

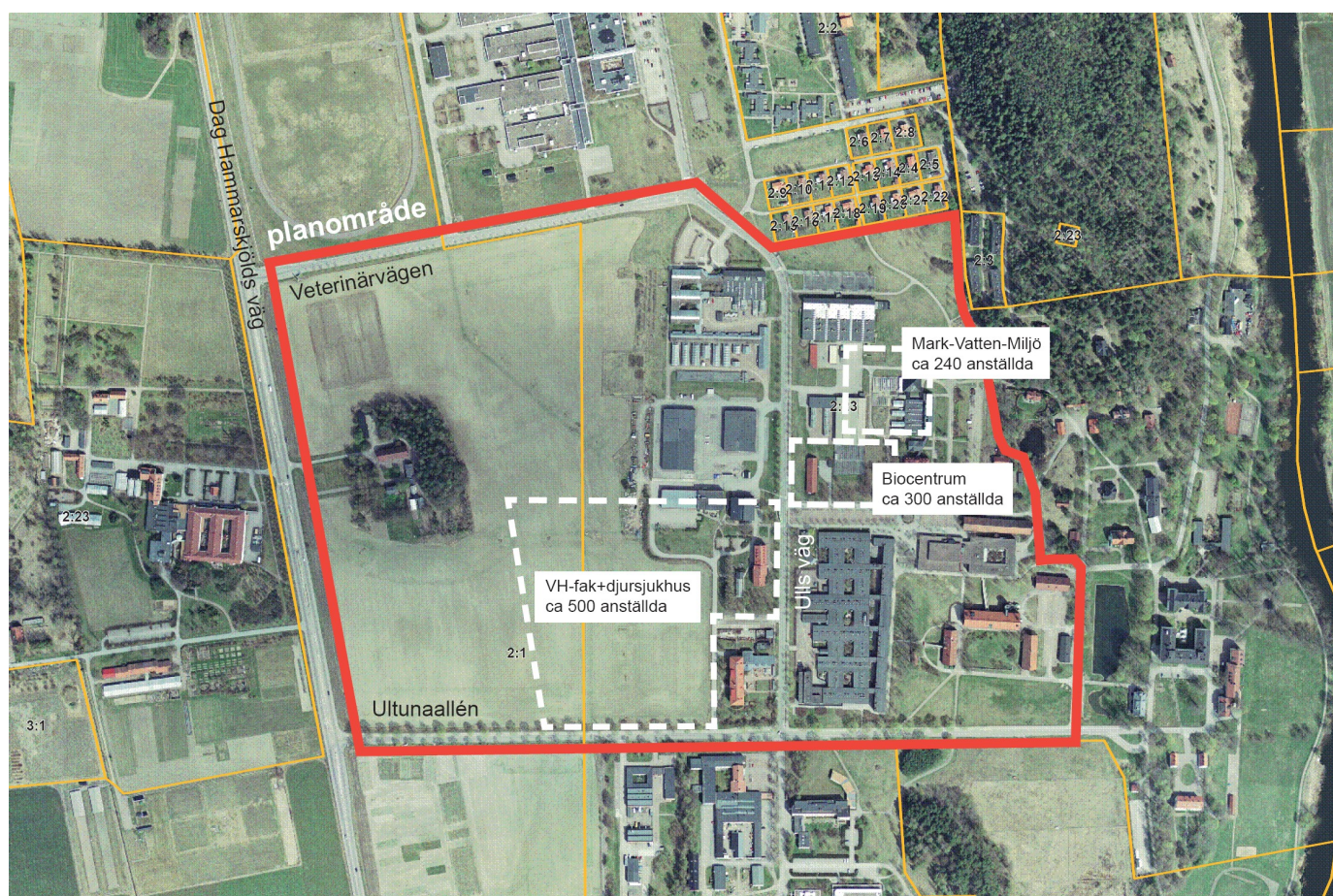


Detaljplan för

Del av Ultuna 2:1 och 2:23 (utbildning och forskning)

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2008-12-19



Handläggare: Maija Tammela, telefon: 018-727 46 25

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

Detaljplan för

Del av Ultuna 2:1 och 2:23 (Utbildning och forskning)

Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Genomförandebeskrivning inkl. kartbilaga
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Inom planområdet finns önskan om att uppföra tre nya centrumbildningar inom olika forskningsområden, se illustration på Planbeskrivningens omslag. Vissa befintliga byggnader i zonen närmast utmed Ulls väg är aktuella för om-/utbyggnad. Miljön kring kårhuset och Ultunarestaurangen i planområdets sydöstra del bedöms inte vara direkt berörd av dessa förändringar. Den åkermark som är belägen öst om Dag Hammarskjölds väg, och som inte bebyggs, är avsedd att planläggas för bevarande av den öppna landskapskarak-
tären.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Ultunaområdet, ca 4 km söder om centrala Uppsala.

Areal

Planområdet omfattar ca 50 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Ultuna 2:1 ägs av SLU. Ultuna 2:23 ägs av Akademiska Hus Uppsala AB.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

Ultunaområdet saknar f.n. detaljplan.

Ett planprogram för Ultunaområdet godkändes av Kommunstyrelsen under år 2006 som ett led i utvecklingen av Campus Uppsala. I kommunstyrelsens direktiv för Ultunaområdet framhölls att en mer integrerad och öppen miljö skulle sökas med inslag av både nya verksamheter och bostäder. I uppdraget ingår också att förbättra områdets tydlighet när det gäller entréförhållanden, bebyggelse-

grupperingar och samband mellan olika delområden. Till fortsatt planarbete gavs även direktiv om att ta hänsyn till en framtida bussförbindelse över Fyrisån i anslutning till Ultunaalléns förlängning österut. Dessa aspekter ska inarbetas i kommande detaljplaner för Ultunaområdet.

Enl. det av Kommunstyrelsen godkända planprogrammet ska därmed SLU:s verksamheter kunna koncentreras till ett mer centralt och tätare universitetsområde beläget utmed Ulls väg och i anslutning till det befintliga Undervisningsplan.

I planprogrammet ingick även att utveckla vissa markområden belägna nordöst och söder om centrala Ultuna för bostadsändamål. Dessa bostadsanspråk kommer att utredas mer fördjupat i en efterföljande separat planprocess. Detaljplaneringen för Ultunaområdet kommer således att genomföras som flera planuppdrag, varav denna plan tas fram i en första etapp med inriktning mot forskning och utbildningsfunktioner.

Gällande detaljplaner och Förordnanden

Området är inte detaljplanelagt.

Västra delen av planområdet ingår i Yttre zon för vattenvarsamhetsområde. De östra delarna ligger inom Inre zon för vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna.

