära ersättning efter att

detaljplanen fått laga kraft. En av dessa är när bestämmelser införs i en detaljplan i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller tomter. För att ersättning ska komma i fråga krävs att pågående markanvändning påtagligt försvåras samt att den berörda delen av fastigheten lider viss skada.

I det fall att byggnaden säljs innan detaljplanens antagande kommer köpeavtalet innehålla klausul om köparens avstående att inkomma med ersättningsanspråk enligt detta lagrum.

I detaljplanen införs skyddsbestämmelser för Hospitalet (q2, q5), och för rastpaviljongen (q4). Den Gode Herdens kapell får skyddsbestämmelser (q3), och är även skyddat enligt kulturmiljölagen. Solglimtsparkens fontän med skulptur får också skyddsbestämmelser (q1). Den berörda fastigheten, Kronåsen 1:25, ägs av Uppsala kommun och Hospitalet kan komma att överlåtas till en annan aktör (eller flera). Eftersom pågående markanvändning bekräftas genom detaljplanen och hela området utgör ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt PBL 8:13 som inte får förvanskas, finns det preliminärt inga skäl för fastighetsägaren att kräva ersättning med anledning av skyddsbestämmelserna i detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Tidplanen för planens genomförande är preliminär och kan komma att justeras när det finns mer detaljerad information kring detaljprojektering av allmän plats och de tekniska förutsättningarna.

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Beslut om antagande av detaljplan                      | tredje kvartalet 2027 |
| Detaljplan får laga kraft                              | 2028                  |
| Start för fastighetsbildning                           | 2028                  |
| Start för utbyggnad av gator och allmänna anläggningar | 2029                  |
| Start för utbyggnad av kvartersmark                    | 2031                  |

### Genomförandetid

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

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Motivet för en kort genomförandetid är att det kan uppstå behov att göra förändringar i delar av planområdet på grund av nya förutsättningar, eller tidsförskjutningar i angränsande projekt. Eftersom planområdet ingår i ett komplext sammanhang som rör flera olika delprojekt inom Ulleråker, kan en lång genomförandetid innebära hinder för genomförandet. Det är därför motiverat att genomförandetiden i den här detaljplanen är fem år.

## Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator, torg, parker, gång- och cykelvägar och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. I detta fall krävs att utformningen av allmänna anläggningar görs med hänsyn till kulturmiljön, vilket kan (men behöver inte) innebära ett dyrare utförande än standard. Kommunen har tagit fram ett gestaltungsprogram för hur allmänna platser inom planområdet kan utformas (*Gestaltungsprogram för Hospitalet, Nivå landskapsarkitektur, 2025*). Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats.

Om det blir aktuellt med försäljning, får den aktör som får teckna köpeavtal ansvara för utbyggnaden av kvartersmark. Aktören (fastighetsägaren) ansvarar för genomförande samt framtida drift- och underhållsarbete av åtgärder för enskilt ändamål inom kvartersmark samt för att säkerställa teknisk försörjning.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Uppsala kommun bygger dagvattendammen vid Kungsängsleden. Efter färdigställande övertar Uppsala Vatten och Avfall AB ansvaret för driften. Allt detta under förutsättning att området kommer att ingå i verksamhetsområde.

Övriga ägare av teknisk infrastruktur ansvarar för utbyggnad och drift av sina respektive anläggningar. Vattenfall Eldistribution är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

## Försäljningsavtal

I det fall kommunen tar beslut om att sälja hospitalsbyggnaden med omkringliggande kvartersmark ska ett försäljningsavtal upprättas. I försäljningsavtalet regleras bland annat när åtgärder på kvartersmark ska vara genomförda, förutsättningar för tillgång till parkering i mobilitetshus och andra frågor viktiga för genomförandet. Förutom köpeavtalet kan det bli aktuellt med andra överenskommelser mellan kommunen och köparen för att säkerställa sådant som inte kan avtalas i ett köpekontrakt.

Byggnaden kan antingen säljas under pågående detaljplanearbete, eller då planen fått laga kraft. Ett köpekontrakt kommer troligtvis inte villkoras med nytt bygglov, då en köpare behöver tid för att arbeta fram ett koncept för byggnadens utveckling.

