

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2024-000598Handläggare:
Klara Wahlstedt, 018-727 05 85

Planbeskrivning Detaljplan för Epidemisjukhuset

Standardförfarande



Flygfoto med en inklippt illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på tillkommande och bevarad bebyggelse inom planområdet. *Illustration: CF Möller Architects*

Det här är ett förslag till detaljplan
SAMRÅDSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehåll

Standardförfarande.....	1
Inledning	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	6
Samrådshandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Plan för innerstaden	7
Detaljplaner	8
Förordnanden enligt annan lagstiftning	9
Planens innehåll	10
Planens syfte	10
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet	11
Vision för området	16
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	17
Kulturmiljö.....	26
Park och natur	39
Trafik och tillgänglighet	42
Social hållbarhet	47
Klimatfrågor	49
Mark och geoteknik	50
Vattenmiljö	51
Hälsa och säkerhet	59
Teknisk försörjning.....	64
Motiv till detaljplanens regleringar	66
Användning av mark och vatten	66
Genomförandefrågor.....	75
Fastighetsrättsliga frågor.....	75
Tekniska frågor	76
Ekonomiska frågor	78
Organisatoriska frågor	78
Prövning enligt annan lagstiftning	79
Planens konsekvenser	81
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	81

Miljökonsekvenser	82
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	84
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	87
Översiktsplanen	87
Miljöbalken	87
Medverkande	88

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av lokaler för vårdverksamhet inom fastigheten Kåbo 6:1. Området ligger i anslutning till Gamla kyrkogården och avgränsas av S:t Johannesgatan i norr och Villavägen i väst. Utbyggnaden ska ta avstamp i bebyggelsestrukturen som finns inom området, men öppnar upp för att bygga ut alternativt ersätta delar av den äldre bebyggelsen för att kunna skapa mer sammanhållna och yteffektiva vårdlokaler. Totalt möjliggör detaljplanen för att lokalerna ska kunna utökas från cirka 17 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark till omkring 28 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark.

Detaljplanen syftar även till att bevara det gamla Epidemisjukhuset från 1900-talets början och ge förutsättningar för att bevara andra byggnader utan lika höga kulturmiljövärden.

Syftet med detaljplanen är också att justera gränsen mellan allmän plats och kvartersmark mot S:t Johannesgatan så att detaljplanens markanvändning stämmer överens med var den faktiska gränsen mellan trottoar och förgårdsmark är placerad.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

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 standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2024-02-15. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

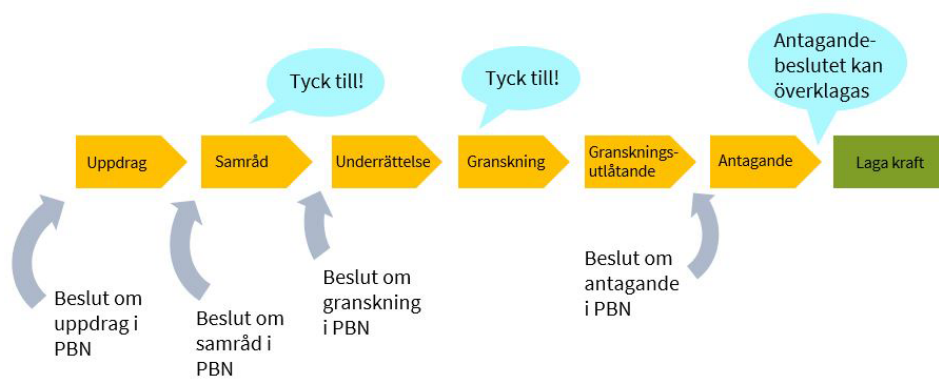


Bild 1. Diagram som visar planprocessen vid ett standardförfarande.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

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

- Undersökning, 2026-03-02
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, Reijlers, 2025-11-14
- Kulturvärdesinventering, Link arkitekter, 2022-12-16
- Kulturmiljöutredning och konsekvensanalys, Nyréns Arkitektkontor, 2026-02-02
- Trafikutredning, Reijlers, 2025-11-13
- Solstudie, CF Møller architects, 2025-12-17

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2016 ligger planområdet på gränsen till det område som är utpekad som innerstadsbebyggelse. Innerstaden ska rymma och utvecklas med specialiserade kommersiella och offentliga verksamheter av internationell, nationell och regional betydelse. Innerstadens utveckling ska bidra till en mångfald av olika person- och kontaktintensiva verksamheter, regionala och lokala servicefunktioner, bostäder samt mötes- och vistelseplatser för hela staden, kommunen och regionen. Samlat innebär detta att innerstaden kan växa med mer yta för verksamheter och bostäder genom omvandling, förändring och tillägg i den befintliga stadsmiljön.

Förändringar i innerstaden ska ta hänsyn till och berika befintliga kvaliteter samtidigt som nya värden utvecklas. Gatumiljöer, torg och parker ska fortsätta att utvecklas som grundläggande delar av innerstadens attraktivitet. Det historiska arvet, de offentliga

rummen och de gröna kvaliteterna ska värnas - men också utvecklas, visas upp och berika stadslivet.

I översiktsplanen ligger planområdet delvis inom det som klassas som *befintlig innerstadsbebyggelse* och delvis inom *särskilt värdefulla kulturmiljöer i innerstaden*. Inom *befintlig innerstadsbebyggelse* ska förändringar och tillägg ge kompletterande värden, samt bidra till en blandad stadsmiljö med ökat utrymme för bostäder, handel och verksamheter. De ska också bidra till bättre förutsättningar för ett ökat stadsliv med hög kvalitet i stadsmiljön. Utöver det ska möjligheten till tillägg och påbyggnader beaktas där det är lämpligt, samtidigt som relationen till befintliga hushöjder behandlas respektfullt. För *särskilt värdefulla kulturmiljöer i innerstaden* gäller att de värdefulla kulturmiljöerna ska värnas och göras mer levande och tillgängliga.

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. Planeringsstrategin innebär inga förändringar för planområdet.

Plan för innerstaden

Plan för innerstaden antogs av kommunstyrelsen 16 december 2025. Den är en fördjupning av översiktsplanen och ger vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala, samt ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för stadens invånare och besökare.

Planområdet ligger på gränsen till det område som pekas ut som innerstad i *Plan för innerstaden*. Den redovisade avgränsningen är inte någon exakt gräns längs utpekade gator utan ska tolkas som en ungefärlig framtida utbredning. Planområdet ska därför anses omfattas av det som lyfts i planen för innerstaden.

För den här detaljplanen är det relevant att titta på de inriktningar som finns för bebyggelse:

- *Addera, omvandla och återbruka:* Förändringar i bebyggelse ska utgå från en effektiv resursanvändning, optimering och återbruk.
- *Levande bottenvåningar:* Stadslivet ska stärkas genom att skapa förutsättningar för verksamheter i bottenvåningar på platser med mycket rörelser och närhet till vistelseytor.
- *Utnyttja taken:* Taken ska utnyttjas på ett bättre sätt så att de fyller fler funktioner.
- *Hushöjder och siktlinjer:* Hushöjder ska anpassas till omgivande bebyggelse och respektera värdefulla siktlinjer som värnar Uppsalasiluetten.
- *Nya stadskvarter:* Omvandlingsområden ska skapa stadsmiljöer med lång livslängd och bidra till en utvidgning av stadskärnan, så att fler människor kan bo och verka där.

- *Berika befintlig bebyggelse:* Förändring av och tillägg i den befintliga innerstadsmiljön ska bidra till ett ökat stadsliv och högre kvalitet i stadsmiljön.
- *Utveckla kulturmiljön:* Stadens värdefulla kulturmiljöer och kulturhistoriska samband ska värnas och aktiveras.
- *Utgå från områdets karaktär:* Stadens olika karaktärer ger variation. De ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar med stadsliv i fokus.

Då planområdet redan är bebyggt är det särskilt viktigt att lyfta fram *addera, återbruka och omvandla* samt *berika befintlig bebyggelse*.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för kvarteret Epidemisjukhuset* (akt. 0380–271), som fastställdes 1965, som omfattar hela kvarteret samt delar av Villavägen och S:t Johannesgatan. Den planen anger markanvändning *allmänt ändamål* och möjliggör bebyggelse i en till fem våningar. Med fem våningar avses en höjd på högst 16,6 meter över marken. Marken som gränsar mot allmän plats får enligt detaljplanen inte bebyggas.

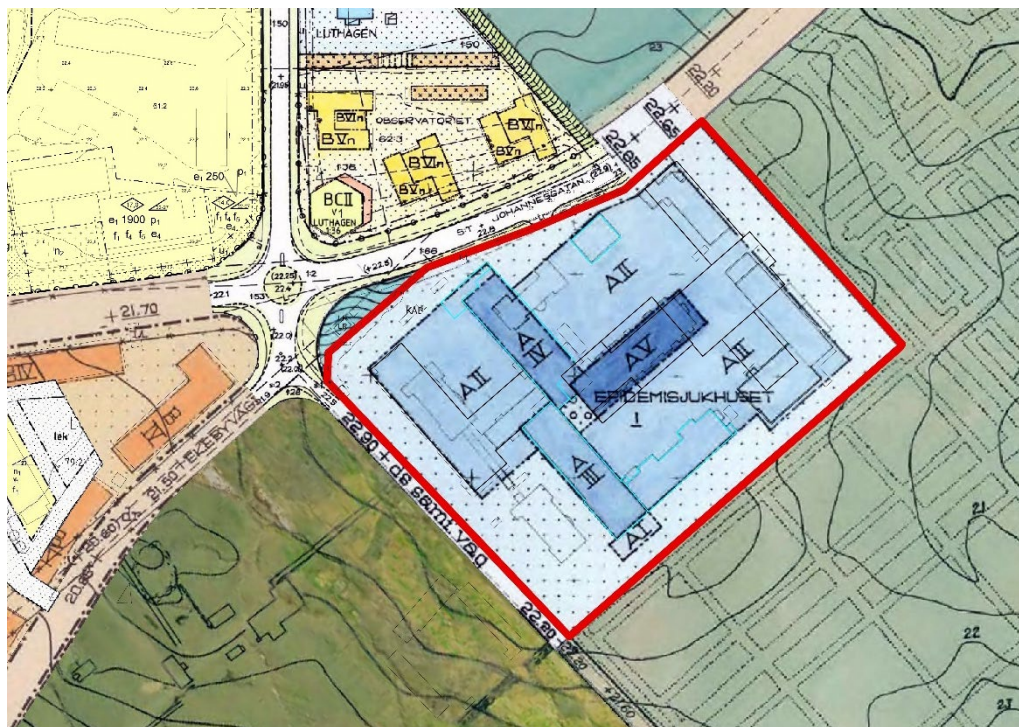


Bild 2. Utdrag ur de detaljplaner som gäller för området. Planområdets läge är markerat med en röd linje.

Nordväst om rondellen längs S:t Johannesgatan finns en detaljplan (*Detaljplan för Rackarberget*, som fick laga kraft 2018) där inte alla delar genomförts än. I den del av den detaljplanen som gränsar mot rondellen möjliggörs en bygggrätt för bostäder och centrum med en högsta nockhöjd på 14 respektive 17 meter, vilket motsvarar cirka +36 alternativt +39 meter över nollplanet. Det betyder att den envåningsbyggnad som inhyser en livsmedelsaffär kan komma att ersättas av högre bebyggelse.



Bild 3-4. Fotomontage från planbeskrivningen för *Detaljplan för Rackarberget* (laga kraft 2018) som visar hur den bebyggelse som detaljplanen möjliggör ut mot rondellen skulle kunna komma att se ut (till höger), samt hur det ser ut idag (till vänster).

Tomtindelning för Epidemisjukhuset, fastställd 1948, upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Förordnanden enligt annan lagstiftning

Planområdet berörs av riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad C40*. Det ligger också inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Inom planområdet finns även flera trädtrader som omfattas av det generella biotopsskyddet för alléträd.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av lokaler för vårdverksamhet inom fastigheten Kåbo 6:1. Utbyggnaden ska ta avstamp i bebyggelsestrukturen som finns inom området, men öppnar upp för att bygga ut alternativt ersätta delar av den äldre bebyggelsen för att kunna skapa mer sammanhållna och yteffektiva vårdlokaler.

Detaljplanen syftar även till att bevara det gamla Epidemisjukhuset från 1900-talets början och ge förutsättningar för att bevara andra byggnader utan lika höga kulturmiljövärden. Det gamla Epidemisjukhuset förses med rivningsförbud. Genom att begränsa byggrätterna i delar av planområdet, så att de endast omfattar de byggnader som redan står där, uppmuntrar detaljplanen bevarandet av byggnader från olika tidsepoker i syfte att platsens årsringar även ska vara läsbara i framtiden.

Planområdet avgränsas av S:t Johannesgatan i nordost, Villavägen i sydväst, Gamla kyrkogården i sydost och den mur som finns mot kyrkogården i nordost. En del av marken väster om muren tillhör samma fastighet som kyrkogården. På den ytan reglerar detaljplanen att det inte får finnas byggnader eller bilparkering. Syftet med det är att skapa förutsättningar för en passage för gående mellan kyrkogården och S:t Johannesgatan.

Syftet med detaljplanen är också att justera gränsen mellan allmän plats och kvartersmark mot S:t Johannesgatan så att detaljplanens markanvändning stämmer överens med var den faktiska gränsen mellan trottoar och förgårdsmark är placerad.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Planens huvuddrag

Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheten Kåbo 6:1, som ägs av Region Uppsala, samt delar av fastigheterna Kåbo 1:1 och Kåbo 1:72. Kåbo 6:1. Inom fastigheten bedriver regionen olika typer av vårdverksamhet, bland annat Kungsgårdets vårdcentral. De byggnader som finns på platsen omfattar cirka 17 000 kvadratmeter bruttoarea ovan marknivå. För att området även i framtiden ska kunna användas för vårdlokaler möjliggör detaljplanen en större byggrätt på fastigheten.

Detaljplanen behöver ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden. Det har funnits vårdverksamhet på platsen sedan 1900-talets början, när Epidemisjukhuset uppfördes. Det gamla Epidemisjukhuset, som är den enda ursprungliga byggnad som finns kvar, regleras med rivningsförbud. Detaljplanen begränsar även möjligheten till utbyggnad i delar av planområdet för att säkerställa att delar av områdets årsringar finns kvar även i framtiden.

I fastighetsutvecklarens förslag föreslås att fyra byggnader står kvar i sin nuvarande form, en byggnad byggs på med ytterligare en våning och fyra byggnader rivs för att möjliggöra för större byggnader som är mer yteffektiva, samt bättre anpassade till dagens och framtidens sätt att bedriva vårdverksamhet. De utbyggda vårdlokalerna skulle då komma att omfatta cirka 28 000 kvadratmeter bruttoarea ovan marknivå.

En del av fastigheten Kåbo 6:1 som gränsar mot S:t Johannesgatan planläggs som allmän plats GATA. Det beror på att den redan är ianspråktagen av gång- och

cykelbana. I gengäld planläggs en del av den kommunalt ägda fastigheten Kåbo 1:1 som kvartersmark då den används som förgårdsmark till vårdcentralen.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Region Uppsala äger fastigheten Kåbo 6:1 som också utgör kvarteret Epidemisjukhuset i västra delen av innerstaden. Fastigheten omfattar cirka 23 000 kvadratmeter och gränsar till Villavägen i sydväst, S:t Johannesgatan i nordväst och Gamla Kyrkogården i öster, söder och väster. Området ligger cirka 1,3 kilometer från Uppsala centralstation.

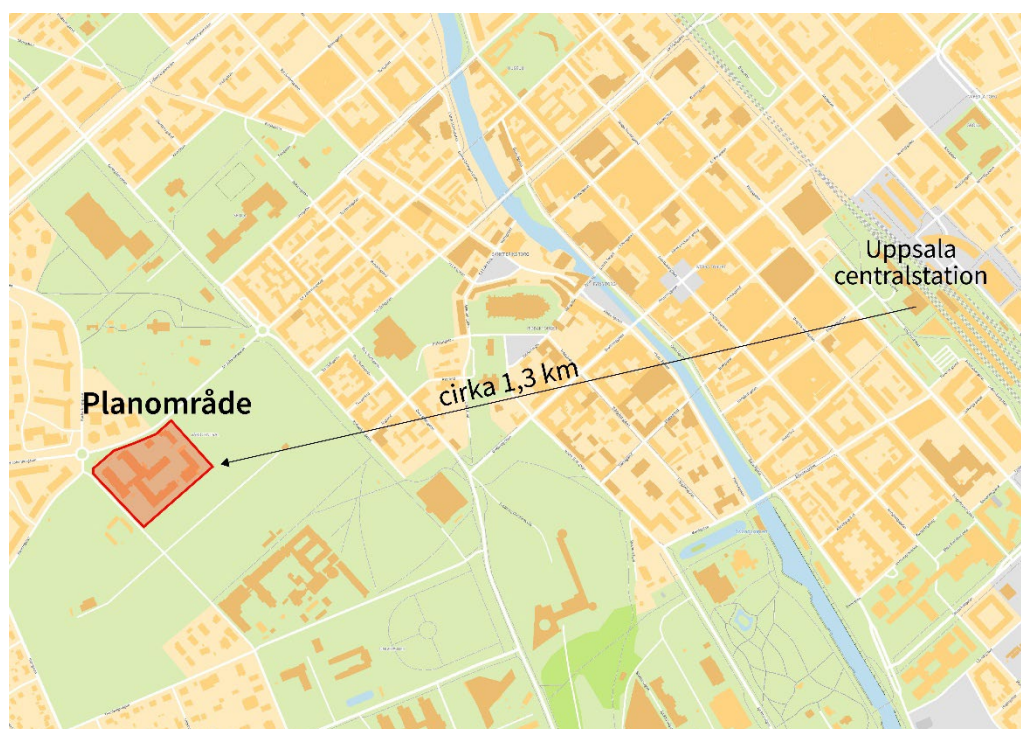


Bild 5. Karta som visar planområdets avstånd till Uppsala centralstation. Planområdet är markerat med rött.

Inom planområdet finns även ett smalt markområde längs S:t Johannesgatan om cirka 220 kvadratmeter som hör till den kommunala fastigheten Kåbo 1:1. I östra delen av planområdet finns en smal remsa på cirka 1,5 meter som tillhör fastigheten Kåbo 1:72, som ägs av Svenska kyrkan.

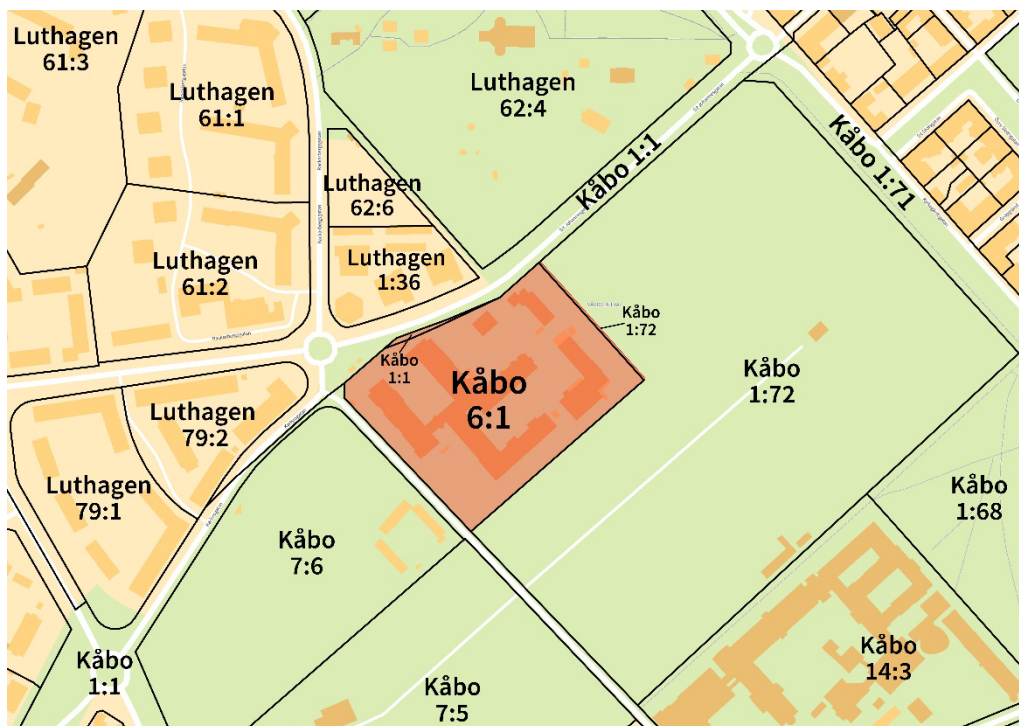


Bild 6. Karta som visar fastigheter inom och i närheten av planområdet. Planområdet är markerat med rött.

Allmän områdesbeskrivning

I närområdet finns mycket studentbostäder, dels uppe på Rackarberget, dels i kvarteret Triangeln som ligger väster om planområdet. Söder om planområdet, på andra sidan kyrkogården, ligger Engelska parken där Uppsala universitet bedriver undervisning i teologi, humaniora, språk och samhällsvetenskap. Nordöst om planområdet ligger Observatorieparken. Norr om den ligger Ekomomikum och Biotopia.



Bild 7. Flygbild som visar planområdet och närliggande platser. Planområdet är markerat med en vit, streckad linje.

I anslutning till den del av Gamla kyrkogården som ligger väster om Villavägen finns en envåningsbyggnad med kyrkogårdsexpedition. I den delen av kyrkogården ligger även Stillhetens kapell. Nordväst om rondellen ligger ett mindre torg där det finns en livsmedelsbutik, ICA Folkes Livs. Nordost om rondellen ligger ett hotell i två plan.

Inom planområdet finns en rad olika vårdrelaterade verksamheter. *Kungsgärdets vårdcentral* och verksamhet för rehabilitering ligger i byggnaderna i planområdets västra del (hus A, C och D). I hus B ligger *Infoteket om funktionshinder* som hjälper till att sprida kunskap till personer med funktionsnedsättningar eller psykisk ohälsa. I hus G finns *SUF Kunskapscentrum*, som utvecklar, samlar och sprider kunskap om stöd till familjer där en eller båda föräldrarna har intellektuell funktionsnedsättning eller andra kognitiva svårigheter. I hus H sitter *Äldrevårdsenheten* och *Mobilt närvårdsteam*.

Planområdets karaktär

Inom planområdet ligger *Kungsgärdets vårdcentral*. Området består av nio byggnader som uppförts från 1900-talets början (hus G) fram till mitten av 1960-talet (hus C och D). Byggnaderna är mellan en och fem våningar, några av dem är fristående medan andra är hopbyggda. En mer detaljerad genomgång av byggnaderna inom planområdet finns senare i dokumentet under rubriken *Byggnader* i avsnittet om *Kulturmiljö*.