Synpunkter från genomfört programsamråd för Ultunaområdet

Planområdet ingår som en del i stadsdelen Ultuna. För hela Ultunaområdet har genomförts ett samlat programsamråd. I programsamrådsredogörelsen beslutades att justera programförslaget enl. följande punkter med avseende på det nu aktuella planområdet:

- utarbeta kvalitets-/gestaltningsprogram i samverkan med fastighetsägarna Akademiska Hus och SLU för att skapa en mer detaljerad vägledning i fortsatt planerings- och utformningsarbete.
- tillse att erforderliga sökschaktgrävningar kommer till stånd så att områdets kulturmiljöintressen beaktas.
- påbörja detaljplaneläggning av området för att stödja områdets fastighetsägare i deras behov av strukturförändringar avseende befintliga och nya lokaler.
- påbörja planläggning för ny cirkulationsplats vid Ultunaallén och ny tillfartsväg fram till Bäcklösa vattenverk.
- avvakta med planläggning av vindkraftverk.

Beträffande ovanstående ställningstaganden kan konstateras att ett kvalitets-/gestaltningsprogram inte finns utarbetat men att föreliggande planförslag grundas i framtagna landskapsanalys och utförda arkitektutredningar ("parallella uppdrag"). Planens förslag till byggnadshöjder och bebyggelselokalisering har grundats på dessa

utredningar. De parallella arkitektuppgifterna har utförts under ledning av Akademiska Hus AB.

Utformningen av cirkulationsplatser i korsningarna Ulls väg och Ultuna Allé respektive Veterinärvägen samt utformningen av Ulls väg har studerats av extern konsult på uppdrag av Akademiska Hus. Syftet har varit att definiera utrymmesbehov och förslag till utformning av cirkulationsplatserna samt möjliggöra en utformning av Ulls väg som ett stråk med grön karaktär och låga hastigheter.

En arkeologisk förundersökning för identifiering av ev. fornlämningar har genomförts utifrån direktiv från Länsstyrelsen.

Detaljpanelläggning för ny cirkulationsplats i korsning Dag Hammarskjölds väg-Ultunaallén har genomförts. Cirkulationsplatsen är färdigställd.

Planläggning för vindkraftverk har inte aktualiserats och ingår inte i detta planförslag.

Behovsbedömning för ställningstagande till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 18 § ska bestämmelserna i miljöbalken (MB) 6 kap. 11- 18 §§ och 22 § tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen har gjort en behovsbedömning i ett dokument daterat 2007-06-01. Byggnadsnämnden tog, i samband med beslut om samråd 2007-09-27, beslut om att planen inte förväntas leda till någon betydande miljöpåverkan.

Samråd med länsstyrelsen har hållits och länsstyrelsen framför i sitt yttrande daterat 2007-09-10 att de delar kommunens bedömning i frågan. Den samlade bedömningen av behovsbedömningen redovisas under rubriken "Krav på miljöbedömning"

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Landskapskaraktärer och övergripande utvecklingsprinciper

Den som färdas utmed Dag Hammarskjölds väg möter Ultuna i ett öppet jordbrukslandskap där bebyggelsegrupper och odlingsfält kantas av skogsridåer. Alléer är tvärställda över de öppna fälten i öst-västlig riktning och markerar avfarter från Dag Hammarskjölds väg. I öster reser sig den skogklädda åsen som en mörk tydlig fond. Dessa förhållandevis storskaliga landskapskaraktärer sätter tydlig prägel på Ultunaområdet och är viktiga utgångspunkter för lokali-

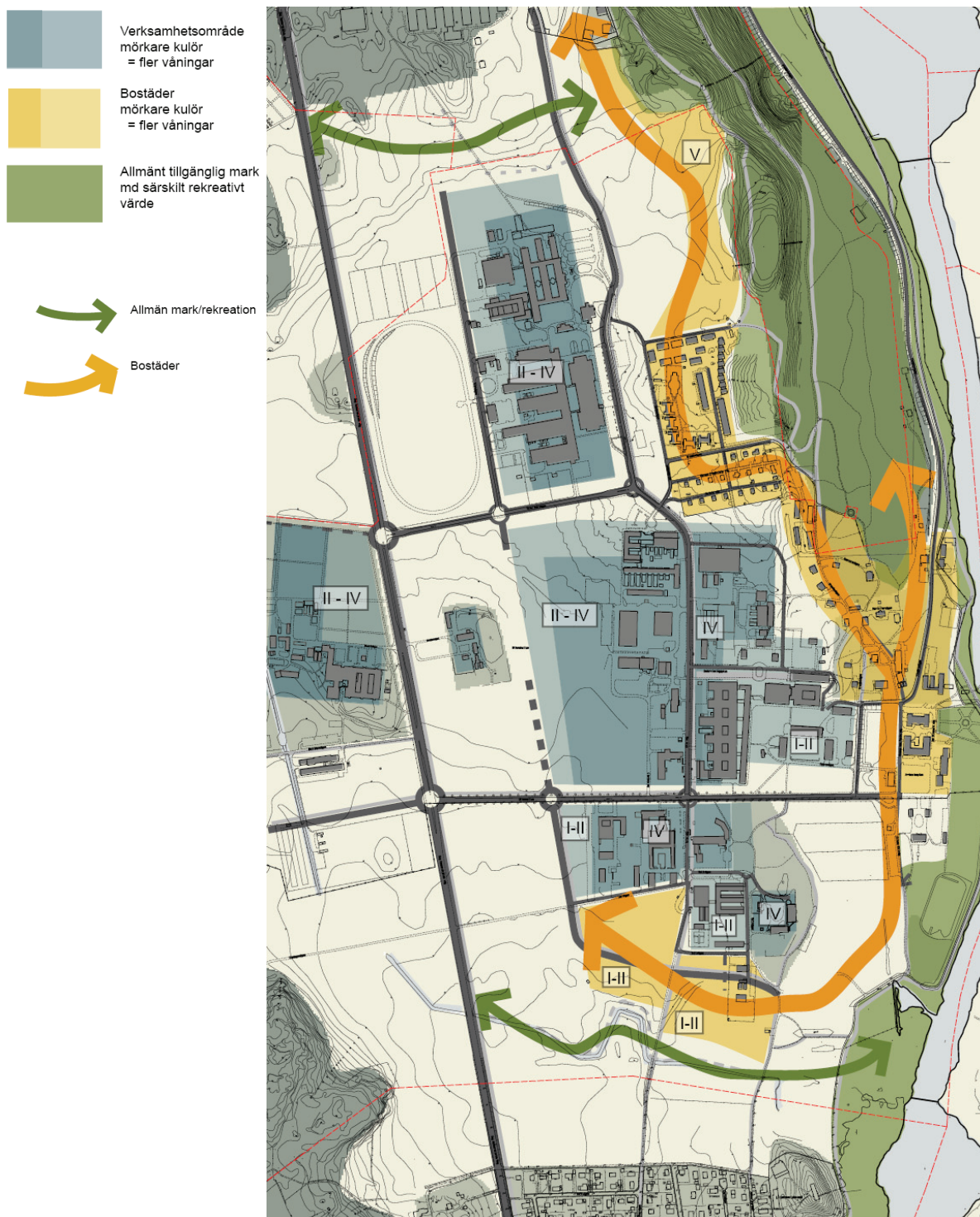
sering och utformning av nya anläggningar. Tillkommande byggnader bör inte vara så höga att de skymmer den skogklädda åsen eller väsentligt avviker från rådande byggnaders skala. Byggnader bör också inplaceras i rådande kvartersmönster och efter orienterande axlar. En illustration/landskapsanalys och ett övergripande förslag till utvecklingssamband för Ultunaområdet redovisas nedan.