## **Avtal om dagvattendamm**

En dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten ska anläggas intill Kungsängsleden, utanför planområdet. Ett avtal för anläggningen och ytor kring denna ska tecknas mellan kommunen, som är markägare, och Uppsala Vatten och Avfall AB för att reglera utbyggnaden av anläggningen samt kostnader för anläggande, drift och underhåll. Avtalet för genomförande av dammen ska tecknas och föreligga innan detaljplanens antagande. Tidplanen är att anläggandet av dammen ska påbörjas under 2026.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen (vid bildande av gemensamhetsanläggningar), ledningsrättslagen.

### **Dispenser och tillstånd, miljöbalken (1998:808)**

#### *Dispens från artskydd*

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Uppsala kommun har våren 2024 ansökt om dispens från artskyddsförordningen när det gäller cinnoberbagge inom stora delar av Ulleråker. Inom planområdet finns inga livsmiljöer för cinnoberbagge.

#### *Dispens från vattenskyddsföreskrifter och/eller tillstånd för vattenverksamhet, grundvattenbortledning*

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Planområdet ligger inom vattenskyddsområdets yttre zon, men gränsar i norr mot den inre zonen. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, alternativt att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Skyddsföreskrifterna omfattar även bestämmelser om hantering och lagring av kemikalier. Vanligtvis sker ansökan om dispens i samband med projektering när grundläggning eller andra tekniska lösningar är utredda.

#### *Dispens från strandskydd*

Anläggande av en dagvattendamm utanför planområdet kan komma att kräva dispens från strandskyddet, enligt 7 kapitlet miljöbalken. Uppsala kommun har för avsikt att avvakta resultatet av en eventuell dispensprövning innan detaljplanens granskning.

#### *Anmälan om åtgärd i förorenat område*

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljö- och hälsoskyddsnämnden) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

## **Övriga**

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort en befintlig fornlämning. I norra delen av planområdet finns en fornlämning, högen L1941:2999, strax söder om Ulleråkersvägen. En arkeologisk undersökning har genomförts, men inga ytterligare fornlämningar har påträffats inom planområdet. Om fornlämningar ändå påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploatören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel bildande av minst en ny fastighet.

Om kvartersmarken delas in i fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma ytor utomhus behövas. Det kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt kan behöva bildas för anläggande av ledningar i området, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

## **Utredningar inför bygglovsprövning**

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

## 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. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken), eller behovsbedömning som det benämndes fram till 2018. I undersökningen (behovsbedömningen) identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

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.

### Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan

I *Planprogram för Ulleråker* gjordes en behovsbedömning enligt miljöbalken. Kommunens sammanvägda bedömning var att genomförande av kommande detaljplaner inom Ulleråker kan innebära risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekterna vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö och landskapsbild. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning i ett samrådsyttrande över planprogrammet daterat 15 september 2015.

### Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan senast i samband med beslut om granskning.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10–13 § inte behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen anser att förslaget till detaljplan inte är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen omfattar ett redan ianspråktaget område, med en befintlig byggnad och parkanläggning som avses bevaras. Planen innebär en utveckling och breddning av de markanvändningar som redan pågår inom planområdet med mindre tillägg och förändringar.

### Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 17 november 2020. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter:

- Kulturmiljö samt stads- och landskapsbild
- Naturmiljö
- Rekreation och friluftsliv
- Vatten
- Markföroreningar

## Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

WSP har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningens bedömningar sammanfattas nedan under rubrikerna kulturmiljö, naturmiljö, rekreation, ytvatten och grundvatten samt markföroreningar. Miljökonsekvensbeskrivningen i sin helhet samråds samtidigt som detaljplanen.

## Miljökonsekvenser

### Kulturmiljö

Ulleråker utgör en kulturhistoriskt betydelsefull institutionsmiljö där den gamla sjukhusbyggnaden och den omgivande parken bär höga värden för förståelsen av Uppsalas utveckling. Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården, vilket innebär att förändringar inte får påtagligt skada de uttryck som gör historien läsbar, såsom byggnadernas symmetri, parkens struktur och viktiga siktlinjer.