Bild 8. Illustrationsplan som visar byggnader, våningsantal och markanvändning inom fastigheten Kåbo 6:1 idag. Illustration: Region Uppsala



Bild 9. Inzoomad flygbild som visar planområdet och de byggnader som ligger inom det. I texten som följer refereras det till byggnaderna enligt de bokstäver som visas här, det vill säga hus A, hus B, hus C etcetera.

Huvudentrén till vårdcentralen ligger i hus C (se lila pil i bilden ovan). Infarter för motorfordon finns i utmed S:t Johannesgatan och Villavägen (se gula pilar i bilden

ovan). Till fots och med cykel går det att ta sig in på området från fler håll (se orangea pilar i bilden ovan).



Bild 10-11. Fotot till vänster är taget österut längs S:t Johannesgatan, till höger i bild syns *hus C*. Fotot till höger är taget söderut längs Villavägen, till vänster i bild syns *hus D*.

I övrigt är fastigheten tydligt avskild mot omgivningen med häckar (se mörkgröna markeringar i illustrationsplanen ovan) och murar. Mot S:t Johannesgatan avgränsas fastigheten Kåbo 6:1 av en häck och ett lågt staket, samt en tegelmur längst i öster. Det finns en större öppning i häcken i området mellan *hus C* och *H*. Även mot Villavägen avgränsas fastigheten av en låg häck och ett staket. Även mot kyrkogården i söder finns en häck. En stenmur skiljer parkeringen i planområdets östra del från S:t Johannesgatan och kyrkogården.



Bild 12-13. Fotona är tagna strax söder om planområdets södra hörn. Fotot till vänster tittar västerut och till höger i bild syns *hus J, B* och *G*. Fotot till höger är tagen norrut, till vänster i bilden ses *hus J* och till höger i bilden syns den stenmur som gränsar mot kyrkogården.

Stora delar av gårdsytorna mellan och runt om husen är asfalterade och består av markparkering och körytor för bilar. Undantagen är gården mellan *hus C* och *D* som är lummig med stora uppvuxna träd, samt zonen mellan *hus H* och *I* där det också finns gräsytor och äldre träd. Det finns även en uteplats inklämd mellan markparkeringarna mellan *hus F* och *G*. I kantzonen mot rondellen, Villavägen och Gamla Kyrkogården i söder finns trädrader med stora uppvuxna träd.



Bild 14-15. Fotot till vänster visar parkeringsytan mellan hus B, G och F. Fotot till höger visar gården mellan hus C och D.

Vision för området

Region Uppsala som äger fastigheten Kåbo 6:1 har tagit fram en vision för hur de vill att platsen och de vårdlokaler som finns där ska utvecklas. Nedan följer en genomgång av dessa mål, samt en beskrivning i hur de tar sig uttryck i detaljplanen.



Bild 16. Illustration som sammanfattar de tre mål som legat till grund för detaljplanen. Illustration: CF Møller Architects

En flexibel, effektiv, robust och framtidssäkrad vård. För att de byggnader och lokaler som finns på fastigheten ska kunna anpassas för framtida vårdverksamhet finns ett behov av att koppla ihop dem. Detta för att kunna samla entréfunktioner för att därifrån kunna nå de olika lokalerna. För att skapa lokaler som är flexibla och har redundans finns också ett behov av en djupare byggnad som möjliggör dubbla korridorer, vilket gör att det alltid finns två olika vägar som kan fungera genom byggnaden. Generella och flexibla lokaler för vård kräver också generösa våningshöjder för installationsutrymme och plats för modern medicinteknisk utrustning, samt stora fria spännvidder mellan pelarna i stommen för att ge möjlighet att rymma olika typer av vårdfunktioner. Utöver det handlar det om att säkerställa horisontella och vertikala rörelsestråk inne i byggnaderna, samt vertikal logistik och ett kulvertsystem.

En välkomnande, tillgänglig och lättorienterad vård med människor och grönska i fokus. Bebyggelsen som finns på fastigheten är utspridd och vid en utbyggnad av vårdlokalerna finns ett behov av att samla entréer för besökare, personal och logistik,

samt göra byggnaderna mer lättorienterade för besökare. Utomhus finns behov av att utveckla mer kvalitativa vistelsezoner med inslag av grönska, skapa bilfria stråk och samla parkeringsplatser för bilar och cyklar. Utöver detta handlar det om att säkerställa tydliga siktlinjer och stråk till entréplatser, samt skapa levande bottenvåningar på rätt plats som välkomnar människor till platsen.

En utformning som tar särskild hänsyn till grönska, kulturvärden och den mänskliga skalan i området. Målet är att samla den högre bebyggelsen i fastighetens mitt för att kunna trappa ner volymerna mot omgivningen. Inom området ska det finnas en variation av miljöer, både aktiva zoner med rörelse och mer stillsamma platser där besökare och personal kan stanna upp en stund. För att stärka den mänskliga skalan är det viktigt att utforma byggnader och utomhusmiljö med kvaliteter i ögonhöjd, där grönska, variation av materialitet och detaljer bidrar till att skapa en inbjudande miljö.



Bild 17. Illustrationsplan som sammanfattar kommunikationer, flöden, grönska och mötesplatser inom området. Illustration: CF Møller Architects

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Byggnadernas placering

Byggnaderna inom planområdet kännetecknas av att vara indragna en bit på fastigheten, samt att S:t Johannesgatan möts med en variation av gavlar och gårdar. Den karaktären är viktig att bevara även i framtiden och detaljplanen reglerar därför placeringen av befintliga och tillkommande byggnader att följa ett liknande mönster.

Detaljplanen är flexibel för att tillåta regionen att vid behov kunna utveckla fastigheten. Det innebär att detaljplanen möjliggör att de befintliga byggnaderna kan vara kvar,

men att en högre exploatering enligt fastighetsutvecklarens förslag ska kunna realiseras. En högre exploatering innebär rivning av flera av de befintliga byggnaderna. Detaljplanen möjliggör en sammanbyggd byggnadskropp på större delen av fastigheten. Genom att möjliggöra en struktur där det är lätt att förflytta sig mellan byggnadens olika delar ges förutsättningar för vårdlokaler som har vårdsamband och patientsäkerhet i fokus.

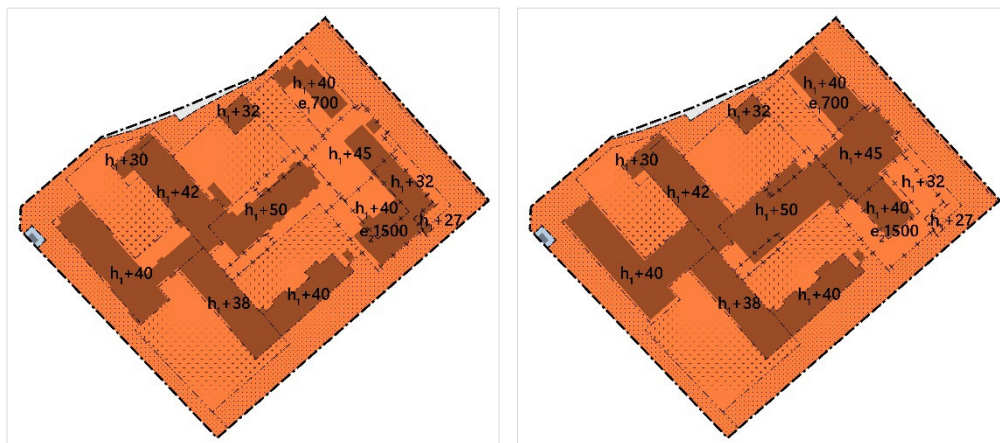


Bild 18-19. Utdrag ur plankartan som visar byggrätter och höjder. I bilden till vänster är de befintliga byggnaderna skuggade och i bilden till höger är fastighetsutvecklarens förslag på ny bebyggelse skuggad.

I fastighetsutvecklarens förslag rivs delar *hus B, F, I* och *J* för att ersättas av en sammanhängande byggnadskropp som kopplar ihop de nya delarna med *hus C, hus A* och *hus D* (se bild nedan). *Hus D* föreslås att byggas på med ytterligare en våning, alternativt rivs och ersättas av en trevåningars byggnad, samt få en ny koppling i fler plan till *hus A* och *C*.



Bild 20. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag. De vita byggnaderna är nya och de gråa byggnaderna är de som föreslås vara kvar. För byggnaden som är randig undersöker fastighetsutvecklaren möjligheten att bygga på ytterligare en våning. Om inte det är möjligt är deras förslag att den ersätts med en ny byggnad. Den lila streckade pilen markerar den siktlinje som föreslås behållas mellan huvudentrén och gården med där hus G står. Illustration: CF Møller Architects

Byggnadernas volym

Genom att möjliggöra en byggnad som är cirka 25 meter djup skapas förutsättningar för att uppföra en central, sammanlänkande byggnadskropp med dubbla korridorer. Den utformningen bidrar till att skapa flexibla vårdlokaler med redundans. Det vill säga att det alltid finns två av varandra oberoende vägar att ta sig genom byggnaden, något som efterfrågas av vården. Den djupa byggnadskroppen tillåts i väster ha en nockhöjd på +50 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 26 meter från marken. I öster får byggnaden inte vara högre än +45 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 21 meter över marken. För att den högre delen inte ska upplevas lika massiv styr detaljplanen att det ska göras indrag på delar av den översta våningens långsidor. För den lägre delen av byggnaden har byggrätten ett indrag åt öster. Detta för att fasaden som möter kyrkogården ska brytas ner i skala.

I väst kopplar byggnaden på hus A, C och D i väst. På hus D möjliggör detaljplanen en högre nockhöjd för att den ska kunna byggas till tre våningar. Genom att byggnaderna blir sammankopplade blir lokalerna bättre anpassade till vårdverksamhet. Dels genom att det blir lättare att röra sig mellan olika delar av verksamheten, dels genom att det går lättare att samnyttja resurser och lokaler. Detta bidrar till bättre vård samband och ökad patientsäkerhet.

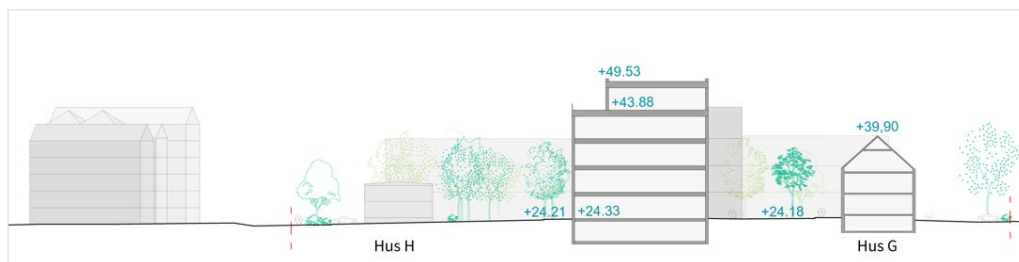


Bild 21. Sektion genom planområdet från norr till söder. Till vänster i bild syns flerbostadshusen som ligger norr om S:t Johannesgatan. De röda streckade linjerna markerar fastighetsgränsen för Kåbo 6:1. *Illustration: CF Møller Architects*

I öst kan *hus I* vara kvar, alternativt ersättas av en byggnad i tre plan som kan kopplas samman med den centrala byggnadskroppen. För att möjliggöra båda scenarierna styr byggrätten för den delen av planområdet att byggnadens fotavtryck får vara högst 700 kvadratmeter. Nockhöjden får vara högst +40 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka 16 meter över marken.

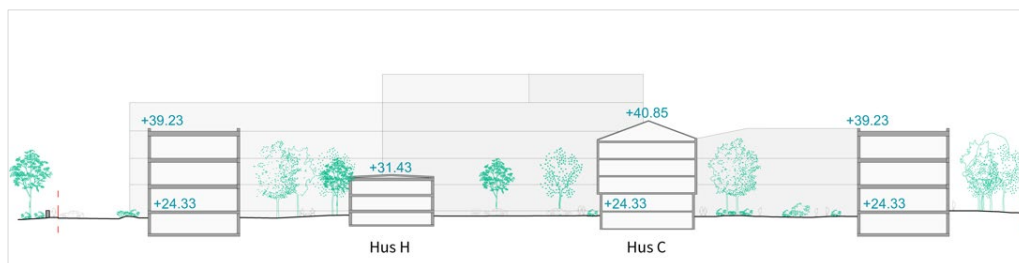


Bild 22. Sektion genom planområdet från öst till väst. Till vänster i bild syns muren mot Gamla kyrkogården och till höger i bild förgårdsmarken ut mot Villavägen. De röda streckade linjerna markerar fastighetsgränsen för Kåbo 6:1. *Illustration: CF Møller Architects*

Byggrätten som innefattar *hus B* och delar av *hus J* får ha högst 2000 kvadratmeter bruttoarea. Det är för att det ska vara möjligt att låta byggnaderna stå kvar, alternativt ersättas av en byggnad i tre våningar som har ett mindre fotavtryck. Nockhöjden får högst vara +40 meter över nollplanet. I de delar som gränsar mot kyrkogården och *hus G* får nockhöjden vara högst +27 meter över nollplanet, vilket motsvarar höjden på *hus B* och *J*.

Från Gamla kyrkogården kommer *hus G* även fortsättningsvis ha en framträdande roll. Genom att detaljplanen styr var det får tillkomma en högre del som har samma höjd som den, men som är indragen mer på fastigheten, kommer *hus G* vara synligt från entrén från kyrkogården.



Bild 23-24. Till vänster visas en modellbild hur de byggnadsvolymer som detaljplanen möjliggör kommer upplevas när man kommer från Gamla kyrkogården i söder. Byggnaden till vänster i bild är hus G. Till höger visar en illustrationsplan hur mötet med entrén från Gamla kyrkogården. De lila pilarna visar siktlinjer som hjälper till med orienterbarheten. Då muren mot S:t Johannesgatan planeras att öppnas kommer det vara möjligt att gena längs gångbanan i planområdets östra del. Illustration: CF Møller Architects (bilden till höger är bearbetad av Uppsala kommun)

Detaljplanen anger en högsta nockhöjd för samtliga byggnader. I de områden där detaljplanen möjliggör för större byggrätter än de byggnader som redan finns, de vill säga vid hus B, D, F, I och J, tillåts högre nockhöjder. Detta eftersom vårdbyggnader ofta kräver relativt höga takhöjder och utrymme för tekniska installationer mellan våningsplanen. Samtidigt är det viktigt att tillkommande byggnader (eller utbyggnader) fortsätter relatera till den skala som finns i området, det vill säga mellan en och sex våningar. För att våningsantalet ska anpassas till de byggnader som redan finns i området, även om de kommer få en högre nockhöjd, styr planbestämmelserna f_4 , f_5 och f_6 att de byggnaderna utifrån ska upplevas ha tre, fyra eller fem våningar.

Där tanken är att inte möjliggöra mer byggrätt än de byggnader som redan finns är den högsta nockhöjden samma som de befintliga byggnadernas nockhöjd. Det gäller hus A, C, G och H.

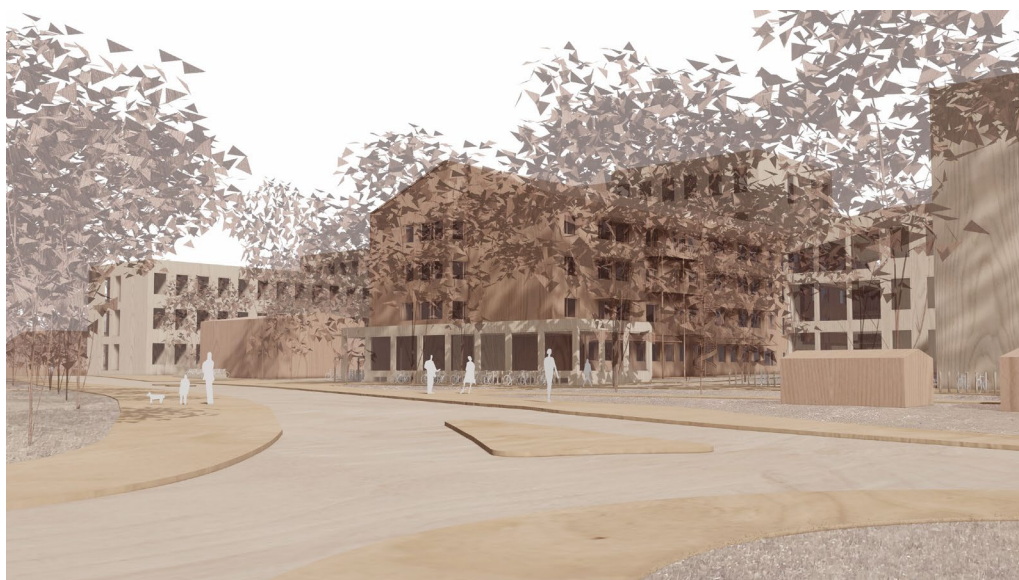


Bild 25. Modellbild som visar hur de byggnadsvolymer som detaljplanen möjliggör upplevs från rondellen vid S:t Johannesgatan. Illustration: CF Møller Architects

Sett från rondellen vid S:t Johannesgatan kommer femvåningsbyggnaden, som detaljplanen möjliggör, i samma läge som hus F, i hög grad att skymmas av de höga träd som omger hus C. I fastighetsutvecklarens förslag har den låga delen i norra änden av hus C fått större fönsterpartier för att skapa ett mer publikt möte med S:t Johannesgatan. Den volymen ska enligt detaljplanen utformas med särskild omsorg

om detaljer och material, givet att det kommer att upplevas som en del av huvudentrén till fastigheten.

Gestaltning

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

Gestaltningen av byggnaderna som tillkommer inom planområdet, samt ombyggnad av de befintliga byggnaderna ska utgå från *Uppsalas Arkitekturpolicy*. Detsamma gäller gårdsmiljöerna som omger byggnaderna. Nedan följer en genomgång av vad som är särskilt viktigt vid gestaltning av byggnader och utemiljön inom planområdet.

Byggnaderna

För att bebyggelsen inom området fortsatt ska upplevas som en helhet, trots variationer i ålder och stil, styr detaljplanen (planbestämmelse f_1) att byggnadernas fasader i huvudsak ska ha en varm färgton. Valet av kulör bör utgå från den färgskala som redan finns på platsen. Dessa kulörer sammanfattas i bilden nedan och omfattar varmgrått, olika gula och beigea nyanser, samt tegelrött. Det är också viktigt att bygga vidare på den variation av fasadgestaltning som finns inom området. Även om tillkommande byggnader byggs samman bör det finnas en variation i fasadkulör mellan de olika byggnadsvolymerna.



Bild 26. Färgpalett som visar de kulörer som förekommer på byggnadernas fasader inom området och som tillkommande byggnader bör anpassas till. *Illustration: CF Møller Architects*

Den äldre bebyggelsen inom planområdet är till stor del utformad med fasadmaterial av bra kvalitet som har åldrats väl. Många av byggnaderna har även omsorgsfullt utformade detaljer så som fönster, dörrpartier, räcken, sockelvåningar och takfötter. För att säkerställa att tillkommande byggnader håller en liknande kvalitet reglerar detaljplanen (planbestämmelse f_2) att byggnaderna ska utformas med särskild omsorg om detaljer och material.



Bild 27. Materialpalett som visar utformning och detaljer på de äldre byggnaderna inom planområdet.

Illustration: CF Møller Architects

Särskild omsorg bör läggas på utformningen av bottenvåningarna, eftersom gående i området har direkt kontakt med dessa. Det gäller både nya byggnaderna och vid ombyggnation av de äldre byggnaderna. På de högre byggnaderna kan variationer i rytmen i fönstersättning och fasadelement med fördel skilja sig mellan våningarna, exempelvis genom en tydligt definierad sockelvåning (se bild 28).



Bild 28. Fasadutsnitt som visar ett förslag på hur fasaden vid huvudentrén (sett från norr) på den nya större byggnaden som detaljplanen möjliggör på centralt i planområdets mitt. *Illustration: CF Møller Architects*

Den låga del i norra änden av *hus C* kan med fördel få större fönsterpartier för att tydligare kunna läsas som en offentlig verksamhet. Den delen är dessutom väl synlig från både rondellen (se bild 25) och när man närmar sig planområdet österifrån längs S:t Johannesgatan (se bild 29). I fastighetsutvecklarens förslag är tanken att den delen

av byggnaden ska användas för vårdnära service, exempelvis ett apotek. Detta styrs dock inte av detaljplanen.



Bild 29. Modellbild som visar hur de byggnadsvolymer som detaljplanen möjliggör när man går längs trottoaren norr om Gamla kyrkogården och närmar sig planområdet österifrån. Svart markering visar var snittet som visas i bilden nedan är taget. *Illustration: CF Møller Architects*



Bild 30. Fasadutsnitt som visar ett förslag på hur fasaden vid den låga delen av hus C kan glasas upp för att möta S:t Johannesgatan med en mer öppen bottenvåning. *Illustration: CF Møller Architects*

Utemiljön

Utemiljön inom planområdet består dels av gräsytor med häckar och uppvuxna träd, dels av asfalterade delar i form av markparkering och körytor. För få en miljö med högre vistelsevärden för besökare och personal bör de gröna delarna bevaras och kompletteras med ytterligare grönytor i de mer hårdgjorda delarna.



Bild 31. Collage som visar olika delar av utemiljön inom planområdet som är viktiga för områdets karaktär.
Illustration: CF Møller Architects

För att bevara kvarterets öppna karaktär mot gatan och kyrkogården möjliggöra detaljplanen en byggnadsstruktur med gårdar som öppnar upp sig mot gatan. Byggnaderna är indragna och den remsa förgårdsmark som omger kvarteret får inte förses med byggnader (se bild 32). Mellan husen tillåts komplementbyggnader. För att inte gårdsrummen ska byggas för och förlora sin öppna karaktär får komplementbyggnaderna inte ha väggar (se bild 33). Undantaget är gården bakom hus G.

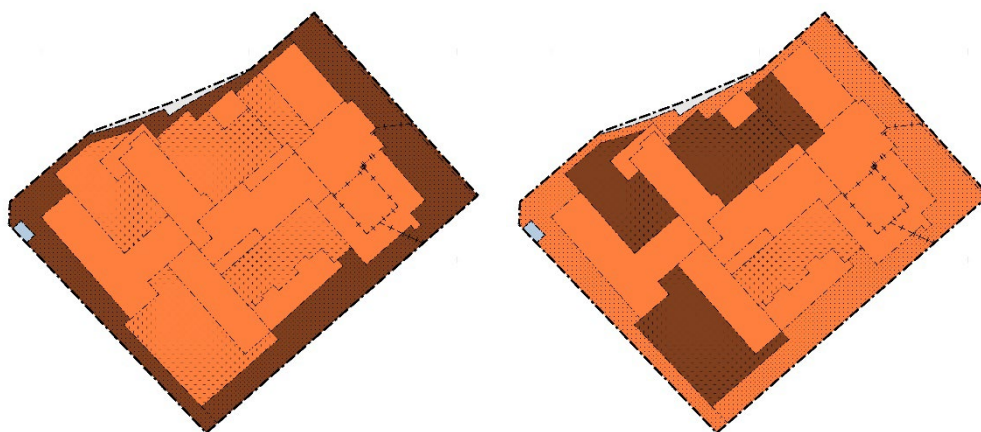


Bild 32-33. Bilden till vänster visar ett utdrag ur plankartan där den zon som inte får förses med byggnad är skuggad. Bilden till höger markerar de områden där komplementbyggnader utan väggar får finnas.

Förgårdsmarken utmed Villavägen och S:t Johannesgatan har höga kulturhistoriska värden i form av grönska och stora uppvuxna träd. Detsamma gäller gården mellan hus C och D, samt marken mellan hus H och I. Inom dessa områden reglerar detaljplanen att marken primärt är avsedd för växtlighet, alternativt växtlighet, entréfunktionen och cykelparkeringar. Områdena får inte användas som bilparkering.

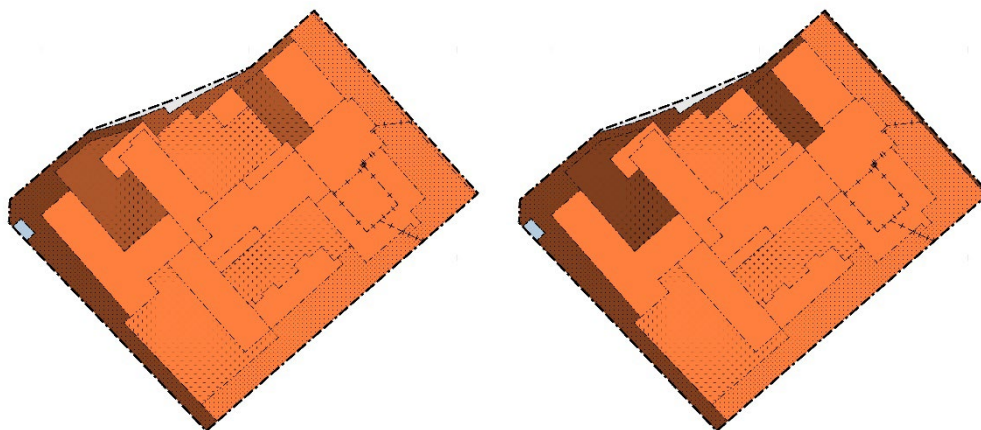


Bild 34-35. Bilden till vänster visar ett utdrag ur plankartan där den zon där marken primärt är avsedd för växtlighet är mörkt skuggad, och den zon som är avsedd för växtlighet, entréfunktioner och cykelparkeringar har en ljusare skuggning. Bilden till höger markerar de områden där detaljplanen säger att marken inte får användas för bilparkering.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet har huserat olika typer av vårdverksamhet sedan ett epidemisjukhus uppfördes på platsen år 1906. Epidemisjukhuset låg kvar där fram till hösten 1965 då verksamheten flyttade till Akademiska sjukhuset till den nyinrättade infektionskliniken.

När epidemisjukhuset låg på Kungsgärdet bestod det av flera olika paviljonger där en del byggnader byggdes om, revs eller tillkom under åren. Förutom epidemisjukhusvård förekom det även periodvis annan vårdverksamhet såsom tuberkulosvård (kallat Lilla Sanatoriet) mellan 1928–1949 och vård för kroniskt sjuka (Östra paviljongen) mellan 1955–1964.



Bild 36. Flygfoto över Epidemisjukhuset från 1935, hus G syns i fonden. Foto: Oscar Bladh

Mellan 1949–1966 rivs paviljongerna i samband med att nya byggnader tillkommer. Hus G är den enda av Epidemisjukhusets byggnader som finns kvar i dag.



Bild 37. Fotot till vänster är från 1949 och visar *hus F* när det var nybyggt. Fotot till höger är från 1993 och visar huvudentrén till *hus C*. Foto: Paul Sandberg (vänster) och Lennart Engström (höger)

En kulturvärdesinventering (Link arkitekter 2022) har tagits fram. Det har även tagits fram en kulturmiljöutredning och konsekvensbedömning (Nyréns Arkitektkontor 2026). Nedan följer en genomgång av de kulturhistoriska värden som de båda utredningarna lyfter fram.

Byggnader

Byggnaderna inom planområdet har tillkommit mellan 1900-talets början och mitten av 1960-talet. Samtliga av dem vittnar därför om en rad olika tidsepoker.

Byggnadernas bevarandevärden skiljer sig mellan de kulturmiljöutredningar som tagits fram i samband med planarbetet. Inför granskning behöver det därför göras ytterligare undersökningar för att mer utförligt redogöra för byggnadernas kulturhistoriska värden.



Bild 38. Orienteringskarta som visar namn på de befintliga byggnaderna samt under vilket årtionde de uppfördes.

Nedan följer en kortfattad genomgång av byggnaderna och de kvaliteter som kulturvärdesinventeringen (Link arkitekter 2022) och kulturmiljöutredning (Nyréns Arkitektkontor 2026) lyfter kopplat till dem.

Hus A är från 1962 och är en tidstypisk byggnad i tre plan. Den har en putsad fasad i en ljus varmgrå kulör och gavlar i rött tegel. Byggnaden är sammanbyggd med *hus D* och *hus C* med en lägre del. Framför entréerna där finns nyare fristående skärmtak i aluminium.

I den kulturvärdesinventering som Link arkitekter har gjort lyfts byggnaden fram som bevarandevärd i samklang med övriga byggnader runt de fina entrégårdarna och den lummiga, uppväxta miljön. Nyréns kulturmiljöutredning lyfter att byggnaden representerar 1960-talets institutionsarkitektur med sin enkelhet, rationalitet och tydliga struktur. Som en del av helheten har byggnaden därför betydelse för områdets läsbarhet och för den sammanhängande vårdmiljön.



Bild 39-40. Foton som visar *hus A* sett från sydväst och nordöst. Foto: Link arkitekter (vänster) och Nyréns Arkitektkontor (höger)

Hus B är uppförd 1964 och är en tidstypisk tegelbyggnad i två plan i souterräng och med pappklätt pulpettak. Byggnaden har fina invändiga kvaliteter. I kvarterets struktur sticker den ut med sin placering.

Kulturvärdesinventeringen (Link arkitekter) gör bedömningen att byggnadsstilen är representerad i *hus A*, *C* och *D*. De drar därmed slutsatsen att *hus B* kan betraktas som mindre bevarandevärt. Kulturmiljöutredningen (Nyréns Arkitektkontor) lyfter att byggnaden speglar 1960-talets institutionsbyggande och bidrar till helhetsmiljöns läsbarhet. Den låga volymen möter kyrkogården på ett varsamt och respektfullt sätt. Interiört har den påkostade och omsorgsfullt utformade originaldetaljer.



Bild 41-42. Foton som visar *hus B* sett från sydväst och söder. Foto: Nyréns Arkitektkontor

Hus C stod färdigt 1966 och är en tidstypisk byggnad i fyra plan med en högre del i fem våningar i söder och en lägre del i ett plan mot S:t Johannesgatan. Liksom *hus A* är den putsad i en ljus varmgrå kulör och har gavlar i rött tegel. Även sockelvåningen är i rött tegel. Entrépartierna är av aluminium och har skärmtak som tillkommit senare.

Kulturvärdesinventeringen (Link arkitekter) gör bedömningen att *hus C* inte har något högt bevarandevärde som fristående byggnad, men att fasader och gårdsmiljö mot *hus D* bör bevaras. Kulturmiljöutredningen (Nyréns Arkitektkontor) lyfter att byggnaden representerar det storskaliga modernistiska vårdbyggandet och markerar en ny fas i sjukhusmiljöns utveckling. Byggnaden är framträdande i helhetsmiljön och i relation till *hus D* och entrégården.



Bild 43-44. Foton som visar *hus C* sett från S:t Johannesgatan i norr och utanför huvudentrén utmed byggnadens östra fasad. Foto: Nyréns Arkitektkontor

Hus D är byggt 1966 och är en tidstypisk byggnad i två plan med en källare. Liksom *hus A* och *C* har den putsade fasader i en ljus varmgrå kulör. Gavlarna är i puts och rött tegel. Längs med fasaden mot Villavägen finns utkragande delar på våning två.

Utifrån att det är en mycket tidstypisk och karaktäristisk byggnad anser både kulturvärdesinventeringen (Link arkitekter) och kulturmiljöutredningen (Nyréns Arkitektkontor) att byggnaden har ett högt bevarandevärde. Kulturmiljöutredningen lyfter att den är mycket tidstypisk för 1960-talet. Byggnaden berättar om den ambitiösa vårdexpansionen under efterkrigstiden och har en omsorgsfull detaljutformning med material av hög kvalitet (koppar, natursten, trä).



Bild 45-46. Foton som visar *hus D* sett från norr och nordväst. Foto: Link arkitekter (vänster) och Nyréns Arkitektkontor (höger)

Hus F är från 1949 och uppfördes ursprungligen för personalbostäder. Den är centralt belägen på fastigheten och i väster ansluter den mot *hus A* och *C*. Huset är en enplansbyggnad med källare. Fasaderna är slätputsade i en varm gul kulör med en mörkgrå putsad sockel. Den har ett sadeltak med rött taktegel och vitmålade vindskivor. En genomgående hjärtvägg av tegel ger intrycket av en upphöjd taknock. Utmed båda långsidorna markeras de tätt placerade entréerna av vitputsade burspråk med sadeltak. Vissa entrédörrar är utbytta mot fönster eller nyare dörrar av skiftande kvalitet och material. Några originaldörrar av trä finns bevarade mot nordväst. Huvudentrén har ett senare tillskott i form av ett fristående skärmtak.

I den kulturvärdesinventering (Link arkitekter) som genomfört beskrivs *hus F* som en enklare byggnad, där ganska mycket förändrad och den bedöms därför som mindre bevarandevärd. Kulturmiljöutredningen (Nyrén arkitekter) bedömer däremot att byggnaden är särskilt värdefull med motiveringen att den representerar efterkrigstidens vårdbyggande, har ett rationellt formspråk och bidrar på ett positivt sätt till helhetsmiljön med sin låga skala och läge.



Bild 47-48. Foton som visar hus F sett från norr och öst. Foto: Link arkitekter (vänster) och Nyréns Arkitektkontor (höger)

Hus G är uppfört mellan 1905–1920-talet, ombyggnader har därefter skett 1954, 1971 och 2015. Byggnaden var en del av det ursprungliga epidemisjukhuset och är i två våningar med en källare och en inredd vind. Fasaderna är putsade i en gulorange kulör med dekorativa slätputsade fält och mindre risaliter/triangelformade fasaddekorationer. Sadeltaket är klätt med lertegel och har utskjutande fronter (trapphus) med valmade tak. Takkuporna är klädda med röd falsad plåt.

Interiört finns välbevarade detaljer så som bland annat golv, trappor och fönsterbänkar i terrazzo, synliga takbalkar och en spiraltrappa av stål, dörrpartier och en öppen spis.

Då byggnaden är speciell i sin utformning och är den enda bevarade paviljongsbyggnaden från tiden som epidemisjukhus anses den ha ett högt bevarandevärde, både i kulturvärdesinventeringen och i kulturmiljöutredningen. Byggnaden har även ett mycket högt medicinhistoriskt, arkitekturhistoriskt och socialhistoriskt värde då den berättar om vårdidealerna vid sekelskiftet 1900, samt utgör en central del i förståelsen av platsens historiska funktion.



Bild 49-50. Foton som visar hus G sett från öster och nordväst. Foto: Nyréns Arkitektkontor (vänster) och Link arkitekter (höger)

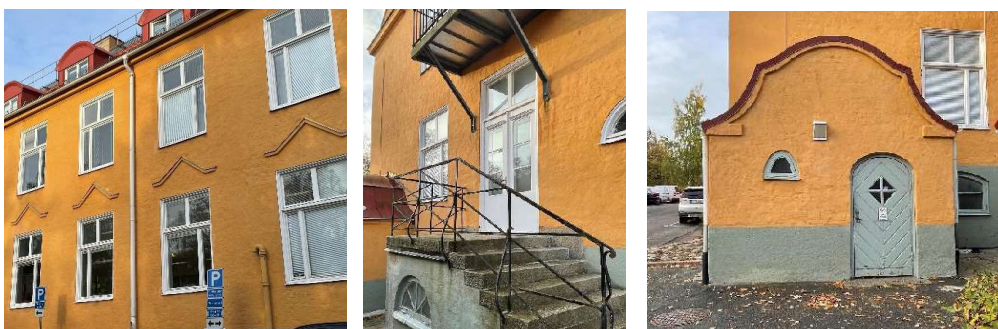


Bild 51, 52, 53. Foton som visar exteriöra detaljer på hus G. Foto: Link arkitekter



Bild 54, 55, 56. Foton som visar interiöra detaljer på hus G. Foto: Link arkitekter

Hus H är från 1957 och är en administrationsbyggnad som har karaktären av en "grindstuga". Den är en tidstypisk byggnad i ljusgul puts som är i två plan med källare. Taket är ett flackt sadeltak i falsad plåt. Den har omsorgsfullt utformade detaljer i ädelträ, natursten och koppar.

Kulturvärdesinventeringen (Link arkitekter) gör bedömningen att det är en fin byggnad, men att den är i en byggnadsstil som är mycket vanlig både i Uppsala och övriga landet. De anser därför att den kan ses som mindre bevarandevärd. Kulturmiljöutredningen (Nyréns Arkitektkontor) lyfter att byggnaden, illustrerar övergången från 1940-talets formspråk till en mer formell institutionsarkitektur. Den har därför betydelse som representant för 1950-talets vårdexpansion och som del av helhetsmiljön.



Bild 57, 58, 59. *Hus H* sett från infarten från S:t Johannesgatan. Bilderna till höger visar entrédörren och en invändig trappa. Foto: Nyréns Arkitektkontor (de två bilderna till vänster) och Link arkitekter (höger)

Hus I är byggt 1949 och användes ursprungligen för personalbostäder. Den är i två plan med en källare. Fasaderna är slätputsade och är okrafärgade, sockeln är ljusgrå. På taket finns röda plåtdetaljer och takavvattning samt fönsterbleck i vit kulör. Balkonger med mjukt rundade hörn, balkongräcken av sinuskorrugerad plåt och smidesdetaljer. Byggnadens entrépartier är av aluminium och det finns en senare tillbyggd entré med plåttak och ädelträparti. Interiört finns detaljer så som entrégolv och trappa i kalksten, samt smidesräcke.

Kulturvärdesinventeringen (Link arkitekter) gör bedömningen att det är en fin byggnad, men att den invändigt är kraftigt förändrad. Enligt inventeringen är byggnaden mindre bevarandevärd då den invändigt förändrats mycket, samt är en vanlig byggnadstyp i Uppsala. Kulturmiljöutredningen (Nyréns Arkitektkontor) bedömer däremot att byggnaden är särskilt värdefull. Motiveringen till det är att byggnaden representerar den tidiga efterkrigstidens institutionsbyggande och behov av kompletterande funktioner, vilket gör att den har betydelse som del av helhetsmiljön.



Bild 60-61. Foton som visar *hus I* sett från norr och sydväst. Foto: Link arkitekter (vänster) och Nyréns Arkitektkontor (höger)

Hus J är från 1949 och är en servicebyggnad med ett anslutande miljörum. Den är en envåningsbyggnad med en suterrängvåning. Fasaderna är putsade och har en gul kulör. Sockeln är i betong som delvis är plåtklädd och målad. Entrédörrarna och garageportarna är i trä.

Varken kulturvärdesinventeringen eller kulturmiljöutredningen lyfter fram byggnaden som särskilt bevarandevärd.



Bild 62-63. Foton som visar hus J sett från söder och sydost. Foto: Link arkitekter (vänster) och Nyréns Arkitektkontor (höger)

Gårdsmiljö

Även byggnadens utemiljö har förändrats genom åren. Under de år då området var det bebyggelsen inom området bestod av en paviljongsstuktur var utemiljön mer parkliknande. Under årens lopp har parkmiljön försvunnit mer och mer. Byggnadernas indragna placering på fastigheten har dock kvarstått över tid, även då äldre byggnader rivits för att ge plats åt nya, vilket bibehållit en distans mot Gamla Kyrkogården.

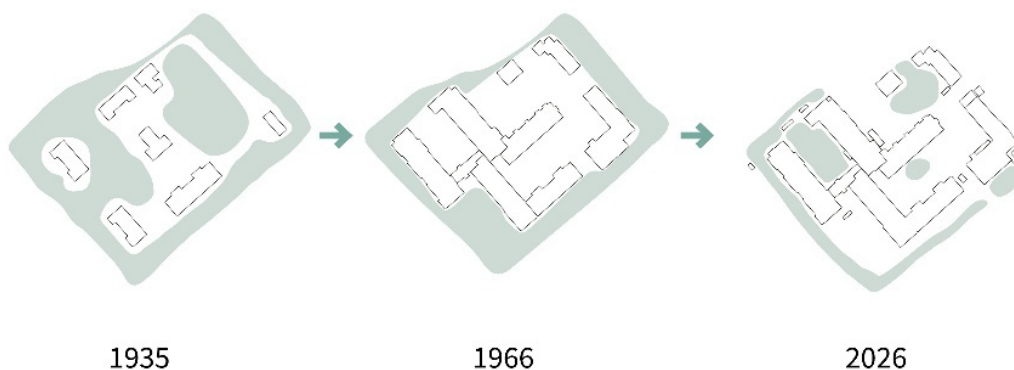


Bild 64. Schematisk skiss som visar hur byggnader och grönytor förändrats över tid på platsen. Illustration: CF Møller architects

I den kulturmiljöutredning som Nyréns har tagit fram finns en genomgång av de utemiljöer som finns inom planområdet (se bild 65). Nedan följer en kort summering av deras karaktär och kulturhistoriska värden.



Bild 65. Flygfoto där de olika områdena som nämns i kulturmiljöutredningen finns utmarkerade. Källa: Nyréns Arkitektkontor

Område 1 består främst av körytorna som brett ut sig på den tidigare sjukhusparkens bekostnad, vilket har lett till att större delen av den äldre trädvegetationen i kvarterets inre delar försvunnit.

Område 2 ligger intill de båda huvudentréerna till fastigheten. Markparkeringarna som finns där har brutits upp med buskar och mindre träd som bevarar något av den tidigare parkens lummiga karaktär.

Område 3 består av en dunge med stora träd som står i en bevarad äldre grönyta intill byggnaderna närmast S:t Johannesgatan. Trädvolymerna skapar rumsligheter och delar av gårdsrummen i olika delar. Mot gatan finns en tegelmur som i sin karaktär påminner om murarna runt den västra delen av kyrkogården.

Område 4 avgränsas mot nordost av en kraftig granitmur som avslutas med en grind mot kyrkogården i söder. Bakom muren växer höga cypresser och lindar på kyrkogården som ger sjukhuset en rumslig inramning. Inom fastigheten består dock marken av asfalterade parkeringsytor som inte tar hänsyn till den intilliggande kulturmiljön på Gamla kyrkogården.



Bild 66-67. Fotot till vänster visar de uppvuxna träden och grönyterna mellan hus H, I och F. Fotot till höger visar stenmuren som gränsar mot kyrkogården i planområdets nordöstra del. Foto: Nyréns Arkitektkontor

Område 5 ligger i planområdets södra del och gränsar mot kyrkogården med en låg klippt häck, som möts upp av en motsvarande häck runt sjukhusets fastighet. En handfull träd i varierande skick och ålder växer i en klippt gräsyta som utgör rest från den tidigare parken. Grönytan utgör en viktig övergång mot kyrkogården som mildrar kontrasten mot parkeringen som följer längs med hela fastigheten och visuellt dominerar miljön.

Område 6 ligger utmed Villavägen och omges även sen av en klippt häck. Inom området finns större sammanhängande grönytor från den äldre sjukhusparken bevarade med flera storvuxna träd, främst lönn och oxel. Sett längs gatan bildar utemiljön en sömlös övergång mellan sjukhuset och Kyrkogården, vilket skapar ett hänsynsfullt möte mellan de båda miljöerna. Karaktären fortsätter runt hörnet mot S:t Johannesgatan och den lummiga inramningen utgör en uppvuxen helhetsmiljö som berättar om den tid då epidemisjukhuset fortfarande var verksamt på platsen.



Bild 68-69. Fotot till vänster visar de två häckar som avgränsar planområdet från kyrkogården i sydväst. Fotot till höger visar parkzonen som omger fastigheten utmed Villavägen. Foto: Nyréns Arkitektkontor

Område 7 består av den gård som finns mellan hus C och D och som öppnar upp mot S:t Johannesgatan. Gården är gestaltad samtidigt som husen med tidstypiska material. På gården finns geometriskt formade sittplatser på olika nivåer som är inramade av betongmurar och klippta häckar. Ytorna är sammankopplade av svagt sluttande ramper och en upphöjd damm med stor skulptur och fontän utgör blickfång i mitten. Till gården hör även en klippt gräsmatta med gångstråk och pergola som avslutar rummet mot gatan. Äldre träd har integrerats i gestaltningen och senare kompletterats med prydnadskörbär.



Bild 70. Foton som visargården som ligger mellan *hus C* och *D*. i fonden skymtas gaveln på *hus A*. Foto: Nyréns Arkitektkontor

Område 8 består av mindre vistelsezoner i anslutning till *hus F* i kvarterets inre del.

Sammanfattning

Utöver de byggnader som finns inom området bedöms följande aspekter vara särskilt viktiga för områdets kulturhistoriska värden:

- Kontinuiteten av vårdverksamhet, det vill säga att även om byggnader har tillkommit och försvunnit har platsen bevarat sin identitet som vårdområde i över ett sekel. Det förstärker områdets kulturhistoriska betydelse och bidrar till stadens kollektiva minne av sjukvården som samhällsinstitution.
- Den lågskaliga exploatering och öppna planstruktur med en i huvudsak en lägre byggnadsskala, som trappar ner mot de omgivande kyrkogårdarna.
- Den återkommande sekvensen av utblickar mot kyrkogården, den indragna bebyggelseplaceringen på fastigheten och det lummiga mötet med uppvuxna träd och grönytor i mötet med mot omgivningen är viktiga karaktärsdrag att bevara.
- Områdets gröna utemiljöer och spår av äldre sjukhuspark med uppvuxna träd, murar och häckar har ett mycket högt bevarandevärde och är avgörande för helhetsmiljöns upplevelse och avgränsning.

Förändringar

Detaljplanen är utformad så att samtliga byggnader kan vara kvar. Däremot möjliggör den på vissa ställen större byggrätter, vilket kan få till följd att delar av bebyggelsen inom planområdet kan komma att rivas för att ge plats åt mer vårdlokaler. De lägen där detaljplanen inte möjliggör större byggrätter än de befintliga byggnaderna är vid *hus A*, *C*, *H* och *G*. Vid *hus D* möjliggörs en högre nockhöjd än byggnaden har idag. Det område inom vilket det är tillåtet att bygga har dock samma fotavtryck som den befintliga byggnaden.

Hus G förses även med rivningsförbud (planbestämmelse r_1) då den bedöms ha så pass höga kulturhistoriska värden. För *hus G* reglerar detaljplanen också, genom planbestämmelse k_1 , att byggnadens karaktär vad gäller *volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och detaljeringsnivå ska bibehållas*.

I fastighetsutvecklarens förslag föreslås *hus B, F, I och J* rivas för att ge plats åt nya byggnader. *Hus D* föreslås byggas på med ytterligare en våning, alternativt rivas om en påbyggnad inte visar sig vara tekniskt genomförbar. Även länken mellan den byggnaden och *hus A* och *C* föreslås få en påbyggnad för att förbättra kommunikationerna i byggnaderna.

Detaljplanen kommer därför innebära en negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värden då delar av de byggnader som berättar om vårdverksamhetens utveckling på platsen kan komma att rivas. Då detaljplanen möjliggör att bygga ihop flera av byggnaderna med en genomgående mittdel bidrar den också till att sudda ut spåren av den ursprungliga strukturen med fristående paviljonger, som började byggas bort redan i och med tillkomsten av *hus A, C och D* under 1960-talet.

Detaljplanen bevarar dock kontinuiteten i vårdverksamhet på platsen genom att endast möjliggöra för användningen vård, vilket är positivt att för områdets kulturhistoriska värden. En förutsättning för att det ska vara möjligt är dock att lokalerna inom planområdet kan anpassas till dagens och framtidens behov inom vården. Detta för att verksamheten ska kunna bedrivas effektivt och patientsäkert. Tillsammans med planområdets centrala läge i Uppsala bedöms det därför vara motiverat att riva delar av bebyggelsen för att möjliggöra en utbyggnad. De byggnader där utbyggnad alternativt rivning möjliggörs har samtliga en lägre skala. Förändringen kommer innebära att byggnader som berättar om platsens historia kommer att försvinna. Genom att ge förutsättningar för delar av bebyggelsen på platsen stå kvar kommer det fortsatt gå att utläsa några av platsens årsringar.

Byggrätten i mitten tillför en högre skala och större byggnadsvolym än som tidigare funnits på platsen. I det här fallet är det nödvändigt för att kunna svara mot vårdens behov av inre kommunikationer, teknikutrymmen och större lokaler. De tillkommande byggnaderna är dock fortfarande indragna en bit på fastigheten för att bevara den obebyggda remsa förgårdsmark mot gatan och kyrkogården. Höjderna på de byggnader som detaljplanen möjliggör bedöms inte påverka de siktlinjer mot domkyrkan och slottet som är en del av riksintresset för kulturmiljövården.

För byggnaderna reglerar detaljplanen fasadgestaltningen för att säkerställa att både befintliga och tillkommande byggnader anpassar sig till den karaktär som området har idag. För mer information, se rubriken *Gestaltning* i det tidigare avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

Ytterligare en konsekvens är att *hus G* inte längre kommer vara synligt från S:t Johannesgatan. Att bygga för *hus G* är dock möjligt även utifrån gällande plan som tillåter en femvåningsbyggnad i samma läge som *hus F* (se bild 71). I fastighetsutvecklarens förslag har en genomgående, glasad entréhall (se lila pil i bild 72) placerats i den större byggnaden för att bevara en koppling mellan entrén och *hus G*.

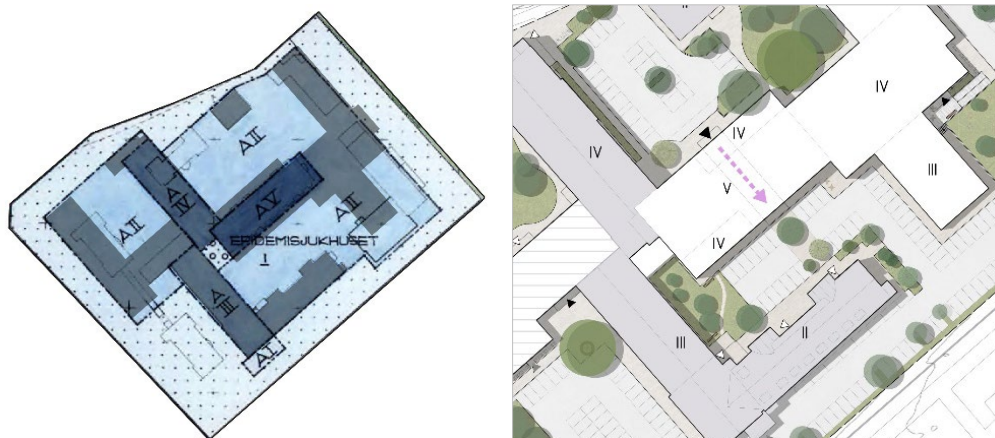


Bild 71-72. Bilden till vänster visar ett utdrag ur den gällande detaljplanen för området. De byggnader som den här detaljplanen möjliggör är skuggade. Bilden till höger visar fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse. Den lila pilen visar den inre kopplingen ut mot gården vid hus G.

För att kompensera för den negativa påverkan på områdets kulturhistoriska värden som uppstår av att några av de äldre byggnaderna kan komma att rivas, bör man jobba för att stärka de kulturhistoriska värden som finns sett till grönska och utemiljöer. För att förbättra områdets parkkaraktär, i syfte att återknyta till 1900-talets institutionspark, bör exempelvis ytterligare träd planteras inom fastigheten. Det gäller särskilt i gränzonen mot kyrkogården i nordost där det endast finns asfalterade parkeringsytor. I fastighetsutvecklarens förslag föreslås fem nya träd placeras utmed stenmuren mot kyrkogården i nordost. I hörnet vid ingången till kyrkogården föreslås flera träd planteras på den gårdsyta som föreslås ligga i anslutning till den nya byggnadens entré i öster. Även runt hus G och i mötet med S:t Johannesgatan i norr föreslås nya träd. För mer information om träden inom planområdet, se det kommande avsnittet *Park och natur*.

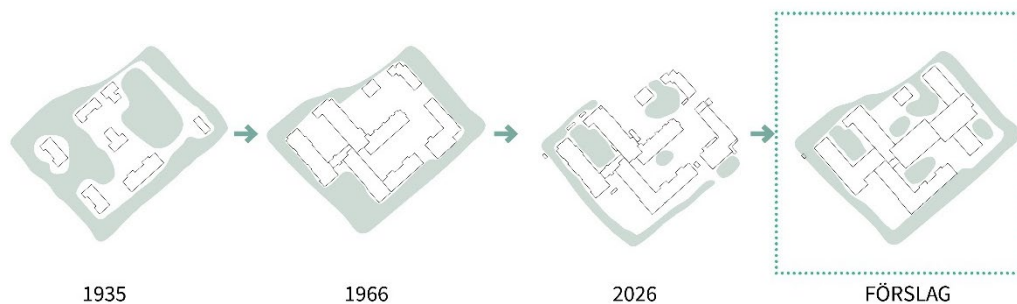


Bild 73. Schematisk skiss som visar hur byggnader och grönska förändrats över tid inom planområdet. Längst till höger visas fastighetsutvecklarens förslag. Illustration: CF Møller Architects

För ytterligare information om detaljplanens konsekvenser på områdets kulturmiljövärden i området och riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad C40*, se det kommande stycket om kulturmiljö under rubriken *Miljökonsekvenser* i avsnittet *Planens konsekvenser*.

Park och natur

Förutsättningar

Planområdet ligger norr om Gamla kyrkogården som ingår i Hågastråket, ett grönt rörelsestråk som sträcker sig från Uppsalas centrala parker och grönområden, via

Arosparken och Ekebydalen, till Hågadalen. Nordost om planområdet ligger Observatorieparken som även den finns utpekad som ett viktigt grönstråk i kommunens grönstrukturkartering.

Fastigheten Kåbo 6:1 omges på flera sidor av stora uppvuxna träd. Mot Villagatan och S:t Johannesgatan, samt vid fastighetsgränsen mot Gamla kyrkogården, finns rader av lövträd som omfattas av det generella biotopskyddet för alléer.

Region Uppsala har 2020 genomfört en inventering av naturvärden på fastigheten (se bild 74). Ytan i norr mot rondellen, ett mindre område på gården som ligger i anslutning till den, samt fyra områden utmed fastighetens väst och sydsida bedöms ha potentiella naturvärden. Totalt finns det 78 träd på fastigheten. Av dessa bedöms 21 träd ha naturvärden och 30 träd bedöms ha potentiella naturvärden.

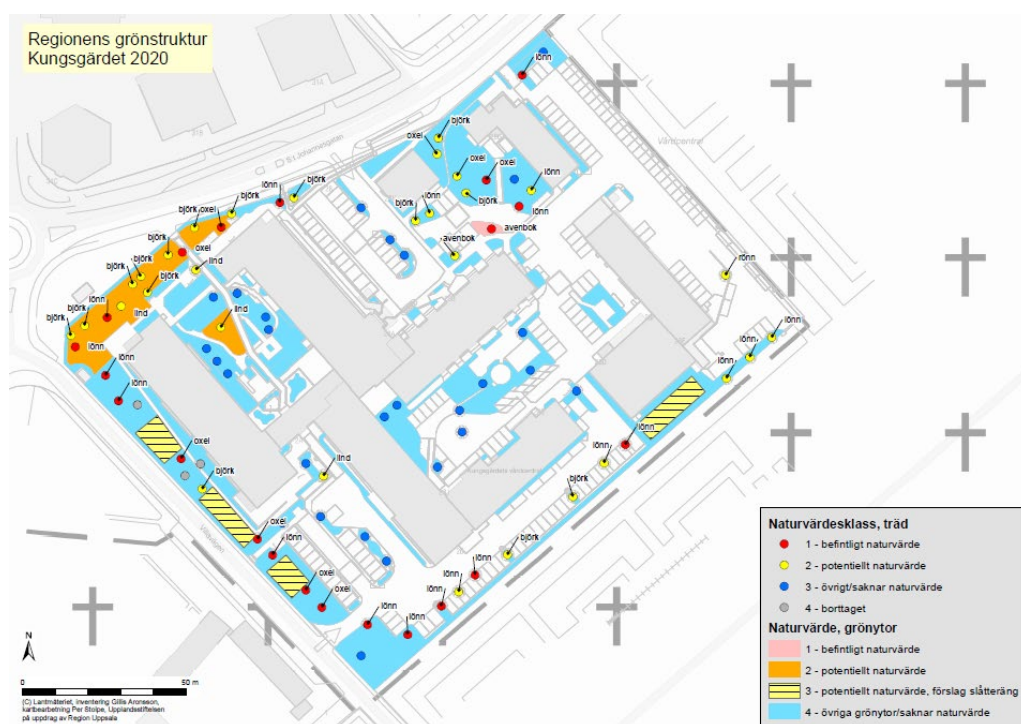


Bild 74. Utdrag ur Region Uppsalas kartläggning av grönstruktur inom fastigheten Kåbo 6:1. Kartan visar träd inom fastigheten, samt ytor med befintliga eller potentiella naturvärden. *Illustration: Region Uppsala*

Förändringar

Naturvårdsverket har ett mål om 25 procent krontäckning i tätorter till år 2030. Uppsala har som mål att uppnå 30 procent krontäckning i staden, vilket även är eftersträvarsvärt på stadsdelnivå.

Planområdet ligger inom stadsdelen Kåbo som har en krontäckning 52 procent. Det gränsar dock mot Luthagen som har en lägre krontäckning på 15 procent. Om man utgår från en 500 meters radie ligger krontäckningen inom planområdet på runt 25 procent.

Fastighetsutvecklarens förslag innebär att totalt 23 träd kommer att behöva tas ner (se bild 75). Av dessa har två träd potentiella naturvärden medan de övriga träden saknar naturvärden. Inget av träden bedöms vara särskilt skyddsvärda träd. För att kompensera för de träd som tas ner föreslås 32 nya träd att planteras inom planområdet (se bild 76). Dessa träd föreslås placeras mot kyrkogården i nordöst, vid den nya entrézonen i mötet med öppningen till kyrkogården, på gården bakom hus G, samt i anslutning till huvudentrén och S:t Johannesgatan.

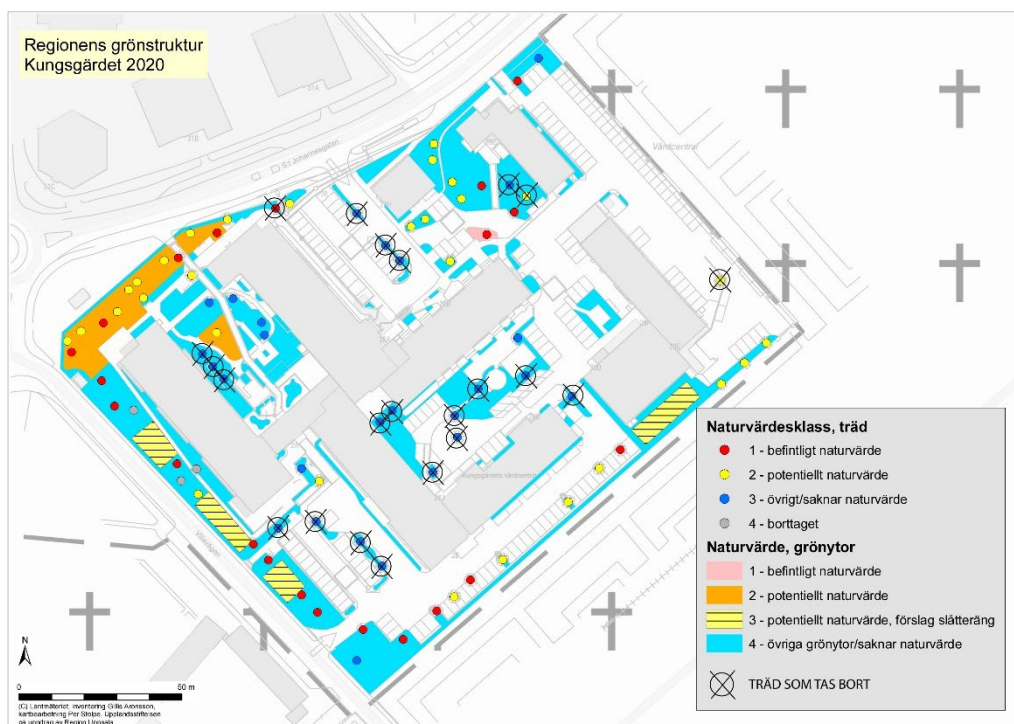


Bild 75. Illustrationsplan som visar den trädinventering som gjorts inom planområdet. Röda prickar visar träd med naturvärden, gula prickar står för träd med potentiella naturvärden och blåa prickar för träd som saknar naturvärden. De träd som kommer behöva tas ner är markerade med ett kryss. *Illustration: Region Uppsala*

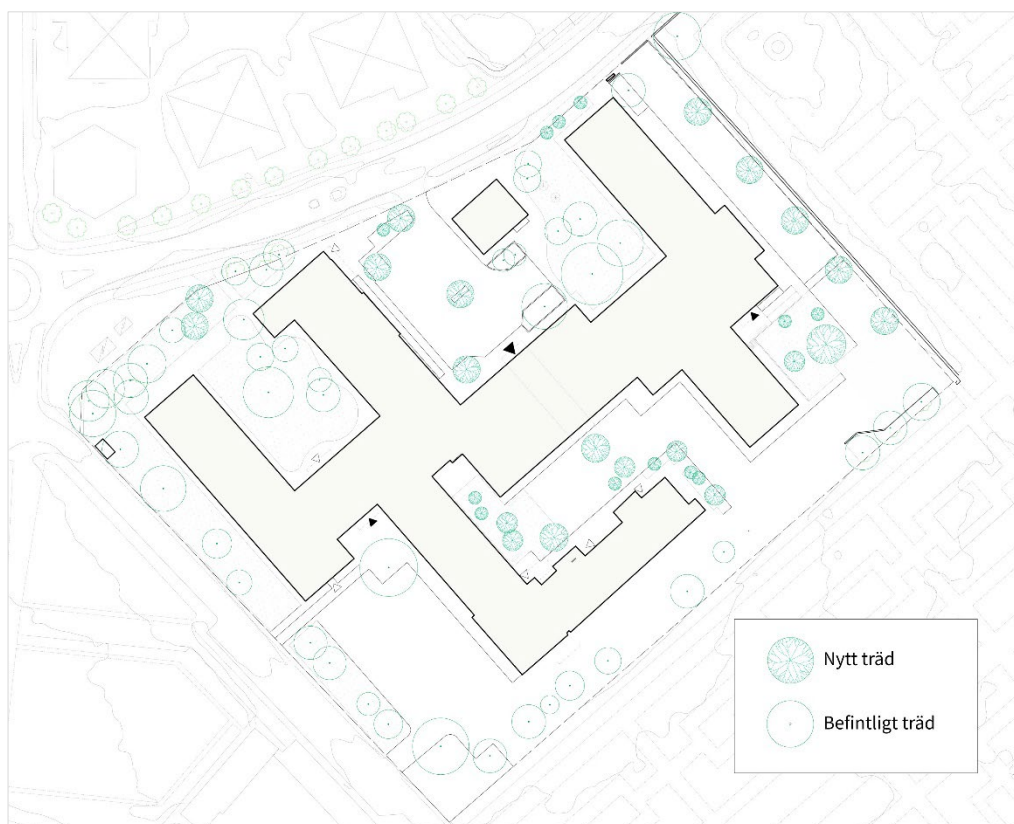


Bild 76. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på placering av nya träd. De nya träden är markerade med en mörkgrön färg. *Illustration: CF Møller Architects*

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Parkering och angöring

Kvarteret Epidemisjukhusets norra sida gränsar mot S:t Johannesgatan och dess västra sida mot Villavägen. Fastigheten Kåbo 6:1 nås från båda gatorna (se gröna pilar i bild 77). Det finns ytterligare anslutningar för gående och cyklister in till fastigheten: tre från S:t Johannesgatan, en från Villavägen och en i söder mot kyrkogården.

Sedan tidigare finns det 181 parkeringsplatser för cyklar och 188 parkeringsplatser för bilar inom fastigheten.



Bild 77. Tung trafik kör in via S:t Johannesgatan och ut via Villavägen. Godsmottagning sker i närheten av anslutningen till Villavägen, på södra sidan av hus A. Källa: Reijlers

Tung trafik kör in via S:t Johannesgatan och ut via Villavägen. Godsmottagning sker i anslutning till hus C.

Gång- och cykeltrafik

Kvarteret är välintegrerat i Uppsalas gång- och cykelnät. Det finns goda möjligheter att ta sig både till fots och med cykel till planområdet från närområdet. Längs S:t Johannesgatan finns separerade gång- och cykelbanor på båda sidorna av gatan. Cykelbanan är en del av snabbcykelled Flogstaleden. Vid infarten till fastigheten Kåbo 6:1 finns en cykelöverfart där motorfordon måste lämna företräde för cyklister. Nära huvudingången till området finns ett signalreglerat övergångsställe över S:t Johannesgatan.

Villavägen är en del av huvudcykelnätet och cyklandet sker i blandtrafik. På västra sidan av gatan finns en gångbana som sträcker sig från Karlsrogatan till slutet på fastigheten Kåbo 6:1.

I rondellen korsas den av Rackarbergsgatan och Karlsrogatan som båda är en del av lokalcykelnätet och har separata cykelvägar.

Kollektivtrafik

Det går bussar utmed S:t Johannesgatan och finns en hållplats i anslutning till entrén till vårdcentralen. På- och avstigning sker på båda sidorna om gatan.

Förändringar

En trafikutredning har tagits fram under planarbetet (Reijlers 2025). I den redovisas hur parkeringar och angöring kan lösas för fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse inom planområdet.

Parkering och angöring

Infarterna kommer ligga kvar i samma lägen, det vill säga ut med S:t Johannesgatan och Villavägen. För att öka orienterbarheten och koncentrera olika typer av transporter till vissa områden föreslås besöksparkeringarna placeras i direkt anslutning till in- och utfarterna. Personalparkering, lastkajer och miljörum kommer nås via Villavägen.

Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör kommer göra att det inte längre går att köra in via den ena infarten och ut via den andra. För att kunna angöra med avfallsbilar och andra längre fordon behöver det därför gå att vända på besöksparkeringen intill Villavägen samt på en vändyta i planområdets östra hörn. Miljörum föreslås placeras i södra delen av byggnaden som ligger utmed Villavägen. Det går att angöra med avfallsbil inom tio meter från det samt nå det utan att behöva backa.

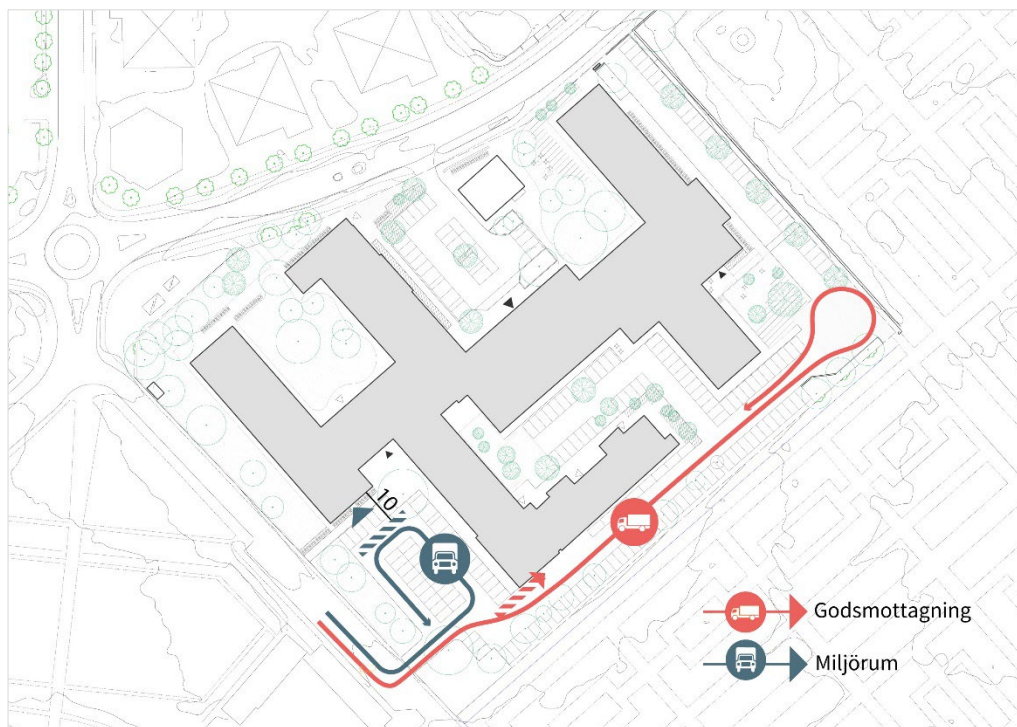


Bild 78. Illustrationsplan som visar angöring för avfallsbil (blå) och leveranser (röd). Illustration: CF Møller Architects

För att underlätta för anställda och besökare att ta sig med cykel till området är det viktigt att cykelparkeringar finns i närheten av alla entréer. Det bör också finnas möjlighet för väderskyddade cykelparkeringar.

Inom fastigheten Kåbo 6:1 finns sedan tidigare 181 parkeringsplatser för cyklar. Sett till ytan på verksamheten blir det 7,8 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea.

Uppsala kommuns parkeringstal för verksamheter anger 40 cykelparkeringar per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Sett till den bebyggelse som detaljplanen möjliggör innebär det 1 126 cykelparkeringar. Det finns inga specifika parkeringstal för vårdverksamhet, men det finns ett förslag på att det ska ligga på 30 cykelparkeringar per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Det innebär cirka 845 parkeringsplatser för cyklar.

I fastighetsutvecklarens förslag planeras det för totalt 873 parkeringsplatser för cykel. Av dessa föreslås 603 cykelparkeringar för personalen placeras cykelrum i källaren. Ute på gården planeras det för ytterligare 270 parkeringsplatser för cykel fördelade på sju olika platser i anslutning till entréer (se orangea markeringar i bild 79). Dessa parkeringar bedöms ha en hög omsättning under dagen då besökare endast vistas på området en kortare tid.

Uppsala kommun har inga specifika parkeringstal för vårdverksamhet, men för verksamheter gäller tre bilparkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter bruttoarea. Sett till den föreslagna bebyggelsen behöver det därför finnas minst 84 parkeringsplatser för bilar. Detta rymmer dock inte behovet av parkeringsplatser för de som ska till olika vårdbesök. För att få ett referensvärde för parkeringar för vårdverksamhet gör trafikutredningen en jämförelse med Lunds kommun som har ett parkeringstal på åtta parkeringar för bil per 1 000 kvadratmeter bruttoarea.

Uppsala kommun har som mål är att öka tillgängligheten för oskyddade trafikanter på bekostnad av biltrafiken. Området ligger dessutom centralt i Uppsala och det finns goda förbindelser med gång, cykel och kollektivtrafik. Den centrala placeringen

innebär också att det finns behov av grönytor. Trafikutredningen föreslår därför att ett lämpligt att minska antalet parkeringsplatser för bilar jämfört med Lunds kommuns parkeringstal för vårdverksamhet med cirka tio procent. För den bebyggelse som detaljplanen föreslår innebär det cirka 200 bilparkeringsplatser.

I Plan- och byggförordning 3 kapitel 20 b § finns krav för ledningsinfrastruktur i anslutning till uppvärmda byggnader. 20 procent av parkeringsplatserna i byggnaden eller på byggnadens tomt ska därför förses med ledningsinfrastruktur och det ska finnas minst en laddningspunkt för elfordon. Undantag kan göras om byggnaden räknas som är avsedda för totalförsvaret.

I fastighetsutvecklarens förslag redovisas 201 parkeringsplatser för bilar. Tio av dessa är avsatta för rörelsehindrade och är placerade inom 25 meter från entréerna. Mellan 20–40 parkeringsplatser av dessa planeras att förses med ledningsinfrastruktur.

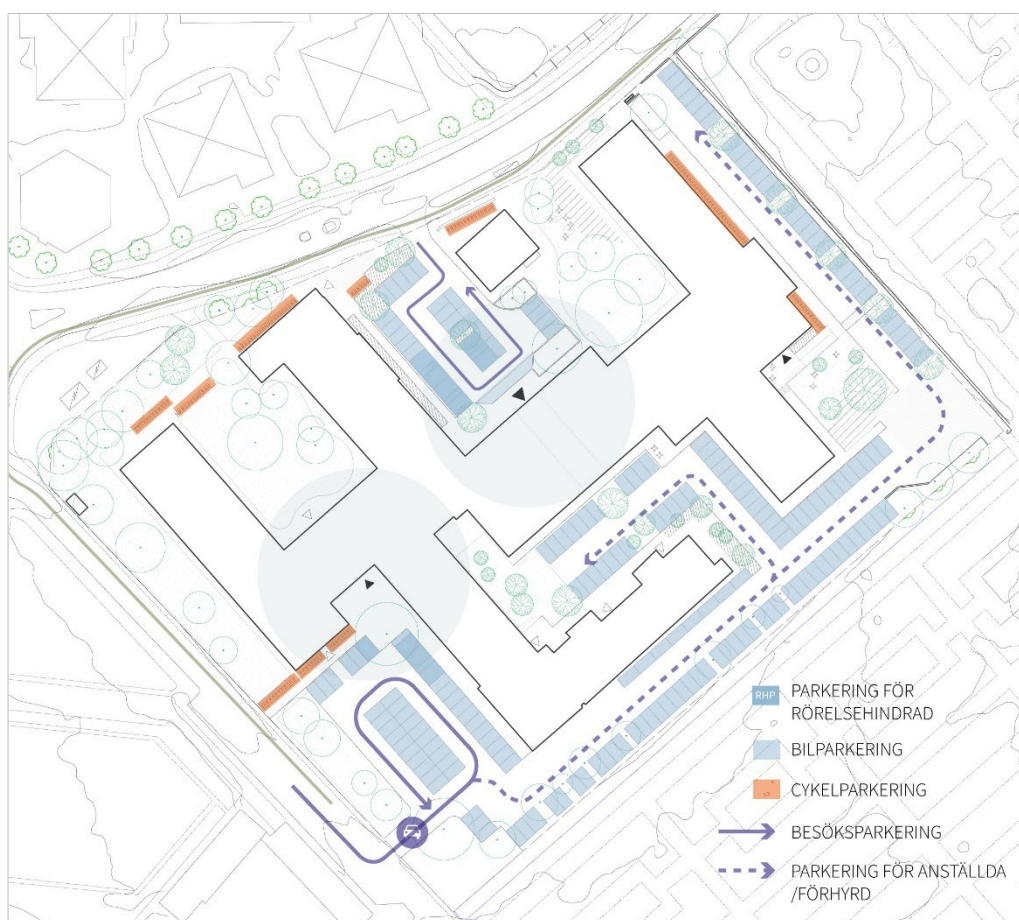


Bild 79. Illustration som visar var cykel- och bilparkering är tänkt att ske i fastighetsutvecklarens förslag. De ljusblå cirklarna visar området som ligger 25 meter från byggnadens publika entréer. I förslaget är det möjligt att lösa angöring och parkering för rörelsehindrade inom det området. *Illustration: CF Møller Architects*

Räddningstjänst och utryckningsfordon

Det går att ställa upp utryckningsfordon inom 50 meter från de entréer som är tänkta att användas som angreppspunkter för räddningstjänsten. Samtliga uppställningsplatser är på kvartersmark.

Det finns en brandpost utmed Villavägen, eventuellt behov av ytterligare brandposter behöver utredas vidare inför granskning.

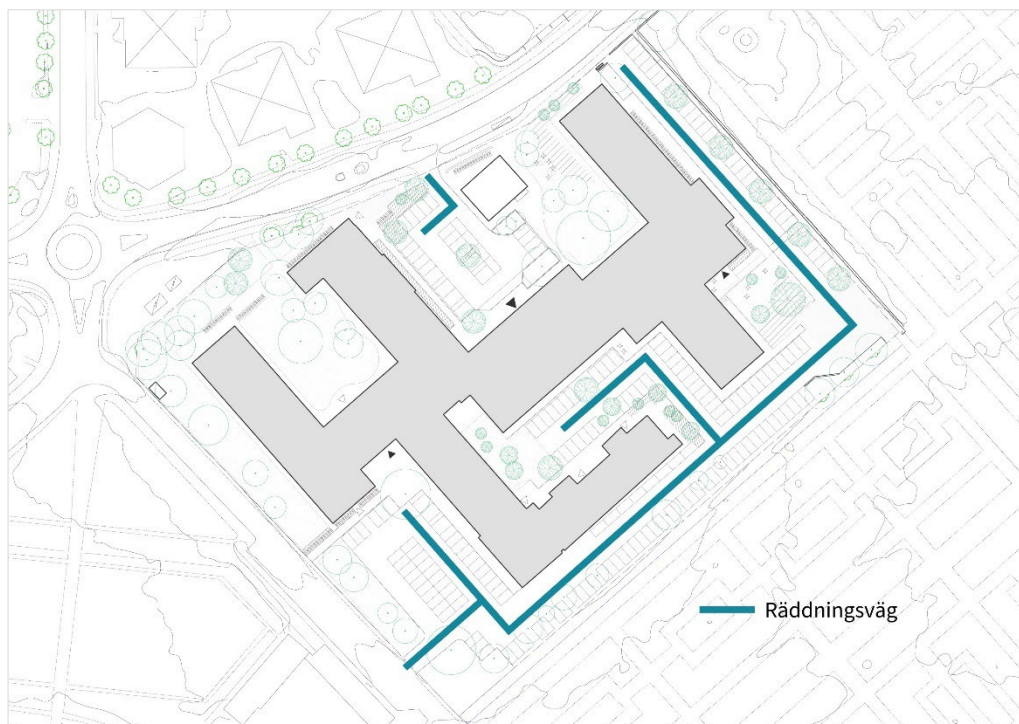


Bild 80. Illustrationsplan som visar hur utryckningsfordon kan nå olika delar av fastigheten. *Illustration: CF Møller Architects*

Gång- och cykeltrafik

I anslutning till stenmuren, som går utmed planområdets nordöstra sida, reglerar detaljplanen att det inte får vara parkering på den del av fastigheten Kåbo 1:72 som ligger väster om muren. Syftet med det är att den 1,65 meter breda markremsan ska kunna användas för underhåll av muren, samt som gångpassage upp mot S:t Johannesgatan där det planeras en öppning i muren ut mot gatan.

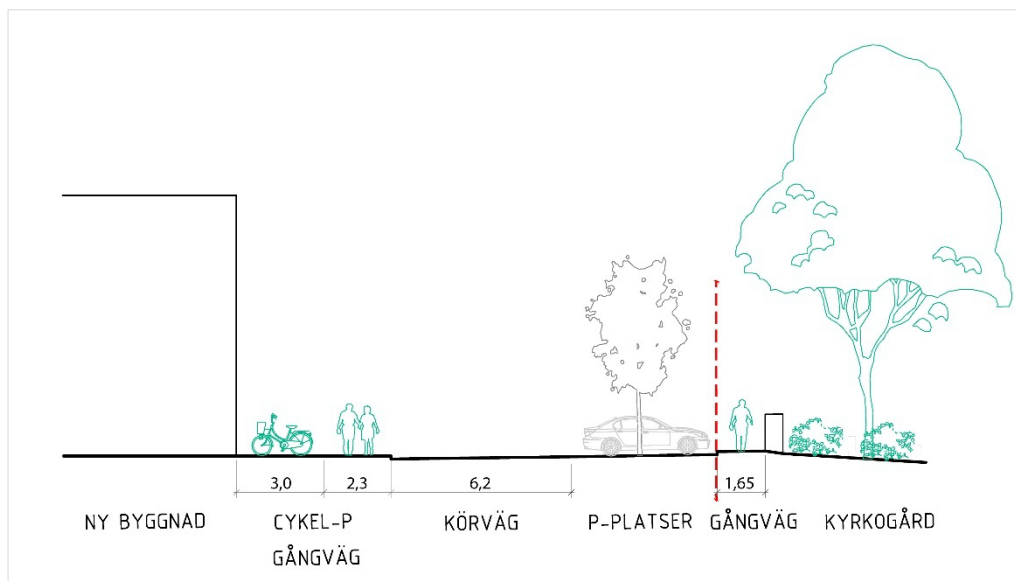


Bild 81. Sektion från väst till öst som visar hur fastighetsutvecklaren planerar mötet med kyrkogården i planområdets nordöstra del. Den röda, streckade linjen markerar fastighetsgränsen. Till höger i sektionen ser man stenmuren som gränsar mot kyrkogården.

Tillgänglighet

Vid de båda besöksentréerna är det möjligt att anordna parkering för rörelsehindrade inom 25 meter. Det finns även en parkeringsficka precis utanför huvudentrén i norr där färdtjänstbilar kan stanna och släppa av besökare. Bussen stannar 70–100 meter från huvudentrén och det går att gå mellan dem utan att behöva passera körytor för bilar, med undantag för övergångsstället över S:t Göransgatan.

I fastighetsutvecklarens förslag är samtliga entréer placerade i markhöjd, undantaget är personalentrén i byggnadens östra del som nås via en ramp. När höjdskillnader tas upp med en ramp ska rampen ha en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Social hållbarhet

Bostadsbestånd och befolkningssammansättning

Uppsala kommun tog år 2023 fram en socioekonomisk rapport för att ge en geografisk bild av den socioekonomiska situationen i olika bostadsområden i kommunen. Rapporten samlar olika områden i kommunen i kluster utifrån de egenskaper de har. I rapporten redogör för följande variabler:

- Andel öppet arbetslösa
- Andel mottagare ekonomiskt bistånd
- Ohälsotal (antal dagar)
- Disponibel hushållsinkomst
- Andel med eftergymnasial utbildning
- Andel 0–19 år i hushåll med låg ekonomisk standard

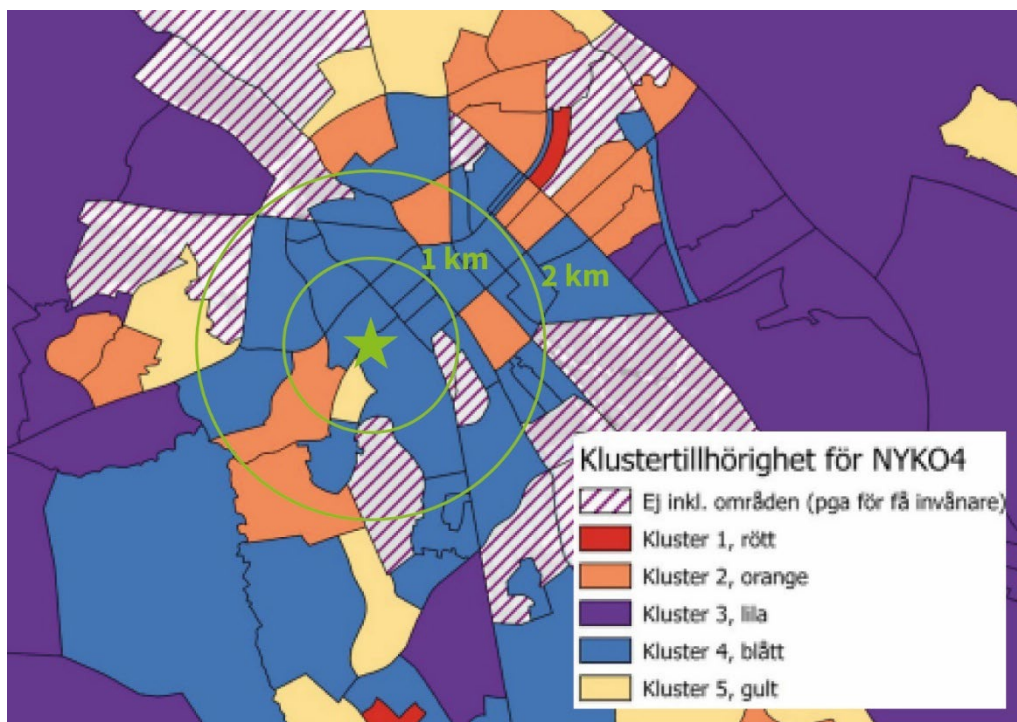


Bild 82. Utdrag ur *Socioekonomisk rapport 2023 - Uppsala kommun* (Uppsala kommun 2023) som visar vilka socioekonomiska kluster som finns i planområdets närhet. Planområdet är markerat med en grön stjärna. Området med en kilometers radie, respektive två kilometers radie är markerade med gröna cirkclar.

Som ovan nämnda karta visar dominerar kluster 4 (blått) i planområdets närhet. Områdena i klustret uppvisar lägre hushållsinkomster och lägre ohälsotal än genomsnittet i Uppsala. Däremot har en betydligt högre andel eftergymnasial utbildning, vilket antas bero på att studerande utgör en stor grupp i områdena i klustret.

Det finns även delar av kluster 2 (orange) och kluster 5 (gul) i planområdets närhet. Områdena i kluster 2 (orange) har lägre hushållsinkomsterna och ohälsotalen är högre än genomsnittet i Uppsala. Det är en något högre andel med ekonomiskt bistånd och en något högre andel öppet arbetslösa. Andelen med eftergymnasial utbildning är något lägre och andelen 0–19-åringar som lever i hushåll med låg ekonomisk standard något högre. Kluster 5 (gul) innehåller däremot Uppsalas mest socioekonomiskt gynnade områden med bland annat högre genomsnittlig inkomst och högre andel med eftergymnasial utbildning, samt lägre ohälsotal.

Genom att samla större, sammanhängande lokaler för vårdverksamhet skapas förutsättningar att sprida ut de platser där som har möjlighet att bedriva mer omfattande primärvård. Att möjliggöra lokaler för vård i området innebär därför att en stor del av de centrala delarna i Uppsala kommer få bättre och mer lokaler för primärvård.

Trygghet

Utför Uppsala kommuns trygghetsundersökning från 2023 känner folk sig generellt trygga då de rör sig i områdena runt planområdet.

Detaljplanen skapar förutsättningar för bättre kopplingar mellan Gamla kyrkogården och S:t Johannesgatan. I fastighetsutvecklarens förslag öppnas muren mot S:t Johannesgatan upp närmast kyrkogården i nordöst så att en genväg uppstår över området och ner till Gamla kyrkogården (se bild 81). I förslaget förstärks grönytorerna i

området och det blir tydligare gång- och cykelvägar i anslutning till ytorna med bilparkering. Det kommer bidra till att området upplevs mer samlat och att det är tydligare var man som gående kan röra sig, vilket kan bidra till att man upplever det tryggare att röra sig genom området.

Barnperspektivet

Det är både bra för föräldrar och barn med mer vårdlokaler i ett centralt läge dit det är lätt att ta sig med kollektivtrafik, cykel och till fots ökar tillgängligheten.

Passagen som planeras mellan Gamla kyrkogården och S:t Johannesgatan kommer gynna de som vill kunna röra sig i bilfria miljöer. I fastighetsägarens förslag planeras för fler gårdsytor och gångvägar som är tydligt avskärmade från biltrafik, vilket förbättrar barns möjlighet att röra sig på ett säkert sätt inom området.

Äldreperspektivet

Det är bra för alla att ha lätt att ta sig till och från vårdlokaler, detta gäller särskilt äldre personer som kan ha svårare att transportera sig samt tenderar att behöva uppsöka primärvården oftare. För de som kan resa kollektivt ligger busshållplatser inom 100 meter från vårdcentralens entré, och både bil och cykelparkeringar finns nära entréerna. Detaljplanen möjliggör för större och mer tillgänglighetsanpassade lokaler vilket kommer gynna besökarna.

Idag finns äldrevårdsenheten i en av byggnaderna inom planområdet, samt ett mobilt närvårdsteam som möjliggör vård i hemmet. Den riktar sig till personer över 65 år i Uppsala län som har hemsjukvård (kommunal sjuksköterska) och svårt att ta sig till ordinarie vårdcentral på grund av åldrande, skada eller sjukdom.

Klimatfrågor

Planområdets användning och disponering

Det finns fördelar med att använda redan hårdgjord och ianspråktagen mark och använda den mer yteffektivt. Dock medför yteffektiviseringen av fastigheten att ett antal byggnader kan komma att rivas, vilket innebär både utsläpp för rivning och nybyggnad. I det här fallet bedöms rivning av vissa av byggnaderna vara motiverat eftersom det bidrar med mer lokalyta för en samhällsviktig funktion i ett centralt läge i Uppsala. Eftersom marken redan är hårdgjord innebär det inte att några grönytor tas i anspråk.

I fastighetsutvecklarens förslag blir det istället mer grönyta och fler träd. För mer information kopplat till det, se det tidigare avsnittet *Park och natur*.

Bygg och anläggning

Uppförande och drift av nya byggnader är det som oftast innebär störst klimatpåverkan av planens genomförande. Planen kan (oftast) inte styra tekniska lösningar som minskar klimatpåverkan för uppförande och drift av nya byggnader. Utsläppet kan begränsas genom valet av konstruktionsmetod (till exempel trä är bättre än betong), energiklassning av byggnaderna (till exempel Passivhus är bättre än BBR kravet), eller genom att återbruka byggmaterial.

Rivning av befintliga byggnader bör undvikas där det är möjligt då det oftast innebär ett utsläpp för rivning, samt ett utsläpp för uppförande den nya byggnaden som ersätter den gamla. En omfattande renovering (inklusive energieffektiviserande åtgärder) brukar innebära avsevärt mycket mindre växthusgasutsläpp än vad rivningen och uppförande av en ny byggnad innebär. I det här fallet är detaljplanen flexibel för att tillåta fastighetsutvecklaren att vid behov utveckla vårdlokalerna inom området. I delar av planområdet möjliggör detaljplanen större byggrätter än de befintliga byggnaderna, vilket innebär att dessa byggnader kan komma att rivas om fastighetsutvecklaren är i behov av större lokaler.

Ombyggnation av de befintliga husen bör vara förstahandsalternativet i de fall där det är möjligt, som exempelvis med *hus D* som fastighetsutvecklaren föreslår ska byggas på med en våning. För delar av planområdet kommer det dock att vara svårt att utgå från de befintliga byggnaderna då byggnaderna interiört är svåra att anpassa till den typ av vård som ska användas till.

Vid utbyggnad inom fastigheten har Region Uppsala, som äger fastigheten, satt upp följande mål kopplade till klimatpåverkan av en utbyggnad:

- Minska energianvändningen i byggnader
- All nybyggnation ska granskas utifrån Sundahus, och en fastighetsprofil motsvarande Miljöbyggnad ska tas fram
- Utreda vad som kan återanvändas i projektet, exempelvis återbruka byggnadsdelar i utemiljön
- Se över möjligheten att återbruka källaren och beakta detta vid placeringen av den nya byggnaden

Transport

Detaljplanen möjliggör mer lokaler för vård i ett centralt läge med goda cykel- och gångförbindelser, samt en busshållplats i nära anslutning till entrén. Det skapar goda förutsättningar för att både besökare och personal ska välja att resa klimatsmart.

Region Uppsala, som äger fastigheten, har satt upp följande mål kopplade till klimatpåverkan av en transporter:

- Transporterna är hållbara och fossilfria
- Åtgärder för att fler medarbetare ska välja hållbara resealternativ ska arbetas fram, det kan exempelvis handla om:
 - Cykelparkeringar på markplan i anslutning till cykelvägar
 - Enkla och tydliga kopplingar till närmaste busshållplats
 - Cykelrum i källaren med tillgång till omklädningsrum

Mark och geoteknik

Sveriges geologiska undersöknings jordartskarta visar att marken inom planområdet består av glacial lera, undantaget är en liten del i planområdets östra del som utgörs av urberg. Jorddjupet varierar mellan cirka 20 meter i de östra delarna med lera till cirka tre meter i de västliga delarna.

De tillkommande byggnaderna planeras att grundläggas med pålning.

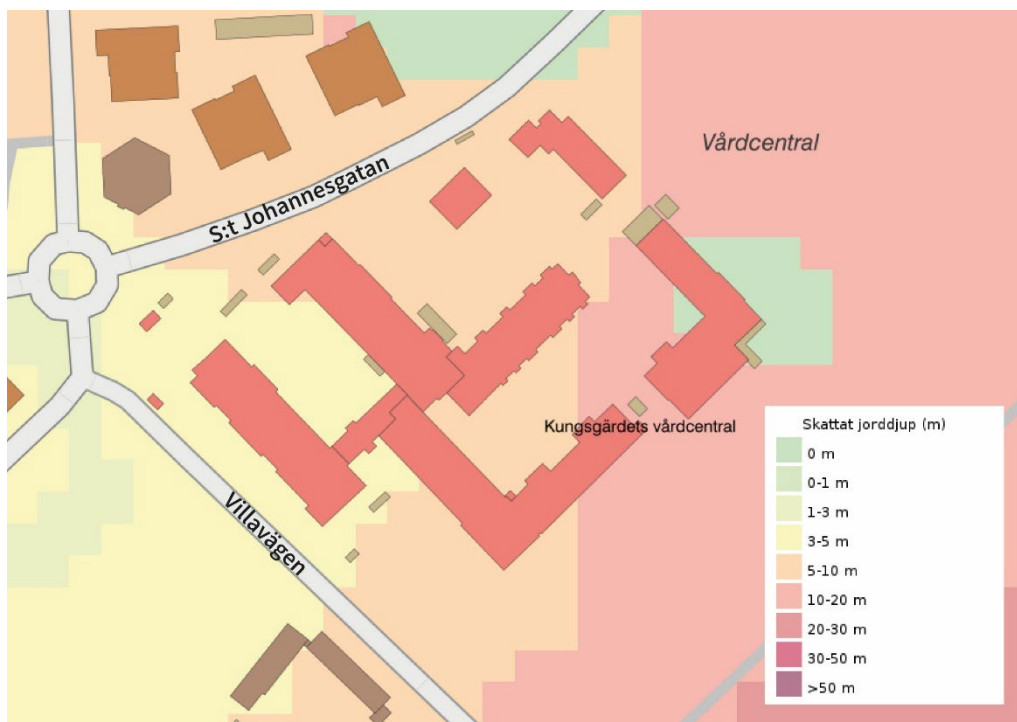


Bild 83. Karta som visar jorddjupet på platsen. Källa: Sveriges geologiska undersökning (SGU)

Vattenmiljö

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer 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). Vid den 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.

Detaljplanen förhindrar inte att miljökvalitetsnormerna för ytvatten kan följas.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala 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 tolv timmar.

Avvattning av de ytor och byggnader som sedan tidigare finns inom planområdet sker mot dagvattenbrunnar, som finns både inom planområdet och vid de längsgående gatorna. Takvattnet leds via stuprör till dagvattenledningar som ansluter till det kommunala dagvattennätet.

Planområdet utgörs av ett flackt höjdparti som från de centrala delarna sluttar svagt utåt. Höjderna varierar generellt mellan runt +24 meter över nollplanet i de centrala delarna till omkring +23 meter över nollplanet i utkanterna. Den lägsta punkten ligger på +21,4 meter över nollplanet och är belägen nära planområdets östra hörn. Det området riskerar det att få cirka 70 cm stående vatten i samband med skyfall med 50 millimeter regn (se bild 84). Runt hus F riskerar det att samlas stående vatten på ett djup på 30 till 50 centimeter. Ytterligare några ytor inom planområdet får stående vatten med mindre än tio centimeter vattendjup.

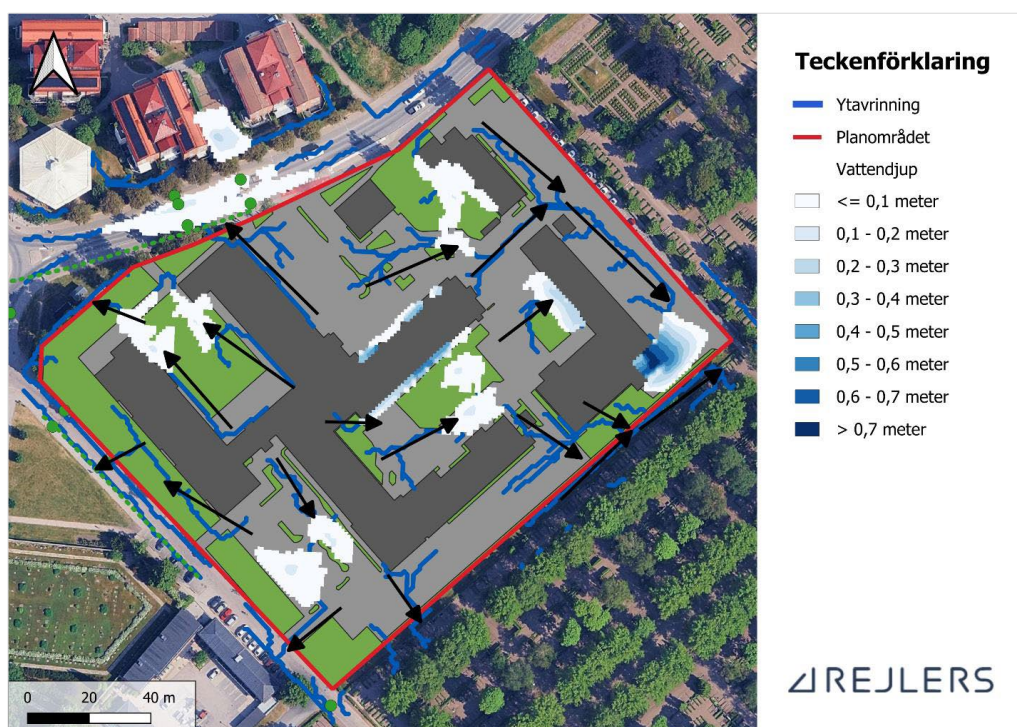


Bild 84. Befintlig avrinning med översvämmade områden vid 50 mm regn och svarta pilar som visar avrinningsriktning (Scalgo, 2025). Bakgrundskarta: Google Satellite (2025).

Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör kommer att skära av och förändra de befintliga rinnvägarna. För att uppskatta flöden och fördröjningsvolymerna utgår dagvattenutredningen från fem delavrinningsområden (se bild 85).



Bild 85. Illustration som visar de föreslagna delavrinningsområdena med den planerade markanvändningen. De blå pilarna visa riktningen för den ytliga avrinningen. *Illustration: Reillers*

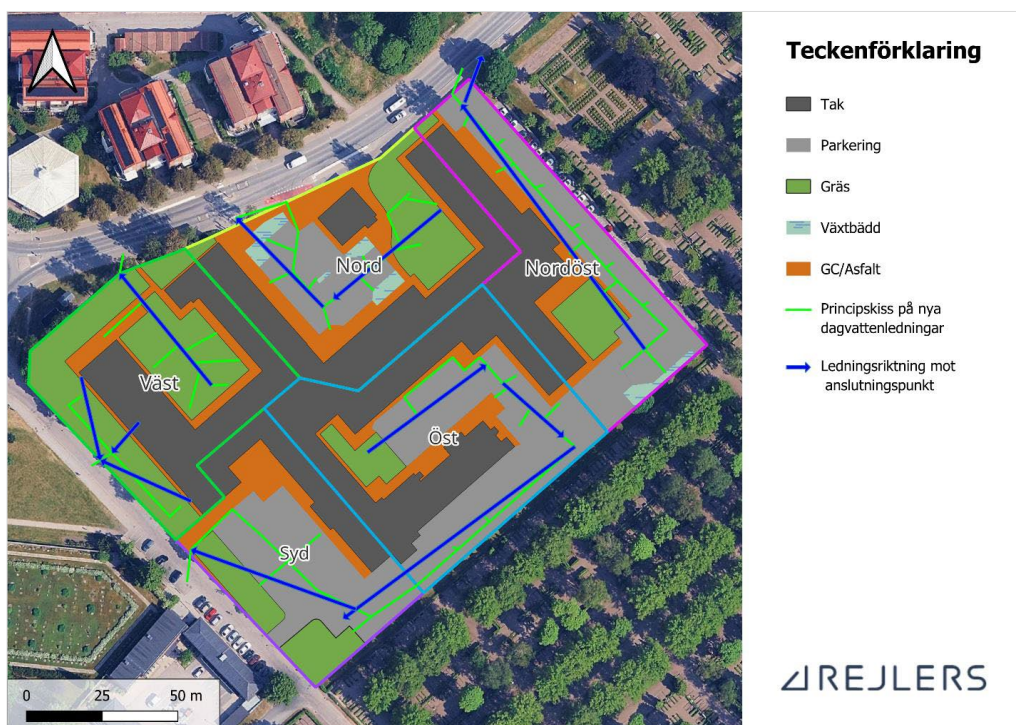


Bild 86. Illustration som visar de föreslagna delavrinningsområdena med den planerade markanvändningen. De gröna linjerna visar en principskiss på nya dagvattenledningar. De blå pilarna visa ledningsriktning mot anslutningspunkt till dagvattennätet. *Illustration: Reillers*

För att möta Uppsala vattens riktlinjer behöver totalt 322 kubikmeter vatten fördröjas inom planområdet. Dagvattenhanteringen föreslås ske i växtbäddar och skelettjordar, där skelettjordar används där det är svårt att placera växtbäddar.

Delavrinningsområde	Area (hektar)	Volym (kubikmeter)
Nord	0,60	70
Nordöst	0,40	63
Väst	0,46	44
Öst	0,57	91
Syd	0,36	54
Totalt	2,29	322

Tabell 1. Tabell som visar vilken fördröjningsvolym som behöver finnas i de fem delområdena baserat på den föreslagna markanvändningen.

I det norra delavrinningsområdet behöver parkeringsplatsen höjdsättas för att kunna avvattna till närliggande växtbäddar inom parkeringen. Takvattnet där föreslås ledas ner via stuprör till skelettjord eller till växtbäddar vid rännstenen där det är lämpligt.

Det nordöstra delavrinningsområdet, där delar ligger inom hög känslighet för påverkan på grundvattnet, ska ha ett tätskikt och ledning i botten av växtbäddarna och skelettjordarna för att förhindra infiltration. Detta säkerställs i detaljplanen genom en planbestämmelse (m_1) som säger att skydd ska finnas för att förhindrainfiltration av smutsigt dagvatten. För mer information, se avsnittet *Grundvatten*.

Inom det västra delavrinningsområdet föreslås takavvattning ske mot växtbäddar som ligger nära fasaden. Längs med fastighetsgränsen i den här delen finns även en låg häck dit dagvatten avrinner från gräsytor som föreslås fortsätta att fungera som en växtbädd. Den gröna innergården kan avvattnas via implementerade växtbäddar, som om det är möjligt kan placeras strategiskt för att även kunna ta emot takvatten.

För det östra delavrinningsområdet finns ett större fördröjningsbehov och en låg andel grönytor för implementering av växtbäddar. Därför föreslås den största delen av dagvattnet fördröjas och renas med hjälp av skelettjordar inom det området.

Inom det södra delavrinningsområdet bör parkeringsplatsen höjdsättas för att kunna avvattna till närliggande växtbäddar inom parkeringen. Takvattnet föreslås ledas ner till skelettjord via stuprör som är kopplade till det kommunala nätet.

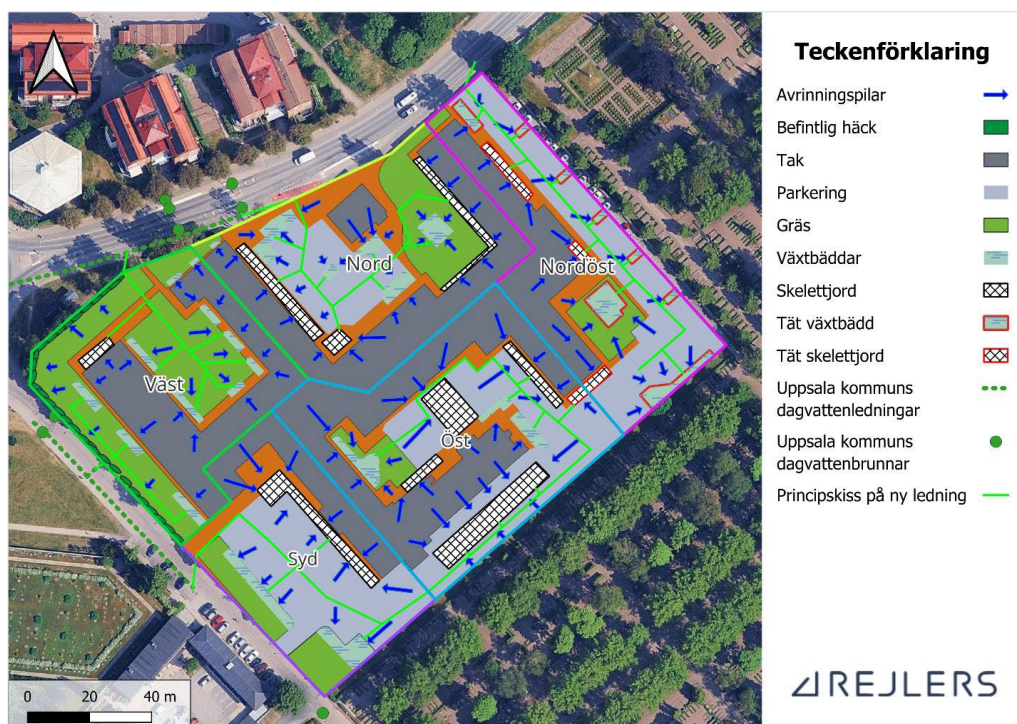


Bild 87. Illustration som visar hur dagvattenhanteringen föreslås ske inom planområdet. *Illustration: Reilers*

Vid implementering av växtbäddar och skelettjordar minskar föroreningsbelastningen från planområdet jämfört med belastningen från befintlig situation, vilket i sin tur bidrar till att Fyrisån kan nå sina miljökvalitetsmål.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den yttre zonen av vattenskyddsområdet för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsa. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

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.

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 (reviderad 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.

Större delen av planområdet ligger inom en zon med måttlig känslighet för påverkan på grundvattnet. I den östra hörnet av planområdet finns en del med uppstickande urberg. Den delen ligger inom en zon med hög känslighet för påverkan på grundvattnet.



Bild 88. Utdrag ur känslighetskartan för grundvattnet. Den breda svarta streckade linjen visar planområdet. Befintliga byggnader är mörkgråa, de byggnader som fastighetsutvecklaren föreslår ska rivas är ljusgrå och de som föreslås tillkomma är markerade med tunna streckade linjer.

I den riskanalys (2018) som Geosigma tog fram finns rekommendationer till planeringsskedet för områden med olika känslighet. Planeringsriktlinjerna för områden med hög känslighet som bedöms vara relevanta för planområdet är följande:

- Infiltration av dagvatten från körbara ytor för motorfordon ska inte tillåtas. Takvatten kan tillåtas infiltrera om det först genomgår rening i till exempel växtbäddar. Om det finns risk för markföroreningar bör inte infiltration av dagvatten vara tillåten. Byggdagvatten ska inte tillåtas infiltrera.
- Dag- och spillvattenledningar ska vara helt täta.
- ”Bra materialval” bör användas vid ny- och ombyggnation för att minska den diffusa belastningen.
- Parkeringsplatser ska undvikas för att minska sannolikheten för bilbränder med efterföljande släckvattenrisker. Höjdsättningen av parkeringen ska vara sådan att avrinning sker mot dagvattenbrunnar eller liknande.

Föreslagna åtgärder

I den del av planområdet där det är hög känslighet för påverkan på grundvattnet finns redan två byggnader, hus B och J. Om dessa skulle rivas och ersättas av en ny högre byggnad styr detaljplanen att den högre delen ska placeras i utkanten av området med hög känslighet.

För att säkerställa att dagvatten från körbara ytor för motorfordon inte infiltrerar inom det område som ligger inom ett område med hög känslighet finns en planbestämmelse (m_1). Den säger att skydd ska finnas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. Det kan handla om att säkerställa om det finns tillräckligt med skyddande lerlager på platsen eller att förse regnbäddar med täta skikt. För att säkerställa att skydd anläggs finns en planbestämmelse (a_1) som säger att bygglov för

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

Efter att planen genomförts kommer det orena dagvattnet från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. I större delen av planområdet bedöms lerlagren vara så pass tjocka att det fortsatt kommer finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort nya källarkonstruktioner. I samband med vattenskyddsdispens krävs att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet. Dagvattenutredningen visar också att miljö kvalitetsnormerna för grundvatten inte kommer att påverkas negativt.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).

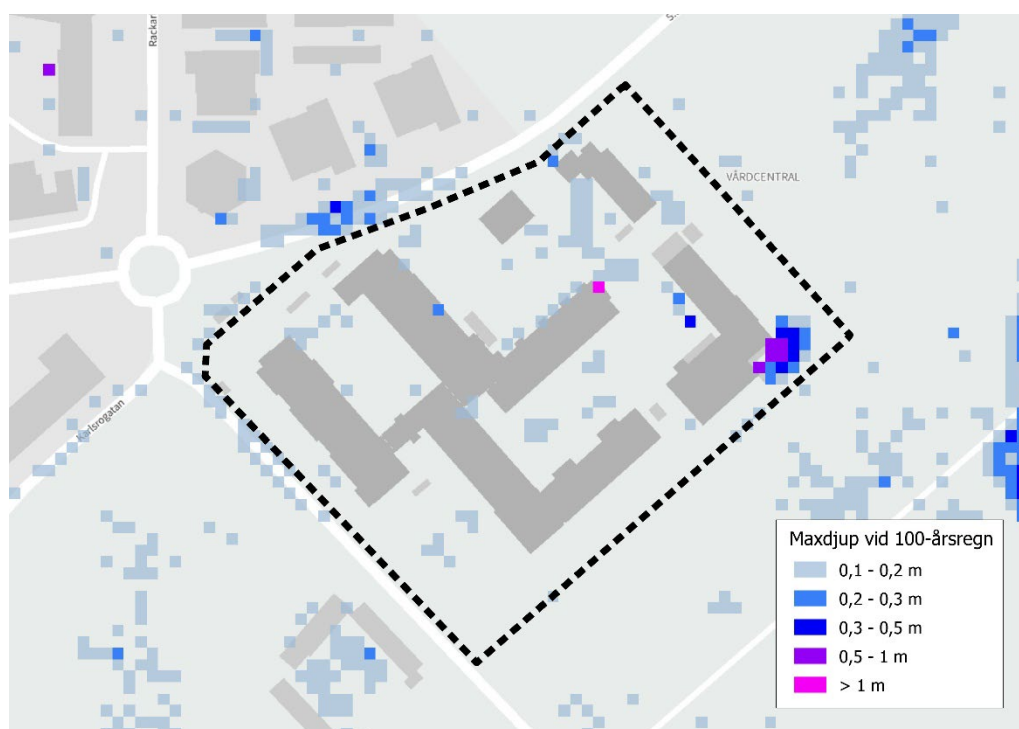


Bild 89. Utdrag från Uppsala vattens kartering av 100-årsregn. Planområdet är markerat med en svart streckad linje.

När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt.

Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn. I planområdets västra del riskerar det vid ett 100-årsregn att bli 0,5–1 meter stående vatten längs delar av fasaderna till *hus B* och *J*.

I fastighetsutvecklarens förslag på utbyggnad inom planområdet kommer dessa byggnader ersättas av en ny byggnad. I samband med det planeras nya dagvattenanläggningar inom fastigheten som bland annat innebär att den lågpunkten i den här delen av planområdet kommer utjämnas med ny höjdsättning.

För att förhindra att yt- eller dagvatten rinner in i byggnaden måste marken ges en tillräcklig lutning från byggnaden. Avrinningen sker då lämpligast i riktning mot närliggande gator (se blå pilar i bilden nedan).



Bild 90. Illustration som visar den föreslagna markanvändningen. De blå pilarna visar de sekundära avrinningsvägarna. Illustration: Reijlers

Hälsa och säkerhet

Buller

Det finns inga särskilda riktvärden för buller för vårdlokaler och bullret från de omgivande gatorna är generellt sett lågt. Bedömningen är därför att de lokaler som detaljplanen möjliggör inte kommer utsättas för någon skadlig påverkan från trafikbuller.

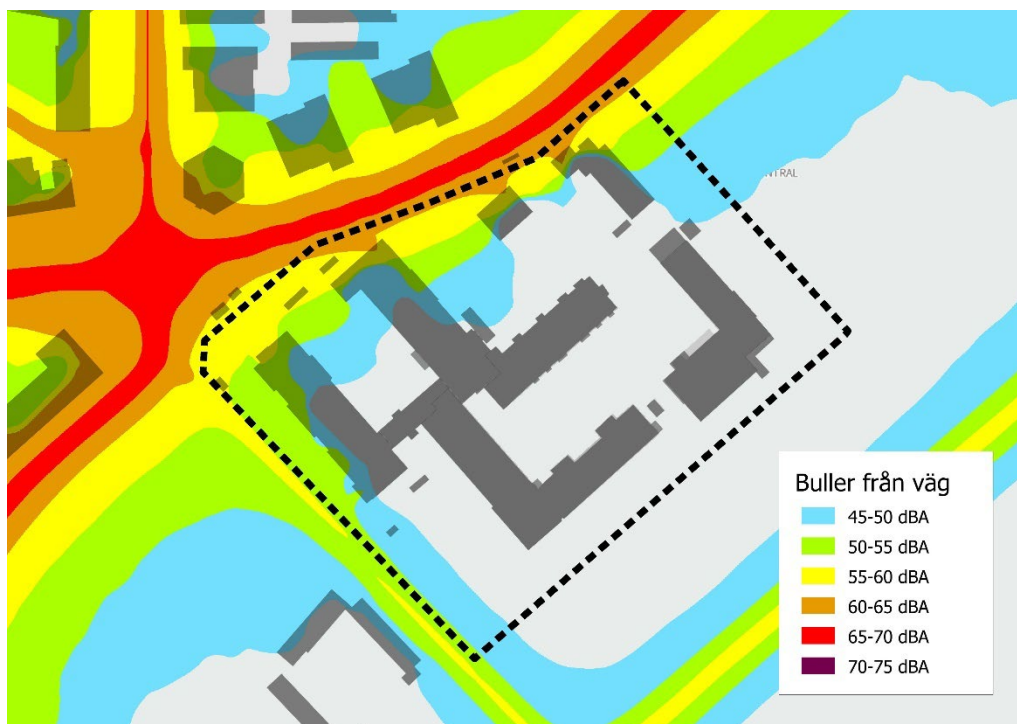


Bild 91. Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartering. Planområdet är markerad med en svart streckad linje.

Markföroreningar

Det finns inga markföroreningar registrerade inom planområdet.

Luft

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

	Halter inom planområdet	Miljömål	Miljökvalitetsnorm
NO ₂ år (µg/m ³)	5–10	20–26	> 40
NO ₂ dygn (µg/m ³)	15–24	-	> 60
NO ₂ timme (µg/m ³)	20–30	60–72	> 90
PM10 år (µg/m ³)	10–15	15–20	> 40
PM10 dygn (µg/m ³)	18–20	30–35	> 50

Tabell 2. Tabell som redogör halter av luftföroreningar inom planområdet. Källa: SLB (2020)

Dags- och solljus

Det har tagits fram en solstudie för att visa på hur solförhållandena ser ut på gårdarna vid vår- och höstdagjämning, första maj och sommarsolståndet. Den visar att planområdets norra del kommer ligga i skugga under större delen av dagen, undantaget är delar av gården i nordöst och den gröna torgytan vid *hus H* som kommer ha eftermiddagssol. Den gröna entréyta som föreslås vid personalingången i öster ser också ut att få bra solförhållanden.

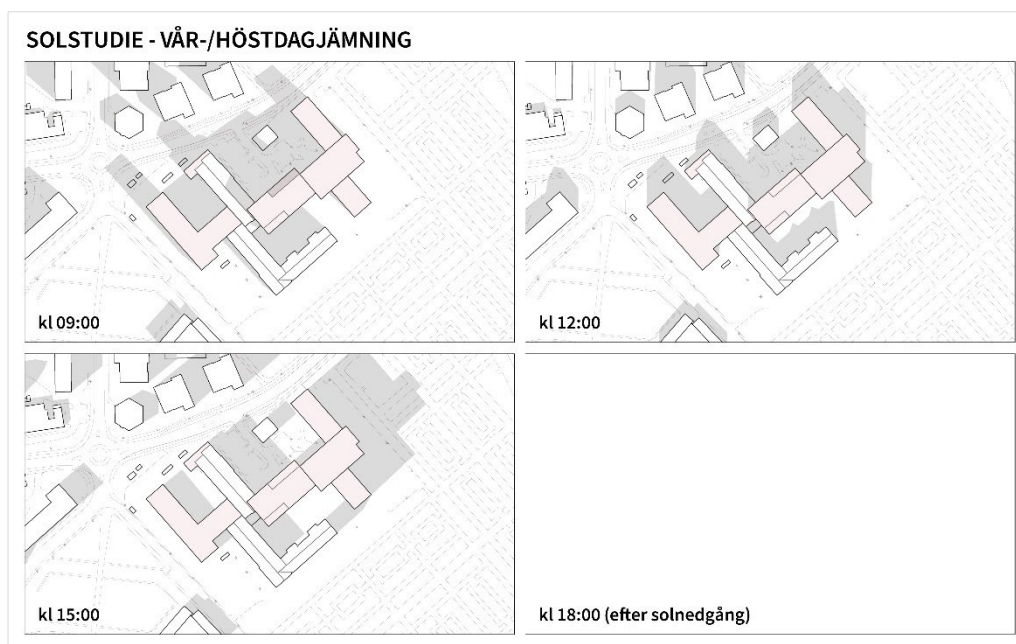


Bild 92. Solstudie som visar befintlig situation vid klockslagen 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00 vid vår- och höstdagjämning.



Bild 93. Solstudie som visar befintlig situation vid klockslagen 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00 vid första maj.

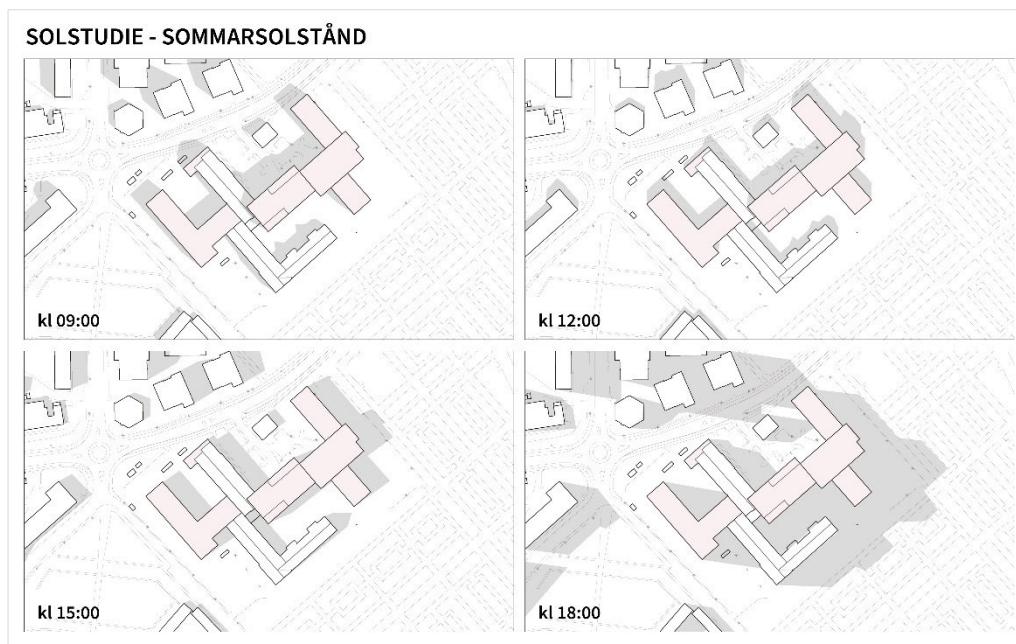


Bild 94. Solstudie som visar den bebyggelse som detaljplanen möjliggör vid klockslagen 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00 vid sommarsolståndet.

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i BBR angående dagsljus.

Det bedöms olämpligt att placera solceller på *hus G* då den har så pass höga kulturhistoriska värden. Övrig bebyggelse som föreslås vara kvar har svarta plåttak. På dessa är bedömningen att solceller skulle kunna placeras förutsatt att det görs på ett omsorgsfullt sätt. På tillkommande byggnader finns det inget som hindrar att solceller kan placeras.

Mikroklimat

Den stora mängden uppväxta träd inom och i nära anslutning till planområdet ger goda förutsättningar för att skapa bra utemiljöer som erbjuder skugga och svalka. På flera av gårdarna finns även bra sollägen.

Magnetfält

Inom fastigheten Kåbo 6:1 finns en nätverksstation som ligger utmed Villavägen. Inför granskning behöver det undersökas om detaljplanen behöver möjliggöra för ytterligare en.

Skyddsrum

Inom fastigheten Kåbo 6:1 finns det fyra skyddsrum som ligger i *hus A, C, F och I*. Fastighetsägaren har ansökt till Myndigheten för civilt försvar (MCF) om avveckling av ett av skyddsrummen. För de övriga skyddsrummen är planen att låta de befintliga källarstrukturerna vara kvar även om delar av byggnaderna rivs eller byggs om, vilket innebär att skyddsrummen kan vara kvar. Om ombyggnationen innebär att något av skyddsrummen inte kan vara kvar in sitt befintliga skick behöver de ersättas inom fastigheten. Detaljplanen förhindrar inte att det sker.

Brand

Släckning

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 nå utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

För mer information, se rubriken Räddningstjänst och utryckningsfordon i avsnittet Trafik och tillgänglighet.

Utrymning

Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala. Offentliga verksamheter så som vårdcentraler förväntas 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

Detaljplanen reglerar inte träd och grönytor, men genom att inte tillåta parkering på vissa ytor uppmuntrar den till att en större del av planområdet kan användas för grönytor.

Som tidigare nämnts finns det 78 träd inom planområdet. Fastighetsutvecklarens förslag innebär att 23 av dessa kommer behöva tas ned. Som kompensation för de nedtagna träden föreslår fastighetsutvecklaren att 32 nya träd planteras. Förslaget innebär därför på sikt en ökad krontäckning inom planområdet. För mer information se avsnittet *Park och natur*.

Fastighetsutvecklarens förslag kommer innebära att mer yta inom planområdet tas i anspråk av byggnader. Dock föreslås en del av den hårdgjorda ytan inom fastigheten ersättas med växtbäddar för dagvattenhantering och mer grönyta (se tabellen nedan).

	Befintlig markanvändning (kvadratmeter)	Fastighetsutvecklarens förslag på markanvändning (kvadratmeter)
Takyta	6 800	7 700
Parkering	7 600	7 000
Asfalterad yta	4 000	3 200
Grönyta	4 500	4 700
Växtbädd	-	300
Summa	22 900	22 900

Tabell 3. Tabell som jämför den befintliga markanvändningen inom planområdet med markanvändningen i fastighetsutvecklarens förslag. Källa: Reijlers (2025)

När det gäller skydd mot översvämningar finns mer information att hitta under rubriken *Översvämning* i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten.

Brandvatten

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

Inför granskning behöver det utredas om det behövs ytterligare en brandpost.

Spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet Uppsala centralort och spillvattnet leds till Kungsängsverket.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala kommuns verksamhetsområde för dagvatten. För information om hur planområdet ansluter till dagvattennätet, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

I fastighetsutvecklarens förslag har avfallsbilar möjlighet att stanna inom tio meter från det föreslagna miljörummet. Mer information finns under rubriken *Parkering och angöring* i avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.

El

Inom fastigheten Kåbo 6:1 finns en elnätsstation längsmed fastighetsgränsen mot Villavägen. Detaljplanen säkrar dess läge genom ett E-område som möjliggör för teknisk anläggning.

För att säkerställa elförsörjningen för de utbyggda vårdlokalerna som detaljplanen möjliggör, samt ledningsinfrastruktur för cirka 20 till 40 parkeringsplatser, är det troligt att ytterligare en nätstation kommer att behövas inom fastigheten. Inför granskning kommer det därför att undersökas om det är går att möjliggöra ytterligare ett E-område i planområdets södra hörn.

Värme

Den byggnaden som finns inom fastigheten är ansluten till de ledningar för fjärrvärme som finns i Villavägen. Den tillkommande byggnaden planeras också värmas upp med fjärrvärme och kommer även den att anslutas till fjärrvärmeledningen i Villavägen.

Tele och bredband

Ledningar för tele och bredband finns i S:t Johannesgatan och Villavägen.
Byggnaderna inom planområdet är sedan tidigare anslutna till dessa.

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
GATA	<i>Gata</i> För att den del av S:t Johannesgatan som tidigare har varit planlagd som kvartersmark ska bli allmän plats får den användningen GATA. Marken där används som gång- och cykelbana.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
D	<i>Vård</i> Bestämmelsen finns för att möjliggöra vårdverksamhet inom planområdet. Då området används för vård sedan Epidemisjukhuset etablerades på platsen runt 1900-talets början finns det även ett kulturhistoriskt värde i att området även i framtiden används för vårdverksamhet. Inom användningen ryms även komplement till verksamheten vård. Det kan exempelvis handla om restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, kontorsyta och personalutrymmen som behövs till verksamheten.
E₁	<i>Transformatorstation</i> Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den transformatorstation som finns i planområdets västra del kan vara kvar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse

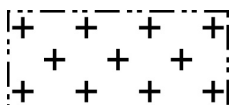
Beskrivning och motiv

Begränsning av markens utnyttjande:



Marken får inte föreses med byggnad

Bestämmelsen säkerställer att det bevaras en obebyggd remsa med förgårdsmark mot de omgivande gatorna och Gamla kyrkogården. Detta då byggnaderna historiskt varit indragna på fastigheten och mött omgivningen med grönytor och träd.



Marken får endast föreses med komplementbyggnad, skärmtak och andra anläggningar än byggnader

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra komplementbyggnader på en av gårdarna, skärmtak över entréer till byggnaderna, samt fristående skärmtak över cyklar och vistelseytor på gårdarna som omger byggnaderna. Inom området är det även tillåtet med andra anläggningar än byggnader så som trappor, lastkajer och liknande.

Bestämmelsen kompletteras inom vissa delar av området med bestämmelsen f_7 för att förhindra komplementbyggnader med väggar. Anledningen är att bevara de öppna gårdarna mellan byggnaderna samtidigt som tak över cykelställ eller vistelseytor möjliggörs.

Höjd på byggnadsverk:

h_1

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

För byggrätterna som täcker in *hus A, C, G, H* samt delar av *hus B* och *J* syftar bestämmelsen till att bekräfta de byggnadshöjder som redan finns inom fastigheten.

För byggrätten som täcker in *hus D* syftar bestämmelsen till att möjliggöra att det byggs på ytterligare en våning, alternativt att den ersätts av en trevåningsbyggnad.

För byggrätten som täcker in *hus F* och delar av *hus I* syftar bestämmelsen till att möjliggöra en ny vårdbyggnad. Nockhöjden möjliggör där en femvåningsbyggnad. Delar av byggnaden har dock en högsta nockhöjd som möjliggör fyra våningar. Syftet med det är att byggnadskroppen ska trappa ner för att inte upplevas som så massiv.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

För byggrätterna som täcker in *hus I* samt delar av *hus B* och *J* syftar bestämmelsen till att möjliggöra att de kan ersättas av nya byggnadskroppar i tre våningar. För *hus B* och *J* är det en sekundär egenskapsbestämmelse som syftar till att inte tillåta högre byggnadshöjder för byggnaderna närmast *hus G* som har höga kulturhistoriska värden. Området för det sekundära egenskapsområdet framgår av bilden nedan.

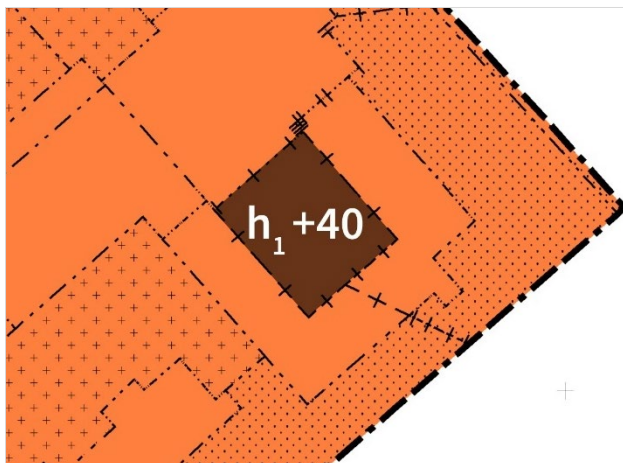


Bild 95. Utdrag ur plankartan där det sekundära egenskapsområdet där en högsta nockhöjd på +40 meter över nollplanet är tillåten.

För de områden där det föreslås nya byggnader utgår nockhöjder från en relativt hög våningshöjd. Det beror på att vårdlokaler kräver relativt höga takhöjder för att få plats med installationer och teknikutrymmen. För att byggnaderna fortsatt ska upplevas besläktade med de omgivande byggnaderna sett till våningsantal kompletteras bestämmelsen om högsta nockhöjd med planbestämmelserna f_4 , f_5 och f_6 som anger hur många våningar byggnaderna maximalt får upplevas ha sett från omgivningen.

h_2

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

För att begränsa höjden på komplementbyggnaderna och fristående skärmtak får de vara högst 4,5 meter från marken räknat.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv***Utnyttjandegrad:***e₁***Största bruttoarea är angivet i m²*

Bestämmelsen begränsar den byggrätt som täcker in delar av *hus B* och *J* till att vara maximalt 2 000 kvadratmeter. Syftet med det är att möjliggöra för *hus B* och *J* att vara kvar alternativt ersättas av en trevåningsbyggnad med en mindre byggnadsarea.

e₂*Största byggnadsarea är angivet i m²*

Bestämmelsen begränsar att maximalt 700 kvadratmeter får bebyggas av den byggrätt som finns i anslutning till *hus I*. Syftet är att möjliggöra att *hus I* står kvar alternativt att den kan ersättas av en ny byggnad.

e₃*Största sammanlagda byggnadsarea är 50 m²*

Bestämmelsen begränsar hur stor del av gården bakom *hus G* som får bebyggas med komplementbyggnader. Syftet med det är att säkerställa att det finns utrymme för friyta samt plats för planteringar och dagvattenhantering.

e₄*Källare får byggas under mark utöver angiven bruttoarea*

Bestämmelsen finns för att källare och kulvertar ska kunna vara kvar, alternativt ersättas om nya byggnader tillkommer.

*Utformning:***f₁***Byggnadens fasader ska huvudsakligen ha en varm färgton*

Bestämmelsen finns för att säkerställa att byggnaderna inom planområdet även i framtiden harmonierar med varandra och knyter an till platsens kulturhistoriska värden.

Bild 26 under rubriken *Gestaltning* i avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* visar exempel på färgtoner som finns på byggnadernas fasader inom fastigheten.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₂**

Byggnaden ska utformas med särskild omsorg om detaljer och material

För att knyta an till platsens kulturhistoriska värden ska gestaltningen av byggnaderna hålla en genomgående hög kvalitet när det gäller utformningen.

Med särskild omsorg för detaljer avses att utformningen ska genomsyras av en hög kvalitet i utförande och en hög detaljeringsgrad. När det gäller detaljeringsgraden bör den största omsorgen ligga på bottenvåningarna, där människor kommer att röra sig nära fasaderna. Med särskild omsorg för material avses att fasadmaterial som är långsiktigt hållbara och som åldras väl.

f₃

Tekniska anordningar får sticka upp högst 1,5 meter över den angivnanockhöjden och ska vara indragna minst 1 meter från fasad

Bestämmelsen syftar till att tekniska anordningar på taket inte ska vara alltför synliga sett från marken.

f₄

Sett från omgivningen får byggnaden inte upplevas ha fler än fem våningar

Planbestämmelsen syftar till att byggnaden utifrån sett inte ska upplevas ha fler än fem våningar sett till fönstersättning och fasadindelning. Anledningen till det är att byggnaden sett till antalet våningar ska upplevas ha en liknande skala som byggnaderna i närområdet, även om den har en högre nockhöjd än intilliggande femvåningsbyggnader då vårdlokaler kan kräva högre våningshöjder än normalt.

f₅

Sett från omgivningen får byggnaden inte upplevas ha fler än fyra våningar

Planbestämmelsen syftar till att byggnaden utifrån sett inte ska upplevas ha fler än fyra våningar sett till fönstersättning och fasadindelning. Anledningen till det är att byggnaden sett till antalet våningar ska upplevas ha en liknande skala som hus C, även om den har en högre nockhöjd än intilliggande fyrvåningsbyggnader då vårdlokaler kan kräva högre våningshöjder än normalt.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₆**

Sett från omgivningen får byggnaden inte upplevas ha fler än tre våningar

Planbestämmelsen syftar till att byggnaden utifrån sett inte ska upplevas ha fler än tre våningar sett till fönstersättning och fasadindelning. Anledningen till det är att byggnaden sett till antalet våningar ska upplevas ha en liknande skala som *hus A*, även om den har en högre nockhöjd än intilliggande trevåningsbyggnader då vårdlokaler kan kräva högre våningshöjder än normalt.

f₇

Komplementbyggnader får inte ha väggar

Bestämmelsen syftar till att förhindra att slutna komplementbyggnader uppförs på delar av gården. Däremot får det finnas fristående skärmtak. Anledningen är att bevara den öppna karaktär som finns på gårdarna, samtidigt som det är möjligt att bygga tak över cykelparkeringar och vistelsezoner.

Varsamhet:

k₁

Byggnadens karaktär vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning och detaljeringsnivå ska bibehållas.

Bestämmelsen finns för att säkerställa att *hus G*, som även omfattas av rivningsförbud, inte förvanskas.

Rivningsförbud:

r₁

Byggnadens får inte rivas

Bestämmelsen finns för att säkerställa att *hus G* inte rivs. Byggnaden har funnits på platsen sedan vårdverksamheten etablerade sig här genom uppförandet av epidemisjukhuset. Den har därför höga kulturhistoriska värden och markerar starten för alla de årsringar av byggnader som tillkommit och försvunnit genom åren.

Bestämmelsen kompletteras av *k₁* som säkerställer att byggnadens karaktär bevaras vid underhåll och eventuella ombyggnationer.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Markens anordnande och vegetation:

n₁

Marken är primärt avsedd för växtlighet, entréfunktioner och cykelparkering

Bestämmelsen finns för att säkerställa att de en del av fastigheten som gränsar mot S:t Johannesgatan, gården mellan *hus H* och *I*, samt gården som ligger mellan *hus C* och *D* behåller sin gröna karaktär med uppvuxna träd.

n₂

Marken är primärt avsedd för växtlighet

Bestämmelsen finns för att säkerställa att de obebyggda grönytorna som omger fastigheten mot Villavägen och delar av S:t Johannesgatan behåller sin gröna karaktär.

Med primärt avses att större delen av ytan. Hårdgjorda ytor, cykelparkeringar samt in- och utfarter får anordnas i mindre omfattning.

n₃

Marken får inte användas för bilparkering

Bestämmelsen finns för att säkerställa att de obebyggda grönytorna som omger fastigheten mot S:t Johannesgatan och Villavägen, samt grönytan mellan *hus H* och *I* behåller sin gröna karaktär.

Med bilparkering avses uppställningsplatser för bilar, in- och utfarter för motorfordon får därför förekomma inom området. Cykelparkeringar får däremot förekomma.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Skydd mot störningar:

m_1

Skydd ska finnas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.

Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkering och körytor.

För dagvatten handlar det om att säkerställa att det finns tillräckligt med skyddande lerlager i marken. Om naturligt skyddande lerlager saknas behöver det genomföras skyddsåtgärder som förhindrar att förorenat dagvatten infiltrerar grundvattnet. I händelse av brand ska släckvatten kunna samlas upp och avledas i täta dagvattensystem

Bestämmelsen följs upp med a_1 som anger villkor för bygglov.

Egenskapsområdet avgränsas av en sekundär egenskapsgräns enligt bilden nedan.

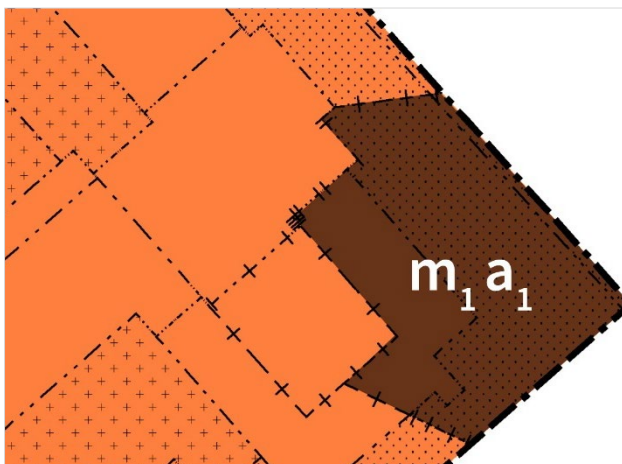


Bild 96. Utdrag ur plankartan där det sekundära egenskaps-området för planbestämmelserna m_1 och a_1 är markerat.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Villkor för bygglov:

a₁

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

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de skyddsåtgärder som behövs för att skydda grundvattnet, och som anges i m_1 , kommer genomföras i samband med byggnation. Byggaktören ska i bygglovet redovisa hur skyddet för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska utföras, så att åtgärdens genomförande tydligt kan följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbesked. Skyddsåtgärden kan ha olika utformning. Funktionen säkerställs vid remissförfarande med VA-huvudmannen. Det finns en möjlighet att vid bygglovsprövningen bestämma att villkoret i stället ska vara uppfyllt för att startbesked ska kunna ges.

Egenskapsområdet avgränsas av en sekundär egenskapsgräns som framgår av bild 95.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraft datum.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

Region Uppsala äger fastigheten Kåbo 6:1, Svenska kyrkan äger fastigheten Kåbo 1:72 och Uppsala kommun äger fastigheterna Kåbo 1:1.

Servitut och rättigheter

Det finns ett avtalsservitut, som belastar fastigheten Kåbo 6:1, för transformatorstationen i planområdets västra del. Detaljplanen möjliggör för transformatorstationen att vara kvar genom ett E-område. Avtalsservitutet påverkas därför inte av detaljplanens genomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser som upphör att gälla

Tomtindelning för Epidemisjukhuset, fastställd 1948, upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

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.

En del av Kåbo 6:1, som ägs av Region Uppsala, planläggs som allmän plats GATA och en del av fastigheten Kåbo 1:1, som ägs av Uppsala kommun, planläggs som kvartersmark med användningen vård. Det innebär att 76 kvadratmeter av Kåbo 6:1 kommer överföras till en kommunal fastighet och att 81 kvadratmeter av Kåbo 1:1 kommer överföras till Kåbo 6:1 (se bild nedan).

En överenskommelse om fastighetsreglering ska träffas mellan Uppsala kommun och exploatören/fastighetsägaren. Alla fastighetsrättsliga åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

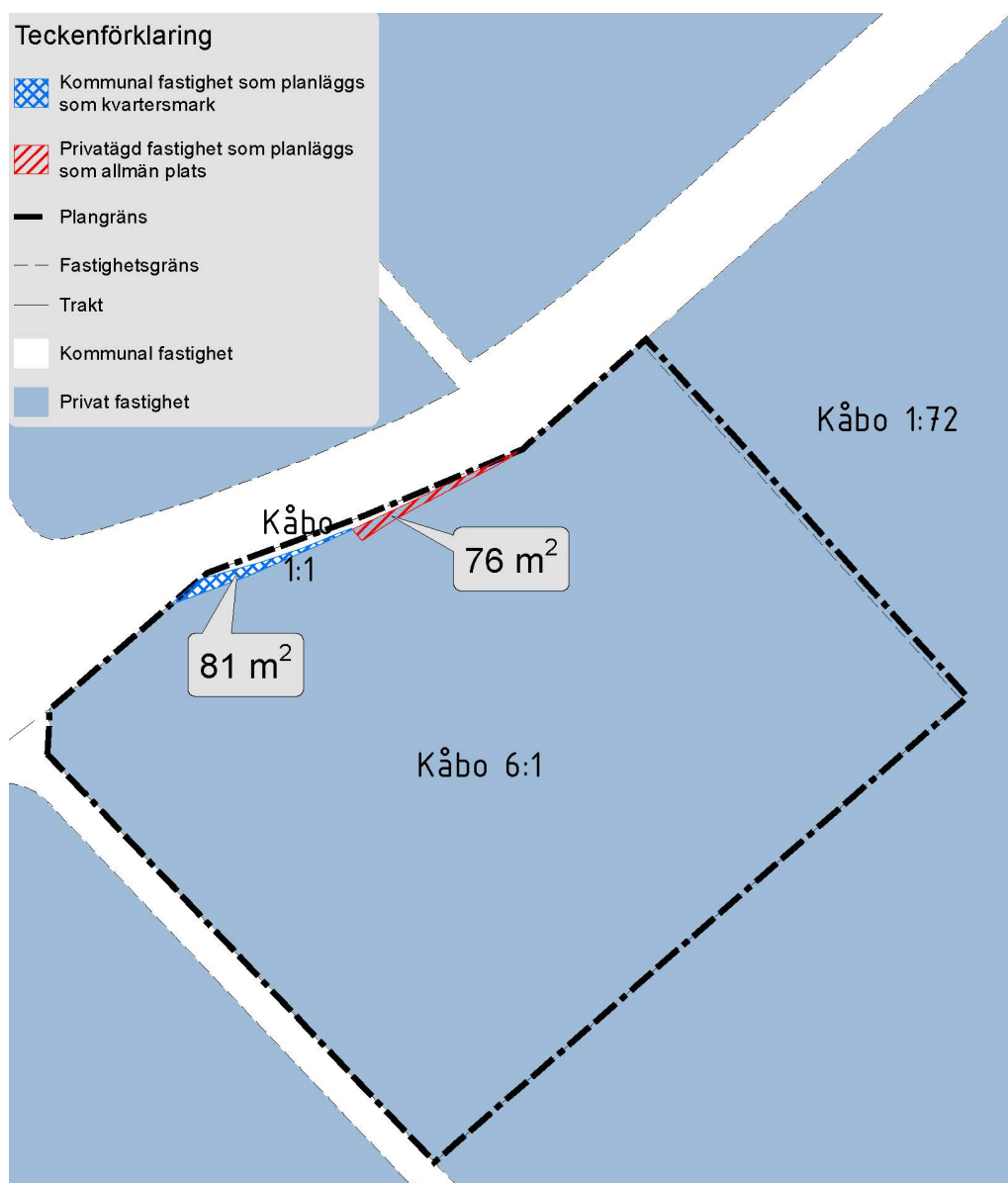


Bild 97. Karta som visar detaljplanens konsekvenser för fastigheterna Kåbo 1:1 och Kåbo 6:1.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

Enligt en ledningskoll i april 2025 har följande ledningsägare ledningar inom planområdet:

- GlobalConnect (tidigare IP-Only)
- Skanova

- Vattenfall Eldistribution AB
- Vattenfall Heat Sweden AB

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

Den elnätsstation som ligger i den västra delen av fastigheten Kåbo 6:1 placeras inom ett E-område som möjliggör för tekniska anläggningar. Under det fortsatta planarbetet kommer det undersökas var det är lämplig att placera ytterligare en elnätsstation inom fastigheten.

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

Dagvattenhantering

Det har tagits fram en dagvattenutredning (Reijlers 2025) som visar på lämpliga åtgärder för att hantera dagvatten inom planområdet utifrån fastighetsutvecklarens förslag på bebyggelse. Förslagen på åtgärder beskrivs under *Ytvatten* i det tidigare avsnittet *Vattenmiljö*.

Skydd av grundvatten

Skydds- och försiktighetsåtgärder

Detaljplanen berör ett område som är särskilt känsligt i förhållande till påverkan på grundvattnet. Enligt den reviderade känslighetskartan (2023) som tillhör riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ligger planområdet inom ett område som har måttlig och hög känslighet för påverkan på grundvattnet.

För att skydda grundvattnet krävs det en särskild dagvattenhantering med täta lösningar och bortledning av smutsigt dagvatten i det område där det är hög känslighet, vilket säkerställs genom två planbestämmelser (m_1 och a_1). I dagvattenutredningen, som tagits fram i samband med planarbetet, föreslås principer för vilken typ av dagvattenfördröjning som är lämplig inom respektive zon för att uppfylla de riktlinjer som finns för de olika känslighetsklasserna. För en mer detaljerad genomgång av den föreslagna dagvattenhanteringen se *Ytvatten* i det tidigare avsnittet *Vattenmiljö*.

Villkor från dispenser och tillstånd

Planområdet ligger inom den yttre zonen av vattenskyddsområdet för grundvattentäkterna i Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören 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. Detaljplanen medför ingen utbyggnad av allmän plats.

Alla fastighetsrättsliga åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploatören.

Ledningar

Om det uppstår ett behov av att flytta ledningar eller transformatorstation regleras kostnaden för det av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

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

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.

Detaljplanen sätter rivningsförbud på *hus G*. För att ersättning ska komma i fråga krävs att pågående markanvändning påtagligt försvåras samt att den berörda delen av fastigheten lider viss skada. Eftersom byggnaden har använts för vårdrelaterad verksamhet sedan den uppfördes i början av 1900-talet bedöms rivningsförbudet inte försvåra användningen av fastigheten. Den preliminära bedömningen är därför att det inte finns skäl att kräva ersättning med anledning av skyddsbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagandet av detaljplanen är planerat till andra kvartalet 2027. Förutsatt att den inte överklagas antas detaljplanen få laga kraft tredje kvartalet 2027.

Utbyggnaden inom planområdet är beroende av Regionen Uppsalas övriga utbyggnadsplaner av vårdlokaler i Uppsala. En preliminär uppskattning av tidplan är att byggstart sker hösten 2030.

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Planområdet ligger inom Uppsala vattens verksamhetsområden för dricks-, dag- och spillvatten.

Vattenfall el 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.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Inom planområdet finns flera trädrader som omfattas av det allmänna biotopskyddet för alléträd. Dispens från biotopskyddet krävs för att ta ner alléträd enligt miljöbalken (1998:808). Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. I nuläget planeras det inte att ta ner några alléträd inom fastigheten i samband med planens genomförande.

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

Övriga

Då detaljplanen förutsätter marköverföringar mellan fastigheter kommer fastighetsbildningsåtgärder att prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen, det kan exempelvis röra sig om geotekniska utredningar.

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). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen.

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

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2026-03-02, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen följande:

- Detaljplanen möjliggör en förtätning i en central del av Uppsala där marken redan är tagen i anspråk av bebyggelse.
- Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Uppsala stad C40) och kulturmiljövården i området behöver därför beaktas.
- Vattenskyddsföreskrifterna som gäller för området ska följas.
- Planområdet ligger inom en zon med hög känslighet för påverkan på grundvattnet. Det behövs därför en redogörelse av riskreducerande skyddsåtgärder för att förhindra negativ påverkan på grundvattnet.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

De mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10–13 §§ bedöms inte behöver beaktas, då planområdet inte kommer att tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Vidare bedöms detaljplanen inte vara ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt” eftersom detaljplanen omfattar ett redan exploaterat område i centrala Uppsala, samt innebär en utveckling och breddning av de markanvändningar som redan finns i kvarteret.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Miljökonsekvenser

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40) och berör därmed kapitel 3 i miljöbalken. En central del i riksintresset är centralmaktens framväxt från utveckling av kungamakten till övergången till statlig verksamhet.

Området runt Epidemisjukhuset har använts för vårdverksamhet sedan 1900-talets början. Under årens lopp har det rivits och tillkommit byggnader inom fastigheten. *Hus G* är det enda som återstår av den ursprungliga bebyggelsen. De nyaste byggnaderna, *hus A, C* och *D*, tillkom under 1960-talet. För en mer detaljerad genomgång av områdets kulturmiljövården se tidigare avsnitt *Kulturmiljö*.

Detaljplanen bedöms ha en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40). Detta då den ökade möjligheten till exploatering inom fastigheten kan leda till att delar av bebyggelsen rivs och ersätts med nya större byggnadsvolymer.

Läsbarheten av områdets historia kommer att försämrats av att byggnader rivs. Det innebär att det kommer att bli svårare att se den kulturhistoriska helheten på platsen och förstå Kungsgårdens roll i Uppsalas vård-, stads- och institutionshistoria. För att delar av de årsringar som finns i området ska kunna bevaras har flera av byggrätterna begränsats så att de endast rymmer de byggnader som redan finns där och *hus G* försetts med rivningsförbud.

Den öppna planstrukturen med fristående byggnader, som över tid delvis byggts samman till halvslutna gårdar, kommer i och med den bebyggelse som detaljplanen möjliggör helt att byggas igen. Idén om paviljongsjukhuset bevaras i viss mån genom att volymerna ligger som utskjutande delar runt en central mittaxel. Då byggnaderna även fortsättningsvis kommer ha en indragen placering på fastigheten bevaras även ett respektavstånd mot den omgivande kyrkogården.

De nya byggnader som detaljplanen möjliggör har även en högre skala, vilket medför att de äldre hus som bevaras får en underordnad roll i den nya strukturen. Det påverkar särskilt *hus G*, som inte längre kommer uppfattas överordnad senare tiders tillägg och som inte längre kommer gå att se från S:t Johannesgatan. Värt att nämna är att det redan i den gällande detaljplanen finns en möjlighet att uppföra en femvåningsbyggnad i samma läge som *hus F*, vilket innebär att det redan nu skulle vara möjligt att skymma *hus G* från S:t Johannesgatan sett.

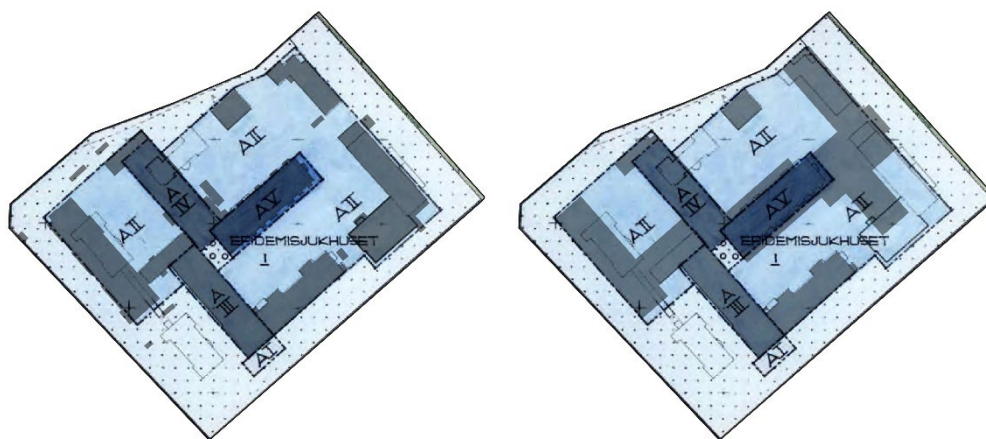


Bild 98. Utdrag ur den gällande planen för området. På bilden till vänster är byggnaderna som finns inom området skuggade. På bilden till höger har de byggnader som den här detaljplanen möjliggör skuggats.

Den negativa påverkan bedöms mildras av att området fortsätter användas för vårdverksamhet vilket skapar en kontinuitet. Detaljplanen styr också att delar av de grönytor, där det finns äldre träd som vittnar om tidigare parkmiljö som omgav det gamla epidemisjukhuset, fortsatt ska vara avsedda för växtlighet och inte användas för bilparkering. Att det i fastighetsutvecklaren förslag föreslås mer träd och grönytor bidrar till att återskapa delar av den parkmiljö som gått förlorad, samt minska andelen hårdgjorda ytor i mötet med kyrkogården.

Trots det kvarstår att detaljplanen kommer påverka kulturmiljövärdena i området negativt. I det här fallet har det bedömts som motiverade utifrån behovet av att låta vårdverksamheten kunna fortsätta utvecklas på platsen.

Siktlinjer

De nockhöjder som detaljplanen möjliggör bedöms inte påverka några av de siktlinjer in mot slottet, domkyrkan och Carolina rediviva som finns utpekade inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad C40.

Naturmiljö

Detaljplanen berör inga riksintressen, enligt 3 och 4 kapitel i miljöbalken, som är kopplade till naturmiljön. Däremot finns det trädrader inom planområdet som faller inom det allmänna biotopskyddet för alléträd. Dessa påverkas dock inte av de byggrätter som detaljplanen möjliggör.

Mark och vatten

Planområdet ligger inom ytvattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån. Detaljplanen berör därför miljö kvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten och därmed kapitel 5 i miljöbalken. Den dagvattenutredning som har tagits fram i samband med planarbetet föreslår åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet inom fastigheten. Implementering av växtbäddar och skelettjordar kommer att minska föroreningsbelastningen från planområdet jämfört med belastningen från befintlig situation, vilket bidrar till att Fyrisån kan nå sina miljö kvalitetsmål. För mer information om ytvattnet, se *Ytvatten* i det tidigare avsnittet *Vattenmiljö*.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, som är utpekad som dricksvattenförekomst enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660), därmed berör detaljplanen miljö kvalitetsnormerna (MKN) för grundvatten och därmed kapitel 5 i miljöbalken. Grundvattenförekomsten omfattas även av ett vattenskyddsområdes yttre zon, och berör därmed kapitel 7 i miljöbalken.

Delar av planområdet ligger även i en zon med hög känslighet för påverkan på grundvattnet. I den delen av planområdet reglerar detaljplanen att skydd ska finnas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.

Efter att planen genomförts kommer det rena dagvattnet från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Dagvattenutredningen visar också att miljö kvalitetsnormerna för grundvatten inte kommer att påverkas negativt. För mer information grundvattnet, se *Grundvatten* i det tidigare avsnittet *Vattenmiljö*.

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 koldioxidekvivalent 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 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4 och Beräkningsanvisningar*).

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Dels i form av att Utöver det tillkommer utsläpp för driften av byggnaderna. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet, drift av nya byggnader och anläggningar, samt en viss ökad biltrafik till och från planområdet. Byggnader inom området kan även komma att rivas för att kunna utnyttja de byggrätter som detaljplanen möjliggör. Utöver ett utsläpp för uppförande den nya byggnaden som ersätter den gamla kan det därför tillkomma ytterligare utsläpp för själva rivningen.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Vid utbyggnad inom fastigheten har Region Uppsala, som äger fastigheten, satt upp ett antal mål kopplade till klimatpåverkan av en utbyggnad. Mer information om det finns under rubriken *Bygg och anläggning* i det tidigare avsnittet *Klimatfrågor*.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Detaljplanen möjliggör en ökad exploatering i ett område som redan är taget i anspråk av bebyggelse. I anslutning till planområdet finns utbyggd infrastruktur och goda kollektivtrafikförbindelser.

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

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Detaljplanen möjliggör större lokaler för vårdverksamhet än som finns på platsen idag, vilket kan leda till ökad trafik i området. Trafikökningen bedöms dock inte vara så pass stor att det skulle försämra för de boende i området med hänsyn till buller.

Elektromagnetism

Detaljplanen möjliggör ett område för en befintlig elnätsstation. Elsäkerhetskraven anger att minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel ska vara minst fem meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 mikrotlesla.

Luft

Detaljplanen möjliggör större lokaler för vårdverksamhet än som finns på platsen idag, vilket kan leda till ökad trafik i området. De byggnader som möjliggörs håller ett liknande avstånd till gatan som de byggnader de kommer att ersätta. Gaturummet kommer därför inte bli mer tilltäppt. Detaljplanen bedöms därför inte leda till en försämrad luftkvalitet i området.

Risk

Vid ett 100-årsregn riskerar delar av planområdet stående vatten med ett djup på 0,5–1 meter utmed fasaderna på två av byggnaderna. Vid planens genomförande planerar fastighetsutvecklaren nya dagvattenanläggningar. I samband med det kommer marken höjdsättas så att den lågpunkten i den här delen av planområdet kommer utjämnas och att sekundära avrinningsvägar skapas ut mot de omgivande gatorna.

För mer information om risker i samband med översvämning, se rubriken *Översvämningsrisk vid extrema regn* i det tidigare avsnittet *Vattenmiljö*.

Dags- och solljus

Solstudien visar på goda solförhållanden på vistelseytor mellan byggnaderna. Den bostadsbebyggelse som finns i närheten av planområdet ligger norr om S:t Johannesgatan. Sol- och dagsljusförhållandena i det området kommer därför inte påverkas negativt av de byggnader som detaljplanen möjliggör.

Sociala konsekvenser

Trygghet

Detaljplanen skapar förutsättningar för bättre kopplingar mellan Gamla kyrkogården och S:t Johannesgatan. I fastighetsutvecklarens förslag förstärks grönytorna i området och det blir tydligare gång- och cykelvägar i anslutning till ytorna med bilparkering. Det kommer bidra till att området upplevs mer samlat och att det är tydligare var man som gående kan röra sig, vilket kan bidra till att man upplever det tryggare att röra sig genom området.

Barn-, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

Det är både bra för äldre personer, föräldrar och barn med mer vårdlokaler i ett centralt läge dit det är lätt att ta sig med kollektivtrafik, cykel och till fots ökar tillgängligheten.

Passagen som planeras mellan Gamla kyrkogården och S:t Johannesgatan kommer gynna de som vill kunna röra sig i bilfria miljöer. I fastighetsägarens förslag planeras för fler gårdsytor och gångvägar som är tydligt avskärmade från biltrafik, vilket förbättrar barns möjlighet att röra sig på ett säkert sätt inom området.

Nya byggnader med tillhörande utemiljöer ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detaljplanen möjliggör för större och mer tillgänglighetsanpassade lokaler vilket kommer gynna besökarna. Fastighetsutvecklarens förslag skapar dessutom en mer lättorienterad vårdmiljö genom en tydligare huvudentré och gångstråk separerade från biltrafik.

Enligt 8 kapitlet 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. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

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.

Detaljplanen ger förutsättningar att stärka utemiljöerna i anslutning till Kungsgårdets vårdcentral. Inom planområdet finns många uppvuxna träd och det gränsar mot Gamla kyrkogården där det finns mycket träd. Det innebär att det finns goda förutsättningar att få till miljöer som ger svalka och lövskugga. I fastighetsutvecklarens förslag skapas tydligare kopplingar ut mot S:t Johannesgatan som bidrar till en mer torgliknande miljö i anslutning till vårdcentralen. Det skapas även fler gröna gårdar där personal och besökare kan vistas. I förslaget öppnas det också upp en passage i muren som avskärmar fastighetens östra del från S:t Johannesgatan vilket bidrar till att det är lättare att röra sig genom det grönstråk som utgörs av bland annat Gamla kyrkogården och Observatorieparken.

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.

Detaljplanen berör riksintressen inom området. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). I detaljplanen regleras placering, skala och gestaltning på den bebyggelse som möjliggörs för att anpassa sig efter kulturmiljövårderna på platsen. Planområdet ligger också inom riksintresse för Uppsala flottflygplats. Det innebär bland annat att det ligger inom ett stoppområde där det inte får uppföras några höga objekt. Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Byggnader inom planområdet begränsas till en maximal höjd på cirka 21 meter. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

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

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Det finns ett flertal trädtrader inom planområdet som omfattas av det allmänna biotopsskyddet för alléträd. Den bebyggelse som detaljplanen möjliggör innebär att de inte behöver tas ner och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Region Uppsala.

Medverkande konsult har varit CF Møller architects.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av CF Møller Architects, Link arkitekter, Nyréns Arkitektkontor och Reijlers.

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

Joakim Käppe, bygglovshandläggare

Cecilia Friis, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2026-03-19