Bilden illustrerar karaktärsdrag i landskapet. Karaktärer såsom sikt fält, topografi, kvartersmönster och vegetationsridåer ska vägleda placering och utformning av nya anläggningar.



Bild av slättlandskapet kring Ultuna. Böljande odlingsfält kantas av skogsridåer och bebyggelsegrupper.



Illustrationen visar de övergripande riktlinjerna för markanvändning och planläggning av Ultunaområdet. Föreliggande planområde ligger i de mest centralt belägna delarna av Ultunaområdet. Nya bebyggelsegrupper adderas som tillägg/nya pusselbitar i det redan existerande landskaps- och kvartersmönstret.

Geoteknik

Jordarterna i planområdet består i huvudsak av glacial och postglacial lera. Vid åsfoten övergår leran i åsmaterial. Geotekniska utredningar har inte utförts. Grundläggningsförhållanden behöver utredas mer fördjupat men bedöms inte utgöra hinder för föreslagen exploatering.

Markföroreningar

Det finns inte indikationer på förekomst av omfattande markföroreningar.

Radon

Byggnader ska utföras på radonsäkert sätt.

Kulturmiljö

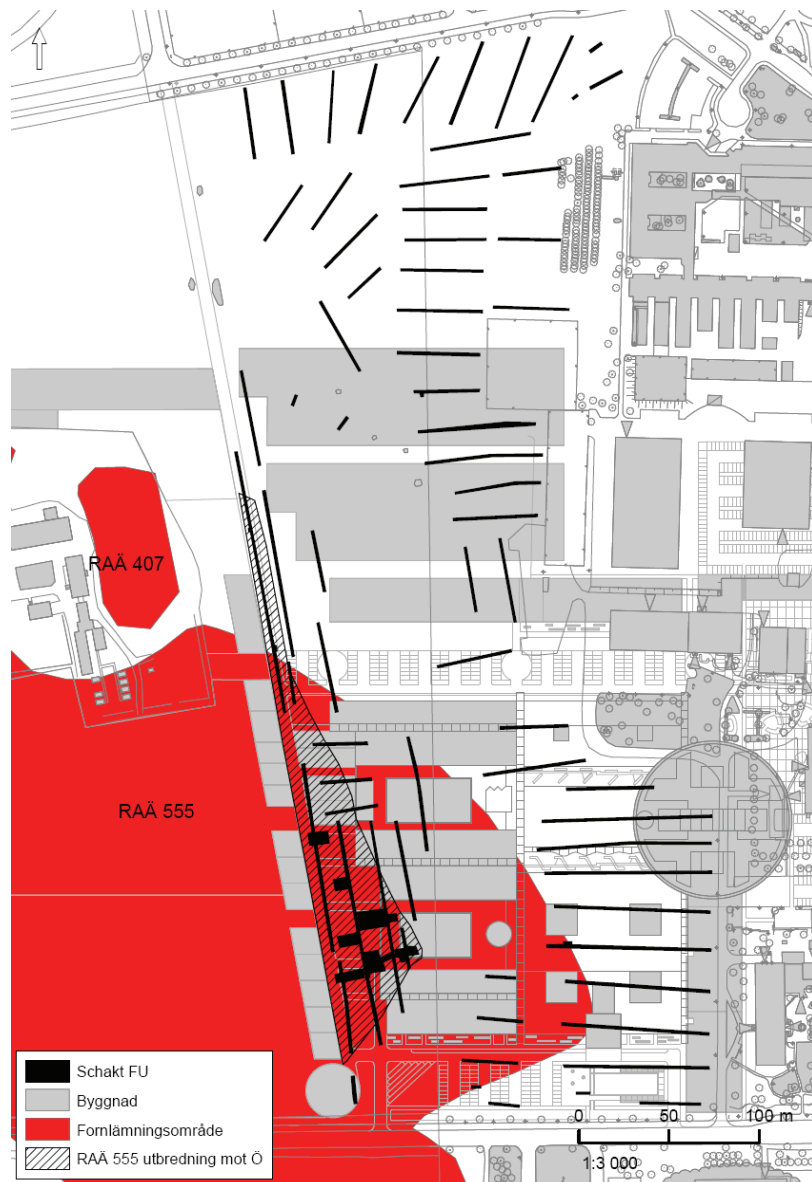
Planområdet omfattas av riksintresse för kulturminnesvården MB 3:6. Områdets status som kommunalt kulturmiljöområde och riksintresseområde för kulturmiljövården utgår från områdets samlade karaktär och historia. Dessa intressen har vägts mot andra intressen i Översiktsplan för Uppsala stad (2002) där samlade ställningstaganden och riktlinjer redovisas. Program- och planförslag följer översiktsplanens riktlinjer. Det innebär att bebyggelsens förankring i ett öppet och hävdat kulturlandskap har förutsättningar att kunna vidmakthållas även vid utbyggnad enligt planförslaget. Planläggningen innebär också att befintliga arkitektur-, park- och kulturmiljövården uppmärksammas - framförallt rörande kulturarvet - och där så är relevant förses dess miljöer att förses med varsamhetsbestämmelser, se särskilt avsnitt i denna planbeskrivning.

Fornlämningar

Ultunaområdet har varit bebott sedan förhistorisk tid och planområdet berör kända fornlämningar i form av gravfält och boplatslämningar. De sistnämnda upptäcktes vid den arkeologiska utredning som utfördes över Ultunaområdet 1999 och har nr 555:1 i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister för Bondkyrko socken. Inför planerad ny bebyggelse utfördes efter beslut av Länsstyrelsen hösten 2006 en arkeologisk förundersökning av östra delen av fornlamm 555:1, dvs den del av fornlämningen som då bedömdes bli berörd av den nya byggnationen (se rapport SAU 2007:3, Södra Gärdet, Arkeologisk förundersökning, T 1:2, RAÅ 555). Vid undersökningen framkom lämningar av betydande arkeologiskt värde. För att ta denna mark i anspråk för bebyggelse krävs Länsstyrelsens prövning. Som villkor för ett tillstånd att ta bort fornlämningarna kommer Länsstyrelsen ställa krav på att en särskild arkeologisk undersökning dessförinnan utförs (se Länsstyrelsens meddelande till SLU 2007-09-06m dm 431-9451-06).

En arkeologisk utredning i form av sökschakt med grävmaskin planeras inom den östra delen av planområdet för att fastställa om marken där rymmer fornlämningar. Utredningsresultaten får utvisa huruvida ytterligare arkeologiska undersökningar kan komma att krävas inför planerad ombyggnation inom denna del av planområdet.

Exploatören uppmanas kontakta Länsstyrelsen om de arkeologiska insatserna, vilket även gäller om ytterligare mark inom planområdet, utöver vad som ovan behandlats, blir aktuell för byggnation.



Bilden visar lägen för utförda sökschaktgrävningar inom planområdet. Av bildens nedre del framgår hur föreslagen utbyggnadsyta för projektet ny VH-fakultet/nytt djursjukhus når in i fornlämningsområde RAÅ555.

Byggnadsminnen

Planområdet innehåller inte några kända byggnadsminnen, men flera byggnader och kvarter är skyddsvärda såsom representanter för såväl det äldre byggnadsbeståndet som det moderna kulturarvet. Sammantaget ger det området en kulturhistorik kontinuitet. Byggnadskaraktärer som är av sådan betydelse att de bör ges varsamhetsbestämmelser i detaljplan redovisas i avsnitt "Bebyggelse" nedan samt i plankartan.

Bebyggelse

Inom planområdet finns äldre bebyggelse. I anslutning till och söder om Undervisningsplan, ligger äldre storslagen jordbruksbebyggelse med en magnifik ladugårdar och flyglar samt magasinsbyggnad och en loge alla från 1860-talet. Byggnaderna rymmer nu bland annat Ultuna restaurangen, kårhuset etc. Byggnaderna är karaktärs-

fulla och en kulturhistoriskt viktigt del av Ultuna och bevarandevärda.

I samband med utbyggnad av HVC och Undervisningshuset har den äldre jordbruksbebyggelsen kommit att ingå i ett mycket speciellt och skyddsvärt landskapsrum som också det föreslås ges varsamhetsbestämmelser.

Precis norr om Undervisningsplan ligger Gamla lantbruksskolan, en gulputsad byggnad, uppförd 1912. Två flyglar flankerar huvudbyggnaden, varav den västra utgörs av en senare tillkommen föreläsningssal från 1940 något sidordnad jämfört med den östra. Gamla lantbruksskolan och den östra flygeln bildar tillsammans med gräsplanen framför som ger en koppling till Undervisningsplan, en sammanhållen miljö och ett kulturhistoriskt skede som är värt att bevara.

I östra delen av planområdet ligger en korsvirkesbyggnad från 1900-talets första hälft.

Vid mitten av 1900-talet var miljön kring Gamla lantbruksskolan ”färdigutbyggd” och nya ytor togs i anspråk utmed Ulls väg. Här uppfördes först byggnader i rött tegel, en då ny karaktär i området.

Byggnaderna med nuvarande Institutionen för växtodling, Markvetenskapligt centrum och Ekologiceentrum kom sedan att uppföras i mitten av 1960-talet och 1970-talet. Arkitekten Torgny Zingmark introducerade då ytterligare en stil med branta pulpettak och tydliga horisontella fönsterband. Dåvarande Växtskyddsentrum, del av nuvarande Ekologiceentrum, ritad av Dan Axén anslöt till detta formspråk. Dessa byggnader utgör nu karaktäristiska representanter för denna tid. Ekologiceentrum har nyligen varsamt förnyats även exteriört för att motsvara dagens tekniska och funktionella krav. I detaljplanen förses nuvarande Markvetenskapligt centrum med varsamhetsbestämmelser för den karaktäristiska lamellbyggnaden.

I den utbyggnadsplan som Byggnadsstyrelsen sedan utarbetade 1969 för Ultuna framhölls att anpassning till landskapet skulle vara ett viktigt krav varför byggnadshöjderna kom att begränsas när Undervisningshuset och HVC uppfördes i mitten av 1970-talet. Även dessa byggnader är fina representanter för sin tid och ges varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Föreslagen ny bebyggelse

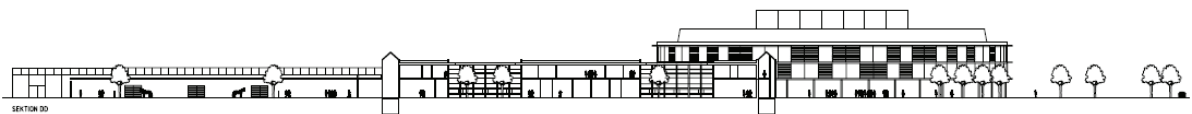
Planförslaget inrymmer flera stora ytor för etablering av nya utbildnings- och forskningscentrum samt ett nytt djursjukhus. En skala på två-fyra våningar bör generellt få råda för att inte i för hög grad frånga tidigare planeringsprinciper. På någon plats kan även finnas solitär högre byggnadsdel som markerar en samlingsplats eller centralt belägen punkt. Nya bebyggelsegrupper ska generellt infogas i rådande kvartersmönster och trafikförsörjas via befintliga

öst-västliga axlar mot Dag Hammarskjölds väg.

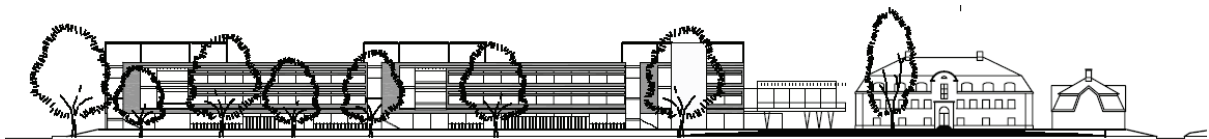
Beträffande det nuvarande Klinikcentrum (KC) norr om planområdet så har det byggnadstekniska och funktionella brister. Bristerna har bedömts vara så stora att det är mer fördelaktigt att bygga en helt ny anläggning än att renovera den befintliga. Markägaren (Akademiska Hus och SLU) har därför förordat att en helt ny anläggning (benämnt "VH-projektet") uppförs på en ny plats, till vilken huvuddelen av den veterinär-medicinska och husdjursvetenskapliga verksamheten i kan Uppsala förläggas, inklusive djursjukhus. Anläggningen föreslås bli lokaliserad till det s.k. Södra gärdet, d.v.s till området mellan Fågelbacken och Ulls väg. Den för ny bebyggelse tillgängliga ytan mellan Fågelbacken och Ulls väg är tillräckligt stor för att rymma denna stora etablering och platsen kommer att vara centralt belägen i en framtida bebyggelsestruktur. Ytan ska även kunna inrymma rasthagar i lägen som inte stör möjligheterna att etablera nya bostäder med hänsyn till allergifrågan. Den nya anläggningen kan då även annonsera Ultunaområdet på ett tydligare och mer attraktivt sätt än idag.

Akademiska Hus har även låtit flera arkitektkontor genomföra s.k. parallella uppdrag för andra nya delprojekt i Ultuna. Dessa benämns "Biocentrum" resp. "Mark-Vatten-Miljö". Resultaten från dessa arkitektutredningar/parallella uppdrag ligger till grund för fortsatt utrednings- och projekteringsarbete.

Resultaten från de parallella uppdragen ger en ungefärlig anvisning om byggnadernas utformning som byggnadsvolymer, vilket illustreras nedan. Bilderna nedan ska endast ses som exempel på hur de nya byggnadskomplexen kan komma att se ut. Innan den exakta utformningen bestäms återstår flera ställningstaganden kring ekonomi, funktion, teknik och arkitektoniskt uttryck.



Exempel på fasadutformning nytt hus för "VH-projektet" med fasad vettande mot Ulls väg (arkitekt: Nyréns).



Exempel på fasadutformning, fasad mot söder vettande mot Undervisningsplan med nytt "Biocentrum" (arkitekt: Bjurström & Brodin).