Planen tar i stor utsträckning hänsyn till kulturmiljön genom att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser för byggnad och park, men nya paviljonger, nya entréer och en tillbyggnad innebär risk för att helhetsintrycket och läsbarheten påverkas negativt. För att hålla öppet för utredning av skyddsåtgärder kopplat till grundvattnet har heller inga skyddsbestämmelser införts för källarutrymmen. Sammantaget bedöms konsekvenserna för kulturmiljön som måttligt negativa.

### Naturmiljö

Planområdet består av naturmark med höga naturvärden och ingår i ett grönt stråk som sammanbinder tre naturreservat. Området består bland annat av äldre träd med en funktion som spridningskorridor för fladdermöss och fåglar. Inventeringar visar förekomst av rödlistade och skyddade arter samt ett stort antal särskilt skyddsvärda träd.

Planen innebär en begränsad påverkan på naturmiljön, eftersom den befintliga naturmiljön bevaras och till stor del planläggs som park. Träd skyddas genom planbestämmelser. Viss påverkan kan uppstå vid tillbyggnad och ökad belysning, men bedömningen är att planen sammantaget ger upphov till små negativa konsekvenser för naturmiljön.

### Rekreation

Planområdet omfattar den västra delen av Hospitalsträdgården. Parken används för promenader, löpning, lek och sociala aktiviteter och har flera mötesplatser samt koppling till större grönt stråk och naturreservat. Den utgör en viktig del av stadens gröna struktur och erbjuder både natur- och kulturupplevelser.

Planen innebär att parkmiljön i huvudsak bevaras och utvecklas med hänsyn till kulturhistoriska värden. Tillbyggnaden medför viss påverkan på grönytor, men träd ska bevaras och parkens struktur återskapas genom återplantering och upprustning av gångvägar. Området förväntas fortsatt vara tillgängligt för allmänheten. Sammantaget bedöms konsekvenserna som små positiva, då parken utvecklas och kulturhistoriska värden stärks, även om ökat slitage kan uppstå.

## Ytvatten och grundvatten

Planområdet är beläget på Uppsalaåsen, inom vattenskyddsområde Uppsala- och Vattholmaåsarna, samt inom Fyrisån–Jumkilsån–Sävjaåns avrinningsområde. Planområdet ligger i anslutning till område av riksintresse för dricksvattenförsörjning, Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar.

Den planerade utvecklingen inom planområdet innebär fler hårdgjorda ytor och därmed mer dagvatten. Planens systemlösning innebär att dagvatten ska samlas upp och avledas, renas och fördröjas innan det leds vidare till Fyrisån. Infiltration tillåts från grönytor och vissa tak efter rening, men inte från trafikytor.

Täta dagvattenanläggningar samt avledning av dagvatten till den planerade dagvattendammen betyder att mer dagvatten hamnar i Fyrisån och mindre dagvatten infiltrerar ner till grundvattnet, jämfört med idag. Detta innebär att risken att föroreningar från dagvatten ska nå grundvattnet minskar.

Den största risken för grundvattnet uppstår i byggskedet, men den hanteras genom krav på skyddsåtgärder, täta ledningar, kontrollprogram och rutiner för entreprenörer. Sammantaget bedöms konsekvenserna bli små positiva för yt- och grundvatten om föreslagna åtgärder genomförs.

Exploateringen innebär en liten ökning av hårdgöringsgraden (reducerade area ökar med cirka åtta procent från 1,3 till 1,4 hektar) vilket leder till en något minskad infiltration, och i förlängningen bidrar det till att den naturliga grundvattenbildningen minskar något. Dessa förändringar är dock marginella och riskerar inte att påverka Uppsalaåsens kvantitativa status. Arean för Uppsala- Vattholmaåsarnas tillrinningsområde uppgår till cirka 294 kvadratkilometer. Detaljplanen utgör 0,04 kvadratkilometer och därmed en mycket liten del av det totala tillrinningsområdet. Planens utformning och regleringar säkerställer att en stor del av planområdet utgörs av icke hårdgjord mark och allmän park som inte får bebyggas. Mark som därmed fortsatt kan vara tillgänglig för infiltration.

## Klimatpåverkan

### *Kommunens klimatmål*

Kommunens *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 koldioxidkvalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska 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% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4 och Beräkningsanvisningar*.)

### *Detaljplanens klimatpåverkan*

Planområdet innehåller sparade parkmiljöer, skyddade träd samt befintliga byggnader som kan bevaras och utvecklas. Detaljplanens genomförande innebär dock ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker exempelvis under byggskedet och vid drift av byggnader och anläggningar, samt biltrafik till och från planområdet. Exploatering av

mark och vegetation ger negativ klimatpåverkan, såsom minskad kolinlagring och växthusgasutsläpp från byggprocessen. Dock är påverkan begränsad eftersom det största delen av projektet är utveckling av en befintlig byggnad som ställs om till ny användning, och inga träd behöver tas bort som en följd av planens genomförande.

#### *Åtgärder för att minska klimatpåverkan*

Projektets klimatpåverkan kan minskas genom medvetna val i genomförandet av den nya tillbyggnaden. Ett sätt att minska klimatpåverkan kan vara användning av material med låg klimatpåverkan, såsom trästomme, återanvändning av material, energieffektiva byggnader och installation av solceller. Under projekteringsskedet finns potential att hitta fler sätt minska klimatpåverkan genom detaljerade beräkningar och innovativa lösningar.

En åtgärd för att minska klimatpåverkan för befintlig byggnad kan vara att se över energisystemet och installera solceller. Planen föreskriver att byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning, och solceller kan prövas i bygglov med byggnadens höga kulturvärden som utgångspunkt.

Inblandningen av till exempel biokol i grundläggning av anläggningar inom allmän plats kan begränsa den klimatpåverkan som uppstår i anläggningsskedet. En medveten planering för att minska transportbehovet bidrar också till minskad klimatpåverkan.

### **Resurshushållning**

Planens huvudsyfte är att bevara och utveckla en äldre byggnad, vilket i sig är att hushålla med resurser genom att en begränsad mängd material behöver tillverkas och transporteras. Att platsen är bebyggd sedan länge innebär också att befintlig infrastruktur kan användas, även om vissa äldre system också behöver förnyas.

Byggnader i andra delar av Ulleråker som behöver tas bort kan demonteras för att kunna återbruka material, till exempel vid nybyggnation inom planområdet. Vid återbruk kan utformningen vara helt beroende av vilket byggmaterial som finns att tillgå vid en viss given tidpunkt. Genom att detaljplanen inte ställer specifika krav på tillbyggnadens fasadmaterial, förutom ska vara av material och färgskala som harmonierar med huvudbyggnaden finns stora möjligheter att använda återbrukat material i nyproduktionen och på så sätt bidra till en effektiv resurshushållning.

## **Konsekvenser för hälsa och säkerhet**

### **Buller och vibrationer**

Ett genomförande av detaljplanen påverkar hur trafiken rör sig i Hospitalets närhet genom att angöringstrafiken regleras och endast sker på byggnadens östra sida. Trafikmängderna förväntas vara mycket små då det endast tillåts angöring för nyttofordon och parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga inom planområdet. Buller och vibrationer till följd av motorfordonstrafik kommer troligen att minska som en följd av planen, oavsett vilken användning byggnaden får.

Buller och vibrationer från den planerade spårvägen i Ulleråkersvägen bedöms inte påverka eller störa verksamheterna inom planområdet då störst påverkan på

rekommenderade buller- och vibrationsnivåer beräknas vara inom 10 meter från spåren (Ensucon, 2024, Bjerking 2017) och avståndet mellan Hospitalet och Ulleråkersvägen är 30–50 meter.

En ökad användning av området och fler aktiviteter i Hospitalet, både i byggnaden och i parken, kommer att innebära en ökning av liv och rörelse i området. Inga negativa konsekvenser med anledning av buller och vibrationer förväntas dock som en följd av detaljplanen.

### **Elektriska och magnetiska fält**

Detaljplanen möjliggör ett område för elnätstation, som placerats mer än 10 meter från lokaler där människor kan komma att vistas stadigvarande. Elsäkerhetskraven anger att minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel ska vara minst 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 mikrotlesla. Magnetiska fält som alstras kring spårvägen beräknas också avklinga till under 0,2 mikrotlesla på ett kortare avstånd än 20 meter från spårvägen och Ulleråkersvägen. Inga negativa konsekvenser till följd av elektriska och magnetiska fält förväntas inom planområdet.