Användningsbestämmelser

- C₁ Det vackra landskapsrum som innehåller kårhuset och Ultunarestaurangen ska bevaras (se *k*₃). Områdets inramning och landskapsbehandling har mycket höga arkitektoniska värden. Samtidigt ska denna miljö kunna rymma servicefunktioner och samlingslokaler av olika slag. Ändringar av funktioner och lokaler bör främst ske genom ombyggnader och mindre tillbyggnader (se *v*₂). Beteckningen C₁ anger att användningen ska kunna vara bred och inrymma såväl offentlig som kommersiell service (butik, kontor, möteslokaler, restaurang, övernattnig etc).
- K₁ Området ska användas för verksamheter med tydlig inriktning mot forskning och utbildning. Kontor, servicefunktioner (servering, idrottshall etc) och andra verksamheter som har anknytning till forskning och utbildning får finnas.
- K₂ Området ska ges användning med inriktning kontor, forskning, utbildning och icke miljöstörande verksamheter.
- K₃ Området ska användas för verksamheter med tydlig inriktning mot forskning och utbildning. Djursjukhus, kontor, servicefunktioner (servering, idrottshall etc) och andra verksamheter som har anknytning till forskning och utbildning får finnas.
- LE Den mark som ligger utanför föreslagna bebyggelseområden och som idag hålls öppen, t.ex. genom jordbruk eller fältförsök ska även framgent brukas aktivt för att hållas öppen och hävdad. Verksamheter som lokaliseras till den öppna marken ska således bidra till att bevara landskapets öppenhet och stödja den visuella karaktären av öppet kulturlandskap. Marken kan komma att hävdas på olika sätt, t.ex. genom fältförsök, odling, hag-/betesmark eller park/planteringsyta. Byggnad avsedd för väderskydd för djur i rasthage får uppföras.
- Beteckning E anger att teknisk anläggning får förläggas i området. I detta fall avses större fördröjningsmagasin för dagvatten som ingår i den övergripande dagvattenhanteringen i området. Läget är opreciserat i detaljplanen. Fördröjningsmagasinet ska utformas så det smälter in i det i övrigt öppna landskapet.

E₁ Teknisk anläggning. I detta fall avses transformatorstationer.

Markens anordnande

n₁ Område markerat med n_1 innehåller skogklädd åkerholme/fornlämning som ska bevaras som viktigt karaktärsdrag i landskapsbilden.

n₂ Område markerat med n_2 får inte innehålla parkering inom en zon på 15 meter från plangräns. Detta säkerställer att ingen parkering kan placeras direkt anslutning till bland annat bostäder i norra delen av planområdet.

n₃ Inom kvartersmark eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvatten genom exempelvis fördröjning/infiltration. Anläggningar för dagvattenhanteringen ska inordnas i områdets grönstruktur.

torg Torg och parkering. Marken utformas som ett centralt stråk genom campus-området. Parkering inklusive cykelparkering, och angöringstrafik tillåts men ska ske på de gåendes och cyklandes villkor.

park Området bildar en grön zon mellan bebyggelse för forskning och undervisning och kringliggande bostadsbebyggelse och bidrar samtidigt till att ge campusmiljön en grön karaktär.

Parkmiljön tillåts innehålla inslag av parkering. Se även n_2 . Parkeringen ska ges en grön karaktär och inordnas i parkmiljön.”

Byggnadshöjder

Byggnader få generellt uppföras till maximal totalhöjd om 18,5 meter.

Utformning

- v_1 Inom detta område får byggnadsdelar uppföras högre än anvisad totalhöjd. Bygglov för högre byggnadsdel skall medges efter särskild motivering och i relation till områdets samlade stads-/landskapsbild.
- v_2 Inom detta område får endast mindre, kompletteranden byggnader uppföras efter särskild motivering i relation till varsamhetsbestämmelse k_3 .

Varsamhetsbestämmelser

- k_1 Undervisningshuset och HVC är i färg, form och placering väl anpassade till den gamla ladugårdsbyggnaden. Karaktäristiskt för byggnaderna är faluröd träpanel utformad med växlingar mellan horisontell och vertikal panel med slammat grått tegel nertill. Det plana taket samt de långa sammanhängande fönsterbanden utgör viktig karaktärsdrag som ska bevaras. Färgsättning enl. ursprunglig kulör. För HVC avser bevarandevärdet den östra delen vänd mot det öppna landskapsrummet medan de västra delarna mot Ulls väg inte omfattas av varsamhetsbestämmelser.



Illustration av miljön inom områden som berörs av med varsamhetsbestämmelser k_2 och k_3 .

- k_2 Landskapsrummet som begränsas av Undervisningshuset och HVC ska vidmakthållas. Området har mycket höga arkitektoniska och landskapsarkitektoniska värden och karaktäriseras av genomgripande terrasseringar. Stor restriktivitet ska gälla förändring-

ar som kan förändra markens form. Endast komplementbyggnader bör få tillkomma, se v₂. Ev. komplement-/tillbyggnader/tekniska ändringar av byggnadsdelar ska utföras med stor varsamhet och med höga krav på anpassning till befintliga byggnader, mark och landskap inom detta område. Stor varsamhet ska också iakttas avseende förändringar som riskerar att förändra den visuella kontakten mellan detta område och det öppna låglänta landskapet söderöver. Siktält mot söder ska vidmakthållas.

- k₃ Miljön som omfattar den Gamla lantbruksskolan och den östra flygeln samt den öppna planen framför Gamla lantbruksskolan ska i sin yttre utformning, vidmakthållas. Kopplingen till Undervisningsplan ska bevaras.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Befintliga byggnader behöver inte tillgängliggöras för funktionshindrade om det skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av förändringen.

Offentlig service

Ultunaområdet saknar offentlig service. I stadsdelen Gottsunda beläget 2 km åt väster finns närmaste plats med utbud av offentlig service.

Kommersiell service

Inom planområdet finns restaurang men utbudet av annan kommersiell service får anses vara mycket svagt. Utbudet av kommersiell service i direkt angränsande stadsdelar (Sunnersta, Ulleråker) är inte heller så stort. Närmaste plats med större kommersiellt utbud finns i Gottsunda centrum.

Parker och rekreation

I centrala Ultunaområdet finns flera mycket fina parkmiljöer, bl.a. det gamla klassiska parkområdet kring Ultuna herrgård med gamla lövträd, insprängda småparker med trädgårdskaraktär och åsen med sina stora tallar. Behovet av parker får därför anses vara väl tillgodosett.

I utbyggnaden av planområdet är en karaktärsfull markplanering ett viktigt inslag både för att skapa goda miljöer, ge området en sammanhållen identitet och vara underlag för forskning och utbildning genom att parkområden fungerar som sk kunskapsparker. Stråk, gator, inslag av mindre parker och mark för lokalt omhändertagande av dagvatten ska ges en grön karaktär och vara sammanhållet gestaltade.

I ett fortsatt genomförandearbete föreslås fokus när det gäller parkfrågor vara att knyta samman de olika parkmiljöerna till tydligare stråk. Detta är ett arbete som kan förberedas i detaljplan men som framförallt kräver ett systematiskt genomförandearbete med att utforma och tydliggöra gångstråk och att avsätta resurser för tillräcklig drift och skötsel.

Skydd av naturmiljö

Stråket utmed Ultunaallén och vidare genom Bäcklösa mot Valsätra är beskriven som "Befintlig grön länk med rekreativ/ekologisk funktion" enl. ÖP för Uppsala stad (2002). Planarbetet ska följa dessa riktlinjer och skyddet för grönområden vid åsen och utmed Fyrisån regleras i särskild ordning genom pågående kommunal naturreservatsbildning.

Skyddsvärda naturvärden förekommer också inom de öppna markerna i form av bäckar, åkerholmar och torrbackar i andra delar av Ultuna, exv. söder och öster om Tyskbacken. Inom det nu aktuella planområdet finns en större åkerholme vid Fågelbacken. Den har försetts med bestämmelse n_I för att bevaras.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Trafikmatningen till planområdet bygger vidare på den nuvarande huvudprincipen med matning av biltrafik från Dag Hammarskjölds väg. Nya cirkulationsplatser ska etableras i denna vägs korsningar med Veterinärvägen respektive Ultunaallén. På sätt förbättras trafiksäkerhet och framkomlighet, inte minst för bussar och andra långa fordon. Planen möjliggör även etablering av två mindre, nya cirkulationsplatser utmed Ulls väg i korsning med Veterinärvägen respektive Ultunaallén. Dessa cirkulationsplatser kan gärna utformas så de bildar entrémotiv till Ulls väg.

Ulls väg ligger på kvartersmark med tillgänglighet för allmän biltrafik, inklusive kollektivtrafik och allmän gång- och cykeltrafik. Marken ska även vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter i form av de bostäder som är belägna norr om planområdet.

Ulls väg skall ges en tydlig karaktär som sammanbindande stråk i den planerade bebyggelsen. Gatan ska utformas med bland annat gång- och cykelvägar på båda sidor och trädreder. Tillsammans med exempelvis markbeläggning och belysning ska detta bidra till att ge gatan en egen karaktär, till låga hastigheter och god tillgänglighet för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafikanter. I det fortsatta planarbetet bör man pröva om infart till bostäderna kan ske från Ulls väg norr om Veterinärvägen.

Planen etablerar även möjlighet till en framtida förlängning av Travvägen i nordlig resp. sydlig riktning i syfte att möjliggöra fortsatt kvartersutbyggnad av Ultunaområdet på lång sikt.

Trafikflöden

Akademiska Hus AB har (07-04-11—25) låtit utföra trafikmätning vid de större gatorna i Ultunaområdet med följande registreringar:

- Veterinärvägen har ca 4500 fordonsrörelser/vardagsdygn
- Ultunaallén har ca 2000 fordonsrörelser/vardagsdygn
- Ulls väg har ca 1800 fordonsrörelser/vardagsdygn

Trafikmängderna får anses vara måttfulla och gatorna bedöms med nya cirkulationsplatser utmed Dag Hammarskjölds väg och Ulls väg ha god kapacitet att klara den ökade trafik som utbyggnadsprojekten kan komma att medföra.

Gång- och cykeltrafik (GC-trafik)

Inom planområdet finns eller etableras nya separata gång- och cykelvägar utmed de större gatorna: Dag Hammarskjölds väg, Veterinärvägen, Ulls väg och Ultunaallén. Sedan tidigare finns planskild korsning för GC-trafik planlagd för säker korsning med Dag Hammarskjölds väg i höjd med Bäcklösavägen.



Bilden visar befintliga cykelvägar som röda linjer (heldragen linje=separat cykelväg). Planen ger möjlighet att etablera cykelväg utmed båda sidor av Ulls väg.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer passerar Ultunaområdet med god turtäthet. Planområdet nås efter ca 15 minuters bussresa från centrala Uppsala.

Ulls väg kommer även i fortsättningen att vara ett kollektivtrafikstråk. Gatan på kvartersmark görs tillgänglig för kollektivtrafik genom z-beteckning på plankartan samt erforderliga servitut. Hållplatsutformningen längs Ulls väg ska göras i samråd med Uppsala lokaltrafik, bidra till att sänka hastigheten på gatan och utformas så de uppfattas som en del av gatans helhetsutformning

Parkering

Akademiska Hus har genomfört en parkeringsutredning. Den visar att parkeringsbehovet idag är 10 p-platser per 1000 kvm BTA ovan mark. Vid genomförd plan räknar man med maximalt 12 p-platser per 1000 kvm BTA ovan mark. En reserv för utbyggnad av parkeringen till kommunens gällande P-norm ska finnas och redovisas i samband med bygglovgivning.

Cykelparkering

Cykelparkeringsbehovet är inte detaljstuderat. Exploatören förutsätts tillgodose behovet av cykelparkering på lämpligt sätt och med god kapacitet. Centumbildningarna kommer att ha ett omfattande behov av tydliga och kapacitetsstarka cykelparkeringar nära entrépunkter.

Teknisk försörjning

Exploateringen av området väntas medföra flyttning av en rad ledningar till andra lägen, anpassade till ny bebyggelse. En ledningsut-

redning har därför genomförts av en extern konsult på uppdrag av Akademiska Hus. I den har man fastställt ledningsområden som är lämpliga för den framtida bebyggelsen, dvs när planen är genomförd, samt utrett vilka ledningsområden som kan avvecklas när ledningar flyttats till nytt läge.

På plankartan redovisas de E- och u-områden som är aktuella när planen är genomförd. På plankartan har även beteckningen u₁ införts. Beteckningen syftar på befintliga ledningsområden som kommer att avvecklas vid genomförande av planen. I beteckningen anges att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt att när ledningar avvecklats får marken bebyggas. För läge på befintliga ledningsområden som får avvecklas hänvisas till särskild kartbilaga i Genomförandebeskrivningen.

Markparkering får anordnas över ledningsstråk med ledningsägarnas tillåtelse.

Vatten och avlopp

VA-försörjning tillgodoses av u-områden på plankartan, se ovan.

Dagvattenhanteringen har setts över i den ledningsutredning som Akademiska Hus genomfört, se ovan. Dagvattenhanteringen ska utföras så belastningen på recipienten blir så låg som möjligt. Inom planområdet anläggs ett eller två större fördröjningsmagasin. Illustrationer av möjliga lägen för magasinerna framgår av plankartan. Fortsatt projektering krävs för precisering av utformning och läge. Fördröjningsmagasinen och övrig dagvattenhantering ska utformas så den blir en del av den sammanhållande grönsstrukturen.

Värmeförsörjning

Området är anslutet till fjärrvärmenätet.

El, tele, bredband

Området har förutsättningar för anslutning till befintligt nät för el, tele och bredband.

Avfall

Avfall ska kunna hämtas utan behov av backningsrörelser. Tillgänglighet i enlighet med krav från VA-kontoret prövas i samband med bygglovgivning.