### **Risk**

Den fördjupade riskbedömning som genomförts för Ulleråker (Bengt Dahlgren, 2025) visar att acceptabla risknivåer uppnås inom hela området med ett bebyggelsefritt avstånd om minst åtta meter från spårvägen. Byggnader och platser inom planområdet där människor förväntas uppehålla sig stadigvarande ligger på ett stort avstånd (30–50 meter) från den planerade spårvägen i Ulleråkersvägen och risker kopplat till urspårning är mycket små.

Räddningstjänstens insats och framkomlighet inom planområdet har studerats. Planen föreskriver att några delar inom gång- och cykelnätet inom parken ska byggas för att kunna ge rätt förutsättningar och säkerställa en effektiv insats och inga negativa konsekvenser eller förhöjd risk förväntas som en följd av detaljplanen.

### **Luft**

Luftkvaliteten inom Ulleråker är generellt sett god, och Ulleråkersvägen väster om Hospitalet omges av parkområden på bägge sidor. Planens genomförande påverkar inte den breda sektionen, utan ger fortsatt förutsättningar för god luftväxling i den mest trafikerade gatusektionen i anslutning till planområdet. Inga negativa konsekvenser för luftkvaliteten i området förväntas som en följd av detaljplanen.

### **Markföroreningar**

Historiska verksamheter vid hospitalbyggnaden, främst kolhantering för uppvärmning, har medfört föroreningar i marken. Provtagningar visar förhöjda halter av bly och kvicksilver på två platser, men dessa är begränsade till ytliga jordlager och tillsynsmyndigheten gör bedömningen att de inte utgör någon akut risk i nuläget. Vid framtida markarbeten finns risk att förorenad jord blottläggs, vilket kräver skyddsåtgärder och korrekt hantering av massor. Planen innebär inga större markanspråk, men kompletterande provtagningar och riskbedömning ska göras. Om

förorenade massor påträffas ska de hanteras enligt gällande riktlinjer. Sammantaget bedöms konsekvenserna som små, förutsatt att åtgärder genomförs.

### **Dags- och solljus**

För befintlig byggnad, förväntas varken förändring eller försämring av dagsljus eller solinstrålning då området kommer att förbli en öppen parkmiljö med stora träd som erbjuder både sol och skugga. Planen medger att byggnadsverk uppförs i parken, så som till exempel paviljong, pergola eller annat solskydd, som komplement till parkens trädskugga, vilket kan ge positiva konsekvenser för dem som vistas i parken.

Tillbyggnaden i söder kommer att skugga delar av den innergård som bildas mellan den nya och de befintliga byggnadskropparna. Påverkan blir liten, eftersom byggnaden endast får vara i en våning. Skogsslänten upp mot skogspartiet i söder är sedan tidigare det som mest påverkar solinstrålningen på den södra gården. Planens genomförande förväntas inte innebära några negativa konsekvenser för dags- och solljus.

## **Sociala konsekvenser**

### **Sammanhållning**

Redan idag är Hospitalet en plats i Ulleråker som bidrar till rörelse och aktivitet i området. Parken är stor och kan erbjuda en varierad miljö som passar alla åldrar. Med fler publika verksamheter, både kommersiella och icke-kommersiella lokaler och verksamheter, kan Hospitalet och framför allt mittskeppet, bli en naturlig mötesplats i som främjar mänskliga möten. Detta kan vara positivt för sociala interaktioner och sammanhållningen mellan grannar i stadsdelen.

Detaljplanen innebär att Hospitalet utvecklas till en målpunkt för hela Uppsala, och kanske även för ett större omland. Med starka målpunkter som Hospitalet och parkmiljöerna runt omkring finns förutsättningar för att Ulleråker uppskattas och befolkas av människor från intilliggande bostadsområden och ger tillfälle till nya möten. En utveckling i området erbjuder en chans att skapa en plats som bidrar direkt samt långsiktigt till en integrerad och sammanhållen stad.

### **Trygghet**

Ett genomförande av planen bidrar till att parken utvecklas ytterligare, och med en utökad verksamhet kommer stråken och platserna att förstärkas och befolkas under en stor del av dygnet. Parken genomkorsas av många gång- och cykelstråk, som kommer att kompletteras med ytterligare stråk som en följd av planens genomförande. Överblickbara ytor och flera alternativa vägval kan öka den upplevda känslan av trygghet för dem som rör sig genom området.

### **Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet**

Den kapacitetsstarka kollektivtrafiken som kommer att byggas ut i stadsdelen, stärker kopplingarna till Uppsala i stort och ökar områdets upplevda närhet och tillgänglighet. Hållplatsen nås på ett kort gångavstånd, via separat gång- och cykelväg, strax söder om planområdet. God tillgänglighet för cyklister och gående säkerställs i stråk genom parker och grönområden.

Kollektivtrafiken och det finmaskiga nätet av gång och cykelvägar ger goda förutsättningar att välja andra färdsätt än bilen. Projektets fokus på ett minskat bilanvändande innebär att parkeringsplatser samlas i mobilitetshus, undantaget parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga där platser får anordnas nära tillgängliga entréer. För personer med rörelsesvårigheter men utan parkeringstillstånd, finns en risk att Hospitalet upplevs otillgängligt eftersom biltrafiken inom området begränsas och parkeringsmöjligheterna finns på avstånd från besöksmålet. Det finns möjlighet och utrymme att anordna olika typer av sittplatser inom allmän plats mellan mobilitetshus, bostadskvarter och andra målpunkter, för att underlätta något för denna grupp.

#### *Tillgänglighet till byggnaden*

Enligt Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt att byggnadsverk ska ha 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. Detaljplanens utformnings- och varsamhetsbestämmelser syftar till att det ska vara möjligt att göra vissa tillägg till den kulturhistoriskt värdefulla miljön med till exempel ramper, nya entréer eller andra åtgärder som ökar byggnadens tillgänglighet och användbarhet.

Nya byggnader med tillhörande utemiljöer ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att Hospitalet kan få en tillbyggnad med modern standard som kompletterar den kulturhistoriska miljön. De föreslagna förändringarna med bland annat nya tillgängliga entréer i den äldre byggnaden ger besökare möjlighet att uppleva Hospitalet på ett mer lättillgängligt sätt än vad som tidigare varit möjligt.

#### **Folkhälsa**

Folkhälsa i samhällsbyggandet handlar om att forma en byggd miljö som främjar god och jämlik hälsa för alla. Det kan vara att skapa förutsättningar för rörelse och fysisk aktivitet men även att få till trygga närmiljöer för ett socialt grannskap. Genom att stärka de sociala banden mellan människor kan den ofrivilliga ensamheten förebyggas och med närhet och tillgång till gröna miljöer, sittplatser, skuggande träd och så vidare bidrar det till aktivitet i vardagen.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till god folkhälsa genom möjligheten att skapa och utveckla Hospitalet och Solglimtsparken som mötesplats. Planen befäster Solglimtsparken som allmän plats, och ger människor både i och utanför stadsdelen tillgång till gröna miljöer i sin vardag. Planen säkerställer att uppvuxna träd bevaras och parken är tillräckligt stor för att kunna erbjuda rekreation, svalka och återhämtning. Att bilparkeringar samlas i mobilitetshus innebär också att rekreativmiljöerna kan hållas bilfria.

# Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

## Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

## Miljöbalken

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

## Riksintressen

### *Riksintresse för kulturmiljövården*

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C 40). Detaljplanen innebär att ett uttryck för riksintresset, Ulleråkers hospital, får en ny funktion. Nya tillägg görs, men med varsamhet för hospitalsbyggnaden och dess kulturvården. En påverkan sker på riksintresset då den tidigare funktionen som institution blir något svårare att avläsa. En större påverkan på riksintresset ger dock omvandlingen av Ulleråker som helhet, då området kraftigt kommer förändras till sin struktur och funktion. Den tidigare separerade och väldigt stora institutionsanläggningen kommer bli svårare att avläsa och förstå, liksom kopplingen mellan de olika institutionerna längs det stråk av statliga institutionsbyggnader som tidigare funnits på platsen. Omvandlingen av Ulleråker som helhet innebär stora negativa konsekvenser för riksintresset. Den enskilda detaljplanen innebär en liten påverkan på riksintresset och bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

### *Riksintresse för totalförsvaret*

Hela centrala staden ligger inom riksintresse för totalförsvaret; MSA-område, påverkansområde för väderradar och stoppområde för höga objekt. Den befintliga byggnaden samt dess föreslagna tillbyggnad regleras för att med god marginal understiga försvarets stoppområde för höga objekt. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

### *Riksintresse för dricksvattenförsörjning*

Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar ingår i ett riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning. Anläggningarna utgörs av brunnsområden, infiltrationsområden, vattenverk och distributionsanläggningar. Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för vattenförsörjningen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Planområdet ligger utanför det utpekade riksintresseområdet, men även verksamheter utanför själva området av riksintresse kan innebära påtaglig skada på det föreslagna riksintresset och bör därför omfattas av bedömningen.