Miljöstörningar, luktolägenhet

Djurhållning inom- och utomhus finns som en naturlig del vid djursjukhus och djuranknuten forskning och utbildning. Det kan inte uteslutas att exv. hästhållning skapar lokal luktpåverkan. Exploatören förutsätts dock tillgodose en god arbetsmiljö såväl inom- som utomhus för studenter och personal.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplanen för Uppsala stad (2002) anger att Ultunaområdets förankring i det öppna landskapet ska bibehållas. Även när Ultuna byggs ut bör en zon av öppen mark mellan Dag Hammarskjölds väg och bebyggelsen upprätthållas. Vidare anges att Ultuna ska kunna omvandlas men med bibehållande av nuvarande utbildningsfunktioner och därvid anknyten verksamhet. Området ska även kunna innehålla andra verksamheter. I översiktsplanen nämns även att ytterligare bostäder bör kunna tillkomma samt att ny väg mellan Gottsunda och Dag Hammarskjölds väg ska förberedas, liksom förbindelse över Fyrisån. Beträffande grönområden så ingår den skogklädda åsen i "grönt kärnområde för aktivt bevarande". Sammantaget bedöms att inriktningen för det nu aktuella planförslaget följer riktlinjerna i Översiktsplan för Uppsala stad (2002).

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven i den mån det kan anses vara relevant för detta planområde.

KRAV PÅ MILJÖ- BEDÖMNING

Samlad bedömning om ställningstagande till betydande miljö-påverkan

Nedanstående behovsbedömning har gjorts utifrån kriterierna i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4.

Genomförande av detaljplanen:

- Området ligger inom område av riksintresse för kulturmiljön enl. MB 3:6 samt inom kommunalt kulturmiljöområde. Planen strider dock inte mot de riktlinjer som ställts upp för riksintresset. Föreslagna utbyggnadsområden kommer att placeras och utformas med utgångspunkt i landskapets särdrag.
- Planen bedöms inte påverka internationellt, regionalt eller lokalt skyddade naturvärden eller känsliga mark- och vattenområden. Programområdet ligger inom vattenskyddsområde men utgör inte hot mot detta intresse.
- Planen medför ingrepp i värdefull jordbruksmark. Ingreppen får dock anses som motiverade med hänsyn till de begränsade möjligheterna till alternativ lokalisering och sett till samhällsintresset av aktuella etableringar/verksamheter. Programmet bedöms i övrigt inte påverka områden av särskild betydelse för hushållning med naturresurser.
- Planen kan genom tillskott av nya lokaler och verksamheter medföra förändrad energianvändning. Det är sannolikt att energihushållningen kan förbättras när gamla byggnader kan byggas om eller ersättas av nya byggnader med mer energieffektiva system och tekniker. Utbyggnaden av området kan också främja en ökad användning av kollektivtrafiksystemet och därmed innebära en mer hållbar energianvändning och klimatpåverkan.

- Programmet bedöms bidra till förbättrad trafiksäkerhet och ökad framkomlighet för olika transportslag genom att nya gång- och cykelvägar byggs.
- Detaljplanen bedöms inte motverka nationella, regionala eller lokala miljömål.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Enligt tidigare ställningstaganden föreligger inte behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning. Nedan ges dock en kort beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

Användning av odlingsbar mark

Planen innebär att odlingsbar mark tas i anspråk för bebyggelseändamål. Enl. MB 3:4 får brukningsvärd åkermark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Flera olika lokaliseringar har därför utretts. Det är dock mycket svårt att inom befintliga byggda kvarter finna alternativa lokaliseringar för samtliga de nya byggnadskomplex som markägaren vill uppföra. Till vissa nya byggnadsdelar krävs även rasthagar och liknande vilket gör att de behöver ansluta direkt till mark som kan fungera för djurhållning utomhus. Viss odlingsmark måste därmed tas i anspråk. Byggnadsprojekten som planen avser att möjliggöra kan anses vara av stort samhällsintresse vilket då fått vägas mot intresset av att bevara jordbruksmark för odlingsändamål.

Landskap

Den öppna marken kring Ultuna är klassad som ”Värdefullt landskapsrum” enl. ÖP för Uppsala staden (2002). De nya bebyggelse-tillägg som föreslås följer dock till sin utbredning de ytor som i Översiktsplan för Uppsala stad (2002) är anvisade för ny bebyggelse. Den i planen föreslagna markanvändningen och volymdispositionen har tagit utgångspunkt i landskapets förutsättningar såsom den markanta skogklädda åsen, närheten till Fyrisåns dalgång och den rådande byggnadsskalan med främst två-fyra våningsbyggnader. Omfattande landskapsanalyser har således genomförts i samråd mellan kommun och byggherrar. Nya bebyggelse-tillägg, byggnadshöjder och liknande har satts i relation till utförd landskapsanalys. Den mark inom planområdet som är belägen alldeles utmed Dag Hammarskjölds väg ska planläggas för bevarande av ett öppet landskap och för skydd av den visuellt och kulturhistoriskt intressanta väglinjen. Trots dessa hänsyn kommer landskapsbilden vid Ultuna lokalt att förändras med de nya större byggnader som avses att uppföras. Förändringen innebär framförallt påverkan inom Ultunaområdet, men också sett utifrån vissa avsnitt av Dag Hammarskjölds väg.

Kulturmiljö

Hela området öster om Dag Hammarskjölds väg omfattas av riksintresse för kulturminnesvården MB 3:6. Områdets status som kommunalt kulturmiljöområde och riksintresseområde för kulturmiljövården utgår från områdets samlade karaktär och historia. Dessa intressen har vägts mot andra intressen i Översiktsplan för Uppsala stad (2002) där samlade ställningstaganden och riktlinjer redovisas. Planförslaget följer översiktsplanens riktlinjer. Det innebär bl.a. att bebyggelsens förankring i ett öppet och hävdat kulturlandskap ska kunna vidmakthållas även vid utbyggnad. Planläggningen innebär också att befintliga arkitektur-, park- och kulturmiljövården uppmärksammas, framförallt rörande kulturarvet, och där så är relevant avses skyddsvärda byggnader och miljöer att förses med skyddsbestämmelser.

Planområdet berör omfattande gravfält/boplatslämningar. Dessa är sedan tidigare kartlagda genom sökschaktgrävning efter samråd och direktiv från Länsstyrelsen. Frågan måste följas upp successivt inom ramen för planarbetet och i samråd med Länsstyrelsen.

Trafiksäkerhet

Planläggningen bedöms bidra till såväl ökad framkomlighet som till ökad trafiksäkerhet för olika trafikantslag. Oskyddade trafikanter ges bättre säkerhet genom etablering av tydligare gång- och cykelvägar. Inom planområdet ska korsningspunkter mellan oskyddade trafikanter och bilar generellt utformas så att trafiksäkerhetsfrågor ges en god lösning, t.ex. med medveten utformning av körbanors bredd, markbeläggning etc.

Luftmiljö, allergirisker

Djurhållning ingår som en viktig och nödvändig del av SLU:s och SVA:s verksamheter och utbildnings- och forskningsuppdrag. Således kommer det även framgent att finnas områden med djurstallar och rasthagar i Ultuna och även inom detta planområde. I planprogrammet studerades hur Ultunaområdet kunde disponeras så att riktvärden för avstånd mellan bostäder och djurstallar kan innehållas med beaktande av utbyggnadsbehov för olika funktioner. Byggnader och stallar att utformas så att lokaler med djur/allergener åtskiljs från undervisningslokaler så att risker för allergiexponering minimeras. Detta är en viktig fråga som löpande studeras inom ramen för planarbete och byggnadsutformning.

Rekreativmiljö, park, vegetation

Detaljplanen innebär mycket begränsad påverkan på befintlig vegetation. Planen bedöms istället medföra tillskott av planteringar på kvartersmark.

Om de samlade intentionerna i planerna för Ultuna förverkligas kommer dock det samlade Ultunaområdet att ges ett bredare innehåll än idag med bl.a. fler bostäder. Detta kan väntas innebära att

fler människor vistas i Ultunaområdet. Således ökar sannolikt användningen av områdets natur- och parkområden. Sett till det stora utbudet av rekreationsområden i och omkring Ultuna är dock bedömningen att rekreationsmiljöerna har god tålighet och beskaffenhet för ökat nyttjande. Även framgent kommer det att finnas ett brett utbud av olika rekreationsupplevelser, såväl när det gäller mer kulturhistoriskt präglade parker som möjlighet att uppleva rofylld naturmiljö och ett rikt växt- och djurliv, inte minst på åsen och utmed Årike Fyris.

Dagvatten

Ultunaområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde. Strategier för fördröjning av dagvatten har utarbetats i en separat utredning. Den redovisar förslag till anläggning av två fördröjningsmagasin inom eller i anslutning till planområdet. Även i kommande planer krävs åtgärder för fullfölja den strategi för dagvattenhantering som ingår i detta planförslag. De områden som exploateras utformas med lokalt omhändertagande av dagvatten genom fördröjning/infiltration inom kvartermark. Kring parkeringsytor bör lokalt omhändertagande eftersträvas, exv. med öppna gräskladda diken. Takytor som avvattnas bedöms inte innehålla förorenat vatten.

Grundvatten

Planområdet berör inre och yttre skyddszon för vattenskyddsområde. Åtgärder som skadar dessa vattenskyddsområden får inte vidtas.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Utställningshandling och samrådsredogörelse har utarbetats av Stadsbyggandskontoret i samarbete med Tema arkitekter. Dessutom har följande parter medverkat i framtagande av planeringsunderlag och planhandlingar:

- | | |
|--|----------------------|
| • Fredrik Wallin, Stadsbyggn.kontoret | • Fastighetskontoret |
| • Nina Pisto-Berg, Stadsbyggn.kontoret | • Akademiska Hus |
| • VA- och avfallskontoret | Uppsala AB |
| • Gatu- och trafikkontoret | • SLU |
| • Fastighetskontoret | • Bjerking AB |
| • Fritids- och naturkontoret | • Tema arkitekter |
| • Miljökontoret | |

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad i juni 2008, rev november 2008

Revideringarna avser

- Beteckningen E₁ införs
- Förtydligande av att parkmark även i Ultuna även används för forskning och utbildning
- Varsamhetsbestämmelse (k₁) förtydligas avseende byggnadskomplexet (Husdjursvetenskapligt centrum) beläget mot det öppna landskapsrummet i sydost. Förtydligandet avser att det är de östra delarna av byggnadskomplexet som är bevarandevärda medan de västra delarna saknar motsvarande bevarandevärde.

- Fördröjningsmagasinet illustrerat i planens nordvästra del förläggs till den mark som i planen betecknas som mark med öppen karaktär, LE, där även dagvattenmagasin kan ingå. E-beteckningen för kvartersmark betecknad K₁ respektive K₃ utgår.

Christina Gortcheva
Tf Planchef

Maija Tammela
Planarkitekt

Beslutsdatum
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-09-27
- utställning 2008-06-12

Antagen av byggnadsnämnden 2008-11-20

Laga kraft 2008-12-19

Detaljplan för

Del av Ultuna 2:1 och 2:23 (Utbildning och forskning)

Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas av Byggnadsnämnden under hösten 2008.

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på tio år.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Exploateringsavtal

Kommunala kostnader uppkommer framförallt för nybyggnad och förnyelse av gatumark samt för ev. flytt av kommunala ledningar. Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när byggnadsnämnden behandlar planärendet.

FASTIGHETS RÄTT

Allmänna ledningar ska säkerställas genom ledningsrätt.

EKONOMI

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar förutsatt att erforderliga kostnader för gatuförnyelse, d.v.s. för främst nybyggnad av cirkulationsplats i korsning Dag Hammarskjölds väg-Veterinärvägen samt upprustning av markbeläggning, gång- och cykelstråk samt trädplanteringar utmed Ulls väg.

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Exploatören ansvarar för att utföra de tekniska utredningar som kan komma att behövas, exv. grundläggningsundersökning, mediautredning, VA-utredning och samordning av u-områden med berörda ledningsägare.

Arkeologi

Kostnader för sökschaktgrävningar och ev. särskilda fornlämningsundersökningar åvilar exploatören.

Brandvattenförsörjning

Kostnader för komplettering av brandvattenförsörjningen inom planområdet åvilar exploatören.

Vatten- och avlopp, ledningar

Detaljplanen aktualiserar byggrätter som kan medföra omfattande behov av ledningsflytt. En VA- och ledningsutredning har genomförts av exploatören för att skapa en ny tydlig ledningsstruktur anpassad till framtida exploatering. Den innebär att flera befintliga ledningsområden flyttas och ersätts med nya ledningsområden i lämpligare lägen. Mark som frigörs vid ledningsflytt ska kunna exploateras.

På plankartan redovisas nya ledningslägen, u, samt en notering om befintliga ledningslägen som får bebyggas då ledningar flyttats, beteckning u₁. För att säkra tillgängligheten till ledningarna fram till omläggning samt förtydliga förslaget till ledningsdragning bifogas en kartbilaga till genomförandebeskrivningen. Kartbilagan förslag till nya ledningsområden, betecknade med u samt befintliga ledningsområden som får bebyggas när ledningen avvecklats, betecknade med u₁.

Kostnader för flytt av befintliga kommunala ledningar åvilar exploatören. Avtal avseende kostnader för flytt av övriga ledningar sluts mellan exploatören och respektive ledningsägare.

**MEDVERKANDE I
PROJEKTET**

I framtagande av planeringsunderlag och planhandlingar har följande parter medverkat:

Fredrik Wallin, Stadsbyggandskontoret
Nina Pisto-Berg, Stadsbyggandskontoret
VA- och avfallskontoret
Fastighetskontoret
Fritids- och naturkontoret
Miljökontoret
Fastighetskontoret
Akademiska Hus Uppsala AB
SLU
Bjerking AB
Tema arkitekter

STADSBYGGNADSKONTORET

Upprättad i juni 2008, rev november 2008

Revideringarna avser

- Riktlinjer för ansvar avseende brandvattenförsörjning kompletteras
- Kartbilagan kompletteras och ändras för att återspegla ändringar för ledningsområden som gjorts i plankartan.

Christina Gortcheva
Tf Planchef

Maija Tammela
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-09-27
- utställning 2008-06-12

Antagen av byggnadsnämnden

2008-11-20

Laga kraft

2008-12-19