Eftersom planområdet ligger utanför riksintresseområdet bedöms planen inte medföra någon direkt påverkan på riksintresset. Planen med tillhörande dagvattenlösning samt de åtgärder som vidtas med avseende på skydd av grundvattnet bedöms inte bidra till en försämring av yt- eller grundvattenkvaliteten och bedöms därmed inte heller innebära någon indirekt negativ påverkan på riksintresset. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten, grundvatten och luft enligt miljöbalkens kapitel 5. Med det dagvattensystem som ingår i planen bedöms status för undersökta kvalitetsfaktorer i den berörda ytvattenförekomsten inte försämrats. Detaljplanen bedöms därmed inte äventyra möjligheten att följa beslutade miljö kvalitetsnormer för den aktuella vattenförekomsten. Detaljplanen bedöms också kunna genomföras utan att möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala försvåras.

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för luft. Luftkvaliteten inom Ulleråker är generellt sett god, och Ulleråkersvägen väster om Hospitalet omges av parkområden på bägge sidor. Det ger förutsättningar för god luftväxling i den mest trafikerade gatusektionen i anslutning till planområdet.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

### **Skyddade områden**

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Hela detaljplaneområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde. I norr i närheten av inre vattenskyddsområde. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna följs (eller att dispens medges) och med de åtgärder som föreslås för dagvattensystemet, och de skyddsåtgärder som planen reglerar för att minska risken för att föroreningar ska spridas till grundvattnet, bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planen berör indirekt område med strandskydd, eftersom dagvattendammen som planeras utanför planområdet kommer att lokaliseras till ett område inom 100 meter från Fyrisån. Anläggningen bedöms preliminärt vara förenlig med strandskyddets syften och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

### **Skyddade arter**

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8, särskilda bestämmelser om skydd för djur och växtarter. Bestämmelser om fridlysta arter finns i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) och innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Artgrupper som omfattas av fridlysningsbestämmelser och som kan komma att beröras av detaljplanen är fåglar och fladdermöss. Eventuellt behov av konsekvensmildrande åtgärder för fåglar och fladdermöss kommer att utredas mer detaljerat innan detaljplanen ställs ut för granskning. Detaljplanen bedöms preliminärt vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8 då den befintliga naturmiljön bevaras och till stor del planläggs som park.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Planläggningens initiativtagare är fastighetsägaren, Uppsala kommun genom kommunstyrelsen/mark- och exploatering.

Situationsplan, illustrationer, skissutredningar och gestaltungsförslag för kvartersmark respektive allmän plats, har gjorts av Mandaworks och Nivå landskapsarkitektur. Miljökonsekvensbeskrivning har gjorts av WSP. Tekniska utredningar har gjorts av WSP, Sweco och Norconsult.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Anna Hellgren och planarkitekt Magdalena Lundberg, plankonsult på Tyréns. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Eleonore Albenius, planarkitekt  
Veronica Sjögren, kartingenjör  
Andreas Bjarnert, projektledare mark- och exploatering  
Marcus Ekström, projektledare mark- och exploatering  
Fredrik Helander, projektledare anläggning  
Cecilia Friis, trafikplanerare  
Sara Rosén, landskapsarkitekt  
Ia Manbo, bygglovhandläggare/byggnadsantikvarie (till maj 2025)  
Malin Sundkvist, bygglovarkitekt  
Maya Katsumata Ling, bygglovarkitekt

Från kommunledningskontorets fastighetsavdelning har också Joakim Fredriksson och Viktor Hedlund deltagit.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström  
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2026-03-19
- granskning
- godkännande

Antagen i kommunfullmäktige:

Laga kraft: