

PLANPROGRAM FÖR ULLERÅKER

SAMRÅDSHANDLING

Samrådstid 15 juni – 4 september

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN, JUNI 2015

Diarienummer: PBN 2012-20250



MEDVERKANDE

Produktionsgrupp

Jenny Gibson, projektchef
Malin Danielsson, bitr. projektchef
Karl Ingelstam, bitr. projektchef
Lisa Hellberg, landskapsarkitekt
Anna Hellgren, planarkitekt
Pernilla Hessling, planarkitekt
Tamara Pavlovic, planarkitekt/illustratör

Övriga medverkande

Sara Andersson, trafikplanerare
Mario Rivera, trafikplanerare
Elin Rystedt, förvaltning/exploatering
Anna Lennartsson, projektledare anläggning
Kristina Ekholm, utredningsingenjör UVAB

Styrgrupp

Joachim Danielsson, stadsdirektör och styrgruppens ordförande
Per Törnvall, ekonomidirektör
Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör
Ulla-Britt Wickström, avdelningschef
Ingrid Anderbjörk, avdelningschef
Michael Eriksson, avdelningschef
Jenny Gibson, projektchef

Referensgrupp

Arbetet med planprogrammet har förankrats under hand med olika expertkompetenser inom stadsbyggnadsförvaltningen, andra förvaltningar inom Uppsala kommun, kommunala bolag, ledningsägare och kollektivtrafikmyndigheten.

Konsultmedverkan

Sweco

Illustrationer och foton

Illustrationer och foton har tagits fram av Uppsala kommun där inget annat anges.

PROGRAMSAMRÅD

Samrådet pågår från den 15 juni till den 4 september 2015.

Förslaget finns tillgängligt på Uppsala kommuns webbplats:

www.uppsala.se/ulleraker

Förslaget kommer också att finnas på dessa platser under samrådstiden:

- Kommuninformation, Stationsgatan 12
- Stadsbiblioteket, Svartbäcksgatan 17
- Gottsundabiblioteket, Valthornsvägen 9

Skriftliga synpunkter lämnas senast den 4 september till;

Adress: Uppsala kommun, Plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala

E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se

Ange diarienummer PBN 2012-20250

Information om förslaget kan lämnas av;

Jenny Gibson, projektchef

E-post: jenny.gibson@upsala.se

Telefon: 018-727 47 09

Karl Ingelstam, bitr. projektchef

E-post: karl.ingelstam@upsala.se

Telefon: 018-727 44 60

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram är det första steget i en detaljplaneprocess enligt plan- och bygglagen. I planprogrammet anger kommunen sin viljeinriktning genom att formulera utgångspunkter och mål som blir vägledande för den fortsatta planeringen. Programmet är en möjlighet för kommunen att göra strategiska vägval för markanvändningen inom ett område och att belysa avgörande planerings- och genomförandefrågor i ett tidigt skede.

PROGRAMSAMRÅD – EN MÖJLIGHET ATT LÄMNA SYNTPUNKTER PÅ FÖRSLAGET

För att inhämta information och synpunkter hålls samråd kring planprogrammet. Kommunen anordnar tillfällen att informera om och skapa dialog kring förslaget. Under samrådstiden får områdets fastighetsägare och boende, myndigheter, föreningar och allmänheten möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på förslaget.

Efter samrådstidens slut sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planprogrammet revideras. Samrådsredogörelsen och planprogrammet ska sedan godkännas av plan- och byggnadsnämnden. Planprogrammet är inte juridiskt bindande.

FORTSATT ARBETE – DETALJPLANERING OCH BYGGLOV

En detaljplan är mer detaljerad än ett program och reglerar hur marken får användas, till exempel till bostäder, skola, gata eller park. Planen kan också reglera hur bebyggelsen får utformas, till exempel byggnaders höjd. En detaljplan kan omfatta ett eller flera kvarter. Den ger byggrätt och är juridiskt bindande, det vill säga det som anges i detaljplanen är också det som blir en laglig rättighet att bygga.

Ett förslag till detaljplan samråds på liknande sätt som planprogrammet. Detta är ytterligare en möjlighet att lämna synpunkter på det som planeras. Det finns tillfälle till samråd minst en gång innan en detaljplan kan antas.

För att få bygga inom detaljplanen måste man ha bygglov. Bygglovshandlingarna visar i detalj hur bebyggelsen kommer att se ut, till exempel fasadernas färg och material.



SAMMANFATTNING

Ulleråker är en del av Uppsalas planerade stadsutveckling i Södra staden. Här skapas kontinuitet och samband i den urbana strukturen, i landskapet och i rörelser. Kopplingarna till den existerande stadsbygden är lika viktiga som sambanden i den nya. En tät, hållbar stad planeras i en del av Uppsala som är rik på kulturhistoria och naturvärden. Här kan Uppsala erbjuda nya spännande livsmiljöer och en mångfald av upplevelser, service och tjänster med stor tillgänglighet. Den nya stadsdelen annonserar sig på ett tydligt sätt i staden och utformas med hög kvalitet i en vacker omgivning.

I arbetet med planprogrammet har ett antal kärnvärden identifierats, genom vilka Ulleråkers unika förutsättningar, potential och platsspecifika utmaningar lyfts fram. Som kärnvärden betraktas läget, det historiska arvet, grundvattnet, tällnätverket samt åsen och årmmet. Utifrån dessa kärnvärden och med strategierna värna vattnet, skapa samband och fånga framtiden har en stadsbyggnadsstruktur tagits fram.

Den bärande strukturen i Ulleråker utgörs av kollektivtrafikstråket som placeras centralt i området, nära för alla. Stråket utgör stadsdelens pulsåder och förses med mötesplatser av olika karaktär, verksamheter, service och kultur. Bebyggelsetätheten kring stråket är hög.

I Ulleråker prioriteras rörelser med kollektivtrafik, cykel och till fots. Det leder till en tydlig nedprioritering av biltransporter. Möjligheten att ta sig fram med bil finns men det är på gåendes och cyklandes villkor. Gatorna utgör viktiga stadsrum som ska utformas både för rörelse och för vistelse i en mänsklig skala. Detta kräver kvalitet och variation i ögonhöjd och stor medvetenhet om innehåll och gestaltning av byggnadernas bottenvåningar.

Bilparkering förläggs huvudsakligen i närheten av stadsdelens entréer mot Dag Hammarskjölds väg. Nedprioriteringen av bilen som transportmedel är en väg till ett hållbart samhällsbygge men i Ulleråker också nödvändigt med hänsyn till det känsliga läget på åsen ovanpå Uppsalas dricksvattentäkt.

Stadsutvecklingen i Ulleråker ska ge utrymme för många människors krav på sin livsmiljö. Mångfald i utbudet av bostäder, närhet och kvalitet i kommersiell service och samhällsservice liksom mångfald i utbudet av rekreativa miljöer är viktiga utgångspunkter.

Ny bebyggelse ska komplettera områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd på ett sätt som skapar en dynamisk, varierad och karaktärsstark helhetsmiljö. Hög täthet skapar goda förutsättningar för en livfull stadsdel med trygga och befolkade stadsrum och underlag för lokala verksamheter. Genom att koncentrera bebyggelsen kan de viktigaste landskapsrummen i Ulleråker bevaras, utvecklas och skapa starka samband till omgivande stad och natur. Dessa gröna samband på längden och tvären utgör såväl stråk för rörelse som för vistelse. Exempelvis har området längs Fyrisån en unik möjlighet att utvecklas i gränzonen mellan evenemangsstråk och natur, med en kulturhistorisk prägel.

Stadsdelen kommer att kunna inrymma omkring 8 000 nya bostäder med tillhörande kommersiell och offentlig service. Flera nya lägen för skolor och förskolor redovisas i programmet.

Programmet visar kommunens viljeinriktning och mål för området och ska ligga till grund för kommande detaljplaner inom området. Området kommer att byggas ut under relativt lång tid och det är viktigt att den grundläggande strukturen kan anpassas till de förändringar som alltid uppstår över tid. Förslaget utformas därför som en tydlig struktur men med flexibilitet i innehåll och detaljutformning. Genomförandet kommer att ske etappvis och ambitionen är att en första byggstart ska kunna ske under 2016.



Stadsbyggnadsstrukturen redovisar kvarter, gator, parker och naturområden. En ny tät stadsbebyggelse koncentreras kring stomlinjen för kollektivtrafiken som är Ulleråkers röda tråd och pulsåder.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Vad är ett planprogram? ... sidan 3

Sammanfattning ... sidan 4

1. UPPDRAGET OCH PROGRAMOMRÅDET ... SIDAN 8

2. PROGRAMFÖRSLAGET ... SIDAN 13

Arbetsmodell ... sidan 14

Kärnvärden ... sidan 15

Vision för Ulleråker ... sidan 17

Strategier ... sidan 18

Stadsbyggnadsstruktur ... sidan 20

Vardagsresor för en hållbar stad ... sidan 20

Stadsrum med kraft och karaktär ... sidan 26

En tät bebyggelse av hög kvalitet ... sidan 34

Hållbar teknisk försörjning ... sidan 40

Fortsatt arbete ... sidan 42

3. GENOMFÖRANDE ... SIDAN 43

4. KONSEKVENSER ... SIDAN 47

Underlag ... sidan 53

Bilaga 1: Hållbarhetsbedömning

1. UPPDRAGET OCH PROGRAMOMRÅDET

UPPDRAGET OCH PROGRAMOMRÅDET

Uppsala är en attraktiv stad i en attraktiv och expansiv region. Därför växer Uppsala med drygt 2 000 invånare per år. Ambitionen är att skapa goda förutsättningar för att även fortsatt kunna växa och på lång sikt bli upp emot 350 000 invånare. För att lyckas med detta behövs utvecklingsbar mark. I *Översiktsplanen för Uppsala kommun 2010* har Ulleråker, som är en del av Södra staden, pekats ut som ett betydelsefullt utvecklingsområde. Fler Uppsalabor är en viktig förutsättning för att nödvändiga investeringar i välfärdstjänster och samhällsservice ska kunna finansieras och motiveras.

Den starka befolkningstillväxten ska givetvis ske på ett hållbart sätt, både socialt, ekonomiskt och miljömässigt. Det är därför viktigt att kommunen tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen och visar vägen. Strategiska markförvärv är ett sätt för kommunen att få rådighet över mark och att skapa goda förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt. Ulleråker är ett sådant strategiskt markförvärv. Uppsala kommun köpte området från landstinget år 2014 med syfte att utveckla det till en ny stadsdel. Genom att planeringen och utbyggnaden till stora delar sker på kommunens markinnehav har kommunen bättre möjligheter att styra utvecklingen i den önskade riktningen.

UPPDRAG

Plan- och byggnadsnämnden beslutade i februari 2013 att upprätta ett planprogram för Ulleråker, dåvarande fastigheten Kronåsen 3:1, mot bakgrund av en ansökan från landstinget, som då ägde området. I samband med kommunens förvärv av Ulleråker i mars 2014 begärde kommunstyrelsen planbesked för att möjliggöra en utveckling av Ulleråker till en ny stadsdel med ca 6 000 – 8 000 nya bostäder samt offentlig och kommersiell service vilket plan- och byggnadsnämnden ställde sig positiv till. Programområdet omfattar dessutom mark ägd av Uppsalahem AB, där positivt planbesked lämnades i februari 2013, och de befintliga skol- och bostadsfastigheter som är belägna inom stadsdelen.

Programmet ska visa på kommunens viljeriktning och mål för en stadsutveckling i Ulleråker samt översiktligt ange förutsättningarna för och konsekvenserna av en utbyggnad. Programmet ska lägga en ram för områdets struktur, inom vilken olika frågor kan fördjupas i senare skeden av planeringen. Programmet ska identifiera och belysa frågor som måste hanteras och lösas i den fortsatta planprocessen. Programmet ska visa på principer för stadsmiljöns utformning, både vad gäller bebyggelsekvarter och allmän plats såsom parker, platser och gator samt redogöra för principerna för genomförandet.

Programområdet är stort och kommer att byggas ut under lång tid. Genom att studera helheten i ett planprogram säkerställs att kommande planerings- och utbyggnadsetapper kan omfattas av en gemensam vision för områdets utveckling. Programmet ska fungera som vägledning i det vidare arbetet med Ulleråker och det är därför viktigt att tänka på att nu gällande regler, policys och riktlinjer kommer att förändras över tiden utifrån ny kunskap. Planering och utbyggnad av stadsdelen ska följa denna utveckling.

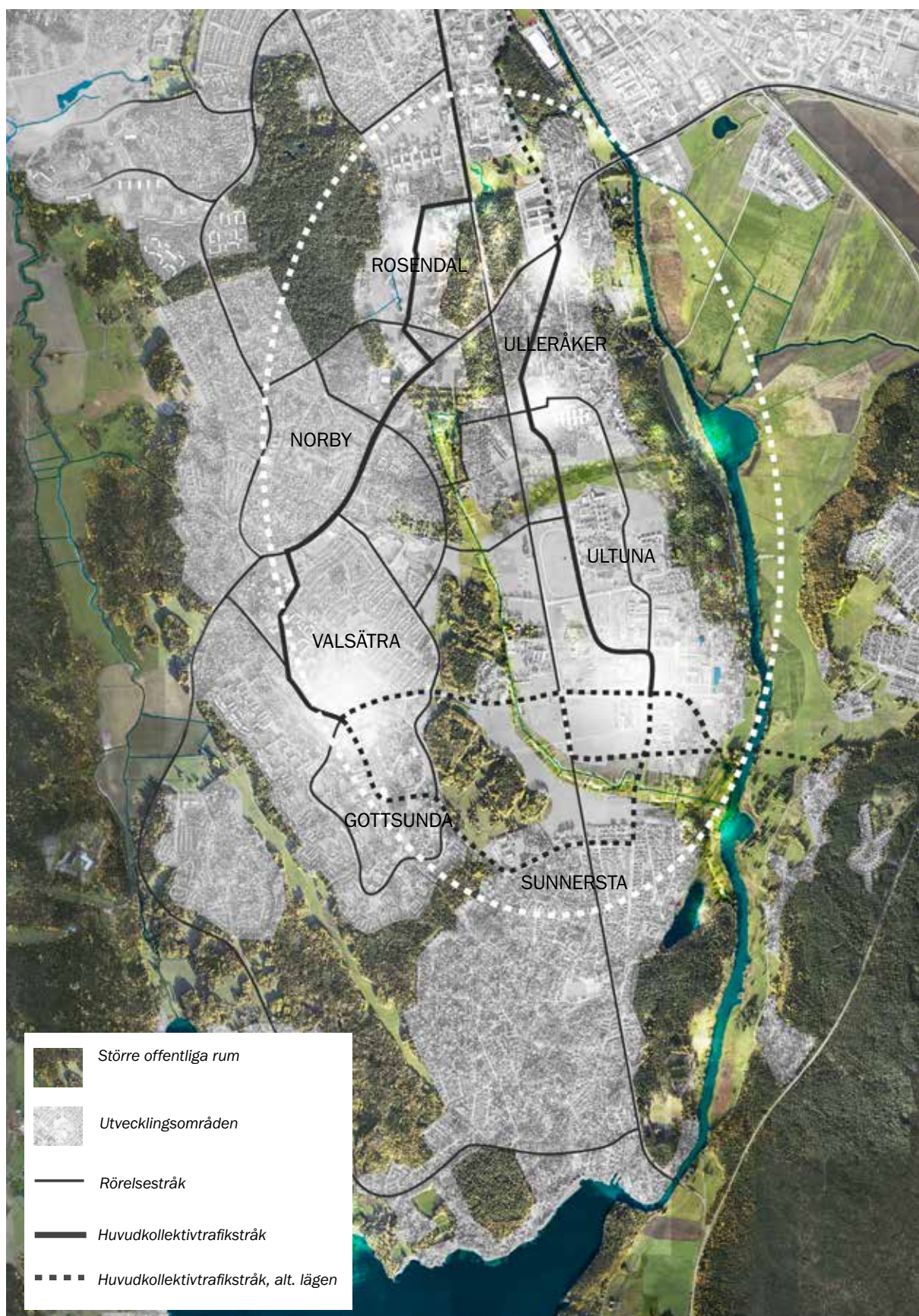
ÖVERSIKTSPLANERING

Översiktsplanen för Uppsala kommun 2010 (ÖP 2010) visar att Ulleråker tillhör stadsväven och anger att ”inom stadsväven bör bebyggelse, grönstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem förtätas för att klara klimat- och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter”. Ambitionen är att Uppsala ska utvecklas till en tätare stad med starkare samband. Därför är målsättningen att koppla samman stadsdelarna och på så sätt förlänga Uppsala centrum söderut genom ny tät stadsbebyggelse. Genom Ulleråker planeras också ett stomlinjestråk för kollektivtrafik.

I *Aktualitetsförklaring av Uppsalas översiktsplan 2010*, beslutad i maj 2014, anges att den fortsatta utvecklingen i Ulleråker bör gå mot en hög täthet som del i den centrala stadens förlängning.

Ulleråker ansluter till ett av *ÖP 2010:s* utredningsområden Södra staden (tidigare benämnt Dag Hammar-skjöldsstråket). Närheten till stadens centrala delar, natursköna miljöer och värdefulla kulturhistoriska bebyggelsemiljöer är några av förutsättningarna som gör Södra staden till ett utvecklingsområde med stor potential. Ulleråker ingår som ett delområde i samrådshandling för *Fördjupad översiktsplan för Södra staden (FÖP Södra staden)* och programmet tar sin utgångspunkt i ställningstaganden som görs där. En samrådshandling för *FÖP Södra staden* har tagits fram parallellt med detta program och samråd sker samordnat till stor del. De parallella planeringsprocesserna kan leda till att ställningstaganden i den övergripande planeringsnivån justeras under processen gång och ger avtryck i det fortsatta planeringsarbetet för Ulleråker.

Inom ramen för arbetet med *FÖP Södra staden* har en medborgardialog genomförts med närboendemöten, webbenkät med mera. Resultatet av medborgardialogen redovisas i samrådshandlingen för *FÖP Södra staden* och har varit en utgångspunkt i arbetet med detta planprogram för Ulleråker.



Planförslag FÖP Södra staden

PROGRAMOMRÅDET

Programområdet är beläget ca 2,5 km söder om Uppsala centrum. Området är ca 100 hektar stort och avgränsas av Kungsängsleden i norr, Fyrisån i öster, Ultunafältet i söder och Dag Hammarskjölds väg i väster.

Inom programområdet finns en mängd byggnader och anläggningar som använts för landstingets vårdverksamhet. Större delen av verksamheten har flyttat från området och flera byggnader är idag tomma eller hyrs ut för annan verksamhet, till exempel utbildning. Merparten av de byggnader som varit en del av landstingets verksamhet inom området förutsätts rivas inför genomförandet av den stadsutveckling som beskrivs i detta planprogram.

Inom området finns även bostadsbebyggelse och idag är ca 1800 personer bosatta inom programområdet. Inom området finns även byggnader för skol- och förskoleverksamheter. Sammantaget beräknas ca 650 personer arbeta här.

Marken inom Ulleråker ägs till största delen av Uppsala kommun (del av fastigheten Kronåsen 1:25). Uppsalahem AB äger mark i programområdets sydvästra del. Uppsala kommun skolfastigheter AB äger ett par skolfastigheter inom området. Kring Lindparken ägs marken av Uppsala akademiförvaltning, ett antal bostadsrättsföreningar och här finns också privatägda fastigheter.

Det finns fem infarter till området och ett internt vägnät. Flera busslinjer trafikerar området. Ett dussintal av de byggnader som använts för landstingets verksamhet är förbundna med en underjordisk kulvert som kan trafikerats av små transportfordon. Samtliga byggnader är anslutna till vatten och avlopp. Fjärrvärme finns till alla bostadshus och till en del av de övriga byggnaderna.

Större delen av programområdet saknar detaljplan. En remsa närmast Kungsängsleden omfattas av *Detaljplanen för Kungsängsleden* från 1978. Markanvändningen här är natur. Den södra delen av Ulleråker planlades 1991. En stor del av det planlagda området fick nya detaljplaner 1999–2006. Planerna har möjliggjort en förtätning med bostäder där Asylens byggnader från ca år 1900 integrerats med ny bebyggelse kring Lindparken. Planerna möjliggör i huvudsak bostäder med kontor, handel och centrumverksamhet i bottenvåningarna, och har skyddsbestämmelser som hindrar rivning eller förvanskning av vissa av institutionsbyggnaderna.

■ ■ ■ Programområdets gräns

■ Uppsala kommun

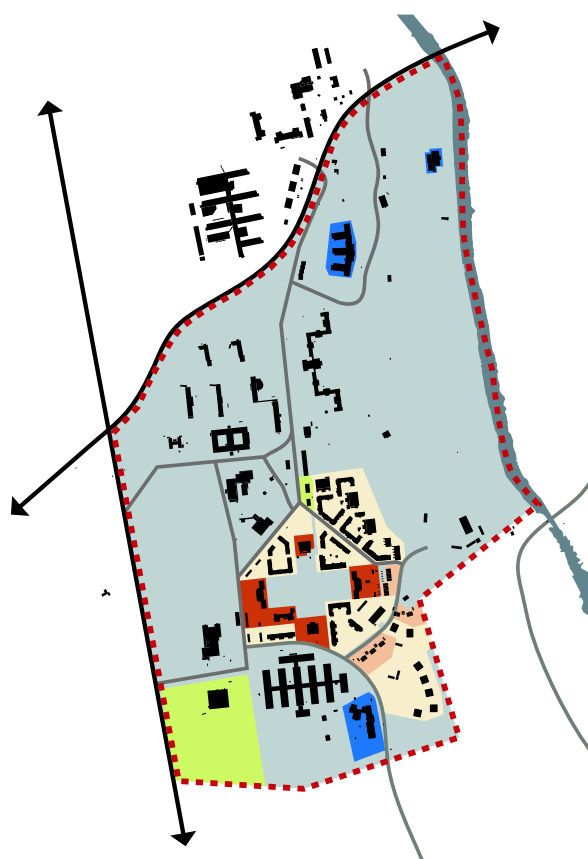
■ Uppsalahem AB

■ Uppsala kommun Skolfastigheter AB

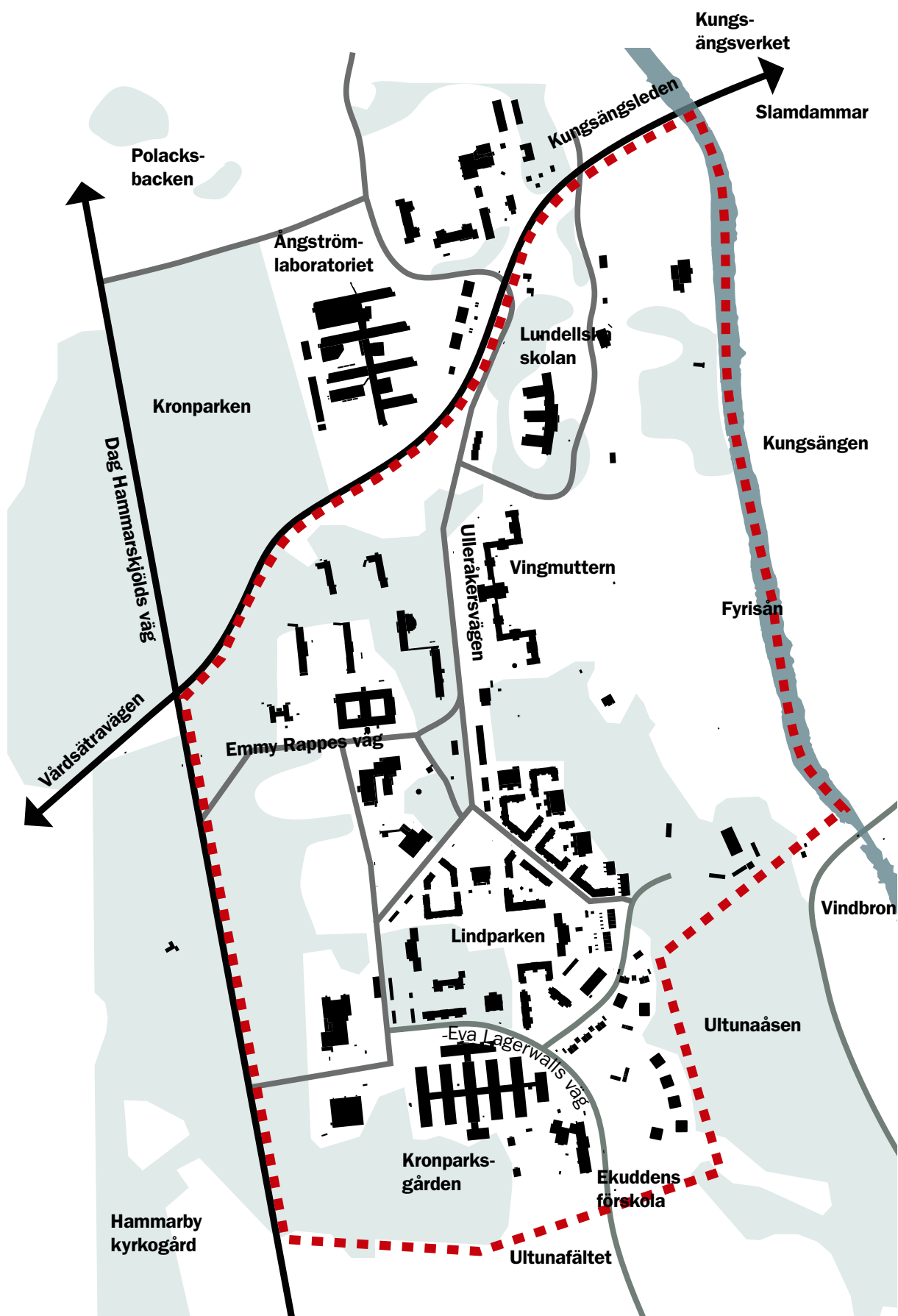
■ Uppsala Akademiförvaltning

■ Bostadsrättsföreningar

■ Privatägda fastigheter



Markägokarta för programområdet, juni 2015



Orienteringskarta med programområdets avgränsning (streckad linje)



Flygfoto med programområdets avgränsning (streckad linje)

2. PROGRAMFÖRSLAG

ARBETSMODELL

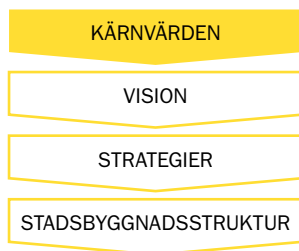
I arbetet med ett planprogram för Ulleråker har en arbetsmodell som tar sin utgångspunkt i kärnvärden och vision använts, vilket återspeglas i såväl arbetsprocessen som i presentationen av programförslaget. Arbetsmodellen lämpar sig väl för omfattande och komplexa stadsutvecklingsprojekt som pågår under lång tid och som involverar många aktörer.

Genom arbetsmodellen tydliggörs en hierarki inom projektet som ger förutsättningar för kontinuitet i en föränderlig värld. När förutsättningar förändras, t.ex. lågkonjunkturer, ett förändrat klimat, förändrade ägandeförhållanden eller nya lagkrav, ska kärnvärdena fortfarande kunna utgöra en röd tråd i arbetet med programområdet samtidigt som förslaget till stadsbyggnadsstruktur på lång sikt kan behöva svara mot förändring.

Kärnvärden är ett verktyg för att se till att vision och förslag är väl förankrade i platsen. Genom att definiera platsspecifika värden, såväl fysiska som kulturella, lyfts platsens unika förutsättningar, platsens potential och de platsspecifika utmaningar som kan kopplas till det uppdrag som planprogrammet ska svara mot. Visionen i sin tur utgör en målbild som pekar ut riktningen som ska prägla projektet och som ligger till grund för kommunikation och samverkan. Ett första steg i att omsätta kärnvärden och vision till en stadsbyggnadsstruktur är formuleringen av strategier som tar fasta på såväl styrkor som utmaningar, och omvandlar dessa till drivkrafter i utvecklingen.



KÄRNVÄRDEN



Genom att definiera platsspecifika värden, såväl fysiska som kulturella, så lyfts Ulleråkers unika förutsättningar, potential och platsspecifika utmaningar som kan kopplas till det uppdrag som planprogrammet ska svara mot. Kärnvärden är ett verktyg för att se till att vision och struktur är väl förankrade i platsen.

LÄGET

Ulleråker är beläget på nära avstånd från stadskärnan, mellan två universitet och med direkt närhet till stora natur- och rekreationsområden. Läget är på många sätt unikt och innebär bästa möjliga förutsättningar för en stadsutveckling av hög kvalitet. Ett föreslaget stomlinjestråk för en kapacitetsstark kollektivtrafik genom stadsdelen stärker läget ytterligare. Såväl Ulleråkers potential som stadsutvecklingsområde som de viktiga platser och landskapssamband som omger Ulleråker beskrivs mer ingående i samrådshandlingen för *FÖP Södra staden*. *FÖP Södra staden* pekar ut en riktning för stadens utveckling där viktiga kontinuerliga landskapssamband med höga kulturmiljö-, naturmiljö- och rekreationsvärden bevaras och utvecklas och där staden däremellan tillåts växa på sätt som bedöms ge goda förutsättningar för stadskvaliteter och långsiktig hållbarhet. Ulleråker är beläget mellan tre viktiga landskapssamband som pekas ut i *FÖP Södra staden*, nämligen den centrala landskapskilen, åsen och årummet samt Ultunafältet. I *FÖP Södra staden* beskrivs också Ulleråker som ett område som, just i och med sitt läge, utgör en viktig pusselbit för att stadens södra delar på ett bättre sätt ska kopplas samman.

DET HISTORISKA ARVET

Ulleråker har en rik historia som sträcker sig långt bak i tiden och som på många sätt fortfarande finns närvarande inom programområdet, såväl genom bevarad bebyggelse som genom strukturer och företeelser i parker och landskap och i form av rester från äldre bosättningar.

Redan i förhistorisk tid, då Ulleråker till stora delar var skogbevuxet, utgjorde såväl Uppsalaåsen som Fyrisån viktiga transportvägar. Ulleråkersområdet har också varit bebott sedan mycket långt tillbaka, vilket bekräftas bl.a. genom spår av bronsåldersbosättningar och en tingsplats från 800-talet.

Senare kom kronans makt i Uppsala att bli präglade för Ulleråkers utveckling. Den raka infartsvägen Dag

Hammarskjölds väg som utgör programområdets västra gräns anlades under 1600-talet på uppdrag av Drottning Kristina som resultatet av en ny stadsplan för Uppsala. På 1700-talet uppfördes ett kronobränneri i nordöstra delen av Ulleråker i direkt närhet till ett källflöde och därtill nära Fyrisån som gav möjligheter till transporter till och från bränneriet. Kronobränneriet genererade under en tid betydande inkomster till staden och kronan. Kronparken, vars mer intakta delar idag återfinns utanför programområdet, är del av ett sammanhängande skogsområde som Gustav III fredade som en kunglig jaktpark.

Under tidigt 1800-tal påbörjas det avsnitt av historien som än idag är starkt förknippat med Ulleråker, då delar av stadens sjukhusverksamhet flyttas ut hit. Det var ett resultat av en önskan att åtskilja de kroppsligt sjuka lasarettspatienterna från de psykiskt sjuka hospitalspatienterna. Att sjukhusverksamheten förlades utanför staden innebar möjligheter att bedriva hälsofrämjande verksamhet genom utevistelse och trädgårdsodling i enlighet med tidens vårdideal. Sjukhusverksamheten kom sedan att prägla utvecklingen av Ulleråkersområdet genom utbyggnad av verksamheten i olika etapper med byggnader och miljöer som alla speglar viktiga tidstypiska uttryck för synen på mentalsjukvård från slutet av 1800-talet till idag.

Ulleråker ingår, med sin flerskiktade historia, i *Riksintrasse för kulturmiljö, Uppsala stad*.

GRUNDVATTNET

Ulleråker är beläget på Uppsalaåsen som går i nord-sydlig riktning genom hela Uppsala och passerar genom Ulleråkers centrala och östra delar. Uppsalaåsen är en mäktig åsformation som beräknas innehålla 100 miljoner m³ vatten. Åsen är Uppsala tätorts enda dricksvattentäkt och den försörjer mer än 150 000 människor med dricksvatten varje dag, året om. Åsen är skyddad enligt lag i sin egenskap av vattentäkt, ett skydd som består av geografiskt avgränsade skyddsområden där skyddsföreskrifter beskriver restriktioner och förbud mot viss markanvändning och vissa aktiviteter.

Förutsättningarna kopplat till grundvattentäkten skiljer sig åt inom programområdet. I programområdets västra och södra delar avrinner dagvatten bort från åsen. I området närmast Fyrisån skyddas grundvattnet från infiltration genom mäktiga lerlager. I områdets centrala delar, där Lundellska skolan, Vingmuttern och Lindparken är belägna sker direkt infiltration till grundvattnet vilket innebär att det området är att betrakta som oskyddat ur grundvattensynpunkt. I övriga delar av området sker indirekt infiltration till grundvattnet. Dessa förutsättningar ställer särskilda krav på planering, utbyggnad, drift och nyttjande av området. Risker för påverkan på grundvattnet ska bedömas i ett långsiktigt perspektiv. Att samtliga förändringar av markanvändning inom Ulleråker genomsyras av en stor försiktighet är ett absolut måste. Tekniska system och lösningar måste vara robusta, processer måste kvalitetssäkras och de människor som bor i området idag och flyttar in i framtiden måste medvetandegöras kring områdets känslighet. Se vidare sidan 46 om programområdets indelning i skyddade och oskyddade delar ur grundvattensynpunkt.

EN DEL AV TALLNÄTVERKET

Uppsala stad är unik genom tillgången på tallskog med mycket gamla tallar och en artstock av vedlevande insekter, som är mycket sällsynt förekommande i det brukade skogslandskapet utanför staden. En spridningssambandsanalys som utförts under 2014 på en stadsövergripande nivå pekar i riktning mot att tallbeståndet i Ulleråker utgör en viktig livsmiljö och länk i ett spridningssamband för vedlevande arter knutna till just tall, som kopplar samman den trädbevuxna åsen med Kronparken och i viss mån även Stadsskogen. Ett spridningssamband genom Ulleråker, mellan Kronparkens nordöstra kvadrant, mot Vingmuttern och vidare mot åsen har en tydlig potential att utvecklas som en del av en stadsutveckling. Att förvalta och utveckla spridningssambandet och integrera det i en stadsmiljö är ett sätt att inte enbart ta fasta på det ekologiskt viktiga sambandet utan även synliggöra det på ett sätt som kan vara pedagogiskt och identitetsskapande för området och för staden.

ÅSEN OCH ÅRUMMET

I samrådshandlingen *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* identifieras åsen och årummet sammantagna som ett kärnområde som ska bevaras och utvecklas som stadsnära natur-, kultur- och rekreationsområde. Miljöerna är starkt kopplade till Uppsalas identitet och till stadens framväxt med historiska transportvägar såväl längs åsens rygg som längs Fyrisåns vattenväg. Längs Fyrisåns västra sida löper ett evenemangsområde mellan stadskärnan och Kungsängsleden, vilket kommunen har för avsikt att utveckla som en samlingsplats i staden. Stråket övergår söder om Kungsängsleden till att bli cykelväg och promenadväg mot Ultuna och Sunnersta. Fyrisåns västra sida är i hela sin sträckning ett välfrekventerat, viktigt och mycket uppskattat rekreationsstråk. Gränsen mellan årummet och övriga Ulleråker utgörs dels av den till stora delar skogsbevuxna åskam som är ett tydligt och för Uppsala viktigt landskapselement dels av de anlagda terrasser som utgör en del av parkmiljön nedanför Vingmuttern. Åsen reser sig över omgivningarna och utgör ett karaktärsfullt inslag i Uppsalas för övrigt platta landskap. Området närmast ån omfattas av ett strandskydd som gäller 100 meter från strandkant.

VISION FÖR ULLERÅKER

KÄRNVÄRDEN

VISION

STRATEGIER

STADSBYGGNADSSTRUKTUR

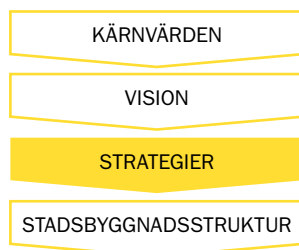
Visionen beskriver den viljeiriktning och målformulering som projektet navigerar mot. Visionen utgör den gemensamma plattform som genomsyrar projektet och som även ligger till grund för kommunikation och samverkan.

*"Ulleråker är en nära stadsdel för hela livet.
En plats för en enkel och hållbar vardag med
stadens puls och naturens lugn.*

*Här är cykeln och kollektivtrafiken ett förstahandsval
varje dag. Mellan de två universiteterna möts människor
för att skapa morgondagens idéer. Ulleråker är en
modern stadsdel på historisk mark."*



STRATEGIER



Med grund i kärnvärden och vision har tre övergripande strategier formulerats. Dessa strategier tar fasta på styrkor såväl som utmaningar och omsätter dessa till drivkrafter för en utveckling som präglas av hållbarhet, idériakedom, närhet, mångfald och möten.

VÄRNA VATTNET

Vatten har en flerbottnad närvaro som präglar Ulleråker. Stadsdelens läge längs Uppsalas viktigaste sammanhållande stads- och landskapselement Fyrisån är attraktivt, identitetsstarkt och utgör en tydlig koppling mot såväl stadskärnan som Ekoln. Närheten till årummet, i gränssnittet mellan dess stadsmässiga del präglad av parker och den vildare naturkaraktär som tar vid söderut, utgör en unik kvalitet som har potential att vara starkt förknippad med Ulleråkers identitet. Men att bo i Ulleråker innebär också en nära relation till ett mindre konkret och synligt vatten. Under marknivån återfinns det grundvatten som är av vikt för alla Uppsalabor, idag och i framtiden. Ulleråkers läge inom skyddsområdet för Uppsalas dricksvattentäkt ställer höga krav på tillförsikt, robusthet och innovationskraft vid en utveckling av området

för att säkra grundvattnets kvalitet på såväl kort som lång sikt. Denna unika förutsättning skapar drivkraft i riktning mot en hållbar stadsutveckling i framkant, där hållbara transporter och god vattenmiljö tillsammans utgör nyckelfrågor för stadsdelens utveckling. Grundvattnets närvaro behöver också medvetandegöras för alla nuvarande och kommande Ulleråkersbor för att skapa god grund för gemensamt ansvar.

SKAPA SAMBAND

I och med Ulleråkers utveckling ska viktiga samband i staden bevaras, utvecklas och skapas. Dessa samband ska vara fysiska men också sociala, kulturella, historiska och ekologiska. Genom stärkta kopplingar mot omgivningen blir Ulleråker en integrerad del i staden och en stadsdel som bidrar till att knyta samman stadens södra delar med stadskärnan. Starka koppling-



Foto: Mostphotos



Foto: Stewen Quigley

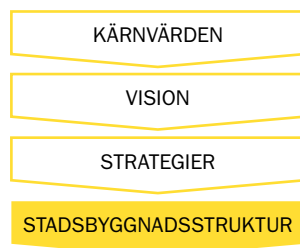
ar skapar närhet till omkringliggande stad och natur och ger förutsättningar för en genomströmning av människor på ett sätt som berikar det sociala och kulturella livet i stadsdelen. Ur ett ekologiskt perspektiv ska Ulleråker även i framtiden utgöra en viktig del av det stadsövergripande spridningssambandet för arter knutna till grova tallar genom ett dynamiskt och integrerat möte mellan stad och natur. Dynamik ska också präglade sättet på vilket platser och byggnader som minner om Ulleråkers rika historia samspelar med nya platser och byggnader präglade av vår samtid – en typ av samband i tid och rum som stärker Ulleråkers identitet som en modern stadsdel på historisk mark. När starka samband får präglade arbetet med Ulleråkers utveckling ges de bästa förutsättningar för en attraktiv stadsdel som är en tydligt integrerad del i staden i stort – ett Ulleråker som utgör en viktig pusselbit i Uppsalas utveckling.

FÅNGA FRAMTIDEN

När Ulleråker utvecklas är siktet inställt på framtiden genom såväl ansvar som innovationskraft. Utvecklingen av stadsdelen är en viktig del av Uppsala kommuns ansvarstagande för stadens och regionens tillväxt, där ett omfattande nytillskott av bostäder i attraktiva stadsmiljöer är en avgörande nyckel. Kommunen vill

också lägga ribban högt och vara en aktiv spelare som tar ansvar för att Ulleråker i allt från struktur till detalj genomsyras av långsiktig hållbarhet och hög kvalitet. Ulleråker ska ligga i framkant vad gäller utveckling av hållbara stadsmiljöer, med särskilt fokus på hållbara transporter och god vattenmiljö. En robust och nytänkande process som banar väg för en bred samsyn kring riktning, vilja och drivkraft är därför grundläggande och en självklar del av visionen för områdets utveckling. Tydliga system för kvalitetssäkring tillsammans med en öppenhet gentemot omvärldens utveckling ska tillsammans utgöra grundbultar i arbetet med det Ulleråker som ska vara attraktivt idag, imorgon och för framtida generationer.

STADSBYGGNADSSTRUKTUR



Stadsbyggnadsstrukturen är ett ramverk som beskriver hur Ulleråker kan utvecklas utifrån strategiska ställningstaganden. Strukturen visar den övergripande inriktningen för hur bebyggelsen kan organiseras i kvarter och principerna för vägnät och parker.

VARDAGSRESOR FÖR EN HÅLLBAR STAD

Genom utvecklingen av Ulleråker vill Uppsala kommun flytta fram positionerna avseende hållbara transporter. Detta mot bakgrund av kommunens satsningar för minskad klimatpåverkan, Ulleråkers läge i staden och det faktum att Ulleråker är beläget på Uppsalas grundvattentäkt. Närheten till stadskärnan ger goda förutsättningar att välja hållbara resealternativ. Kommunen ska genom ett aktivt strategiarbete verka för ett lågt bilinnehav och en hög andel resor med kollektivtrafik, med cykel eller till fots. En mobilitetsplan som omfattar såväl fysiska lösningar som beteendefrågor ska tas fram i fortsatt arbete som ett verktyg för att nå de högt ställda målen om hållbart resande.

En kraftfull kollektivtrafik

En huvudtanke i *Översiktsplan 2010 (ÖP 2010)* är att stadsutvecklingen ska ske genom att staden växer längs vissa gatustråk och kring stomlinjer för kollektivtrafiken. Längs dessa stadsstråk ska befintliga miljöer

utvecklas med tillskott av bostäder, verksamheter och besöksfunktioner. *ÖP 2010* pekar ut en stomlinjesträckning genom Ulleråker. I detta stråk ska plats beredas för en kollektivtrafik med hög turtäthet och prioriterad framkomlighet. Stråket ska utformas för att kunna möjliggöra en framtida spårburen trafik. Att en stomlinje realiseras är en viktig förutsättning för Ulleråkers förbindelse med stadskärnan och för att nå hållbarhetsmålet.

Stråket föreslås angöra Ulleråker genom en ny bro över Kungsängsleden öster om Ångströmlaboratoriet och sedan löpa centralt genom Ulleråker. Med denna sträckning får stomlinjen en framträdande roll i den nya strukturen och omgärdas av tät bebyggelse.

Till höger: Stadsbyggnadsstrukturen redovisar kvarter, gator, parker och naturområden. En ny tät stadsbebyggelse koncentreras kring stomlinjen för kollektivtrafiken som är Ulleråkers röda tråd och pulsåder.

Nedan: Visionsbild som visar en av kollektivtrafikens hållplatser.







Röd linje visar stomlinje för kollektivtrafik med hållplatslägen. Svart linje redovisar dagens busstrafik med hållplatslägen.

Kollektivtrafikstråket kan bli Ulleråkers pulsåder och ge förutsättningar för ett upplevelserikt stads- liv. Med två hållplatslägen inom stadsdelen och ett vid Ångströmlaboratoriet säkerställs god närhet till stomlinjetrafik för alla boende inom stadsdelen. Med en koncentration av bebyggelse kring de noder som hållplatserna utgör finns potential att lokalisera kommersiella och offentliga funktioner samt att skapa mötesplatser.

Nuvarande kollektivtrafik utgörs av bussar som trafikerar Dag Hammarskjölds väg, Kungsängsleden och Ulleråkersvägen och denna försörjning föreslås finnas kvar. Det finns idag ett flertal linjer med hållplatser nära befintlig flerbostadshusbebyggelse, Lundellska skolan och Vingmuttern. Kombinationen av stomlinjetrafik och bussar gör att boende i såväl befintlig som tillkommande bebyggelse har nära till en hållplats. Kombinationen av stomlinje och buss ger också ett bra utbud av kollektivtrafikalternativ och ger möjlighet för resor med olika målpunkter. Målsättningen är att det ska vara enkelt att välja kollektivtrafik.

Prioriterad gång- och cykeltrafik

Planområdets läge gör det möjligt för många att välja att cykla eller promenera istället för att transportera sig med bil. I linje med kommunens ambition att fortsätta att utveckla Uppsala som cykelstad är det viktigt att ta tillvara Ulleråkers goda förutsättningar att bli en stadsdel där det är lätt att ta sig fram med cykel. Gatunätet utformas som ett finmaskigt och samman- kopplat kontinuerligt nät där gång- och cykeltrafik ges prioritet i gaturummet. I miljöer med långsamma rörelser delar cykel- och gångtrafik samma utrym- men, medan cyklister i prioriterade cykelstråk alltid ges ett eget utrymme. Ulleråker ska vara en stadsdel som är intressant och händelserik i ögonhöjd med verksamheter i bottenvåningar som bidrar till aktivitet och stads- liv.

Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätravägen/ Kungsängsleden ingår i stadens huvudcykelnätet. En delsträcka är utformad som en snabbcykelled. Även Ulleråkersvägen och stråket längs Fyrisån ingår i huvudcykelnätet. Huvudnätet föreslås kompletteras med nya gator och förbättrade kopplingar i östvästlig riktning samt förstärkas med framkomlighet längs stomlinjestråket. Kopplingen genom Lindparken har en viktig roll i att stärka bandet mellan norr och söder och föreslås utvecklas ytterligare som stråk för gång och cykel.

Det är viktigt att plats för cykelparkering ordnas, i synnerhet i anslutning till stomlinjestråkets två föreslagna hållplatslägen. Det kommer i andra lägen



Foto: Stewen Quigley

också att behöva ordnas besöksparkering på gator och vid torg. Det fortsatta arbetet med en samlad mobilitetsplan för Ulleråker bör omfatta en parkeringsstrategi som inkluderar principerna för Ulleråkers cykelparkering.

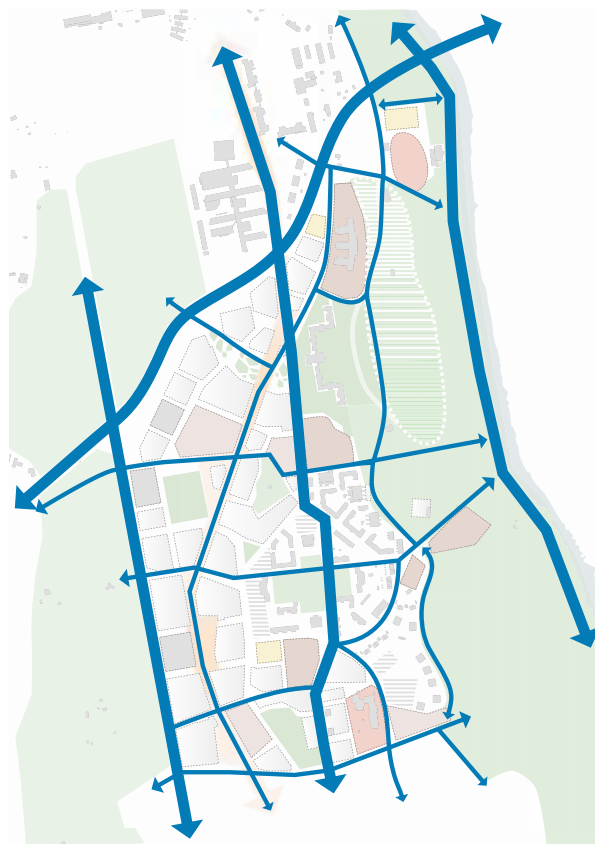
Den föreslagna strukturen ger många alternativa vägar för fotgängare. Strukturen bygger på genhet mellan viktiga målpunkter och siktlinjer mot identitetsstarka platser som underlättar för orienterbarhet. Kontinuerliga gångzoner markerar gångtrafikens prioritet och gör miljön säker för fotgängare. Passagera över kollektivtrafikstråket ska ägnas särskild uppmärksamhet ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Befintliga rekreationsstråk, såsom Gula stigen och Linnéstigar längs ån och åsen, kompletteras med nya, tydliga stråk. Stråken förbinder viktiga miljöer i Ulleråker och kopplar också samman stadsdelen med omgivande rekreationsmiljöer.

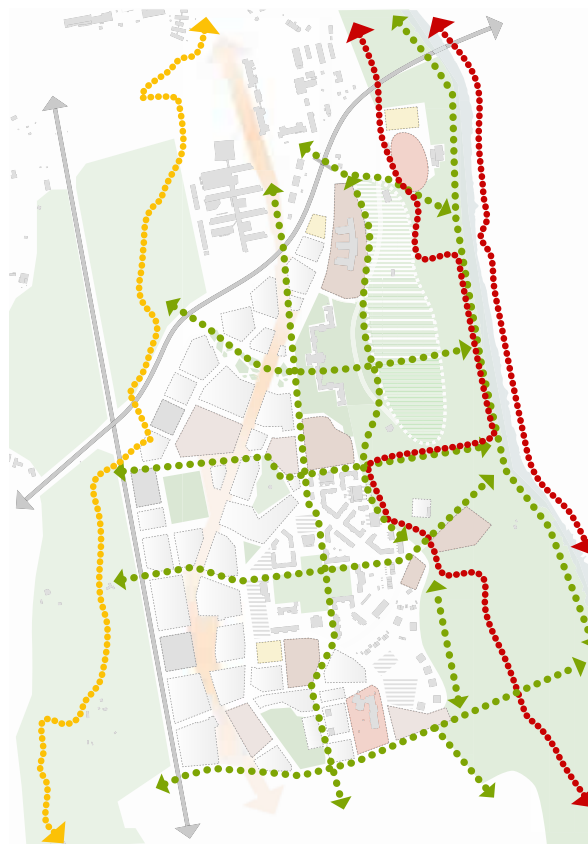
En ny gång- och cykelbro över Kungsängsleden föreslås som en förbindelse mellan Ulleråker och Kronparken.



Foto: Stewen Quigley



Cykeltrafik. Huvudcykelnätet (blå tjockare linje) förstärks och kompletteras. Kompletterande cykelstråk (blå tunnare linje) kopplar samman cykelnätet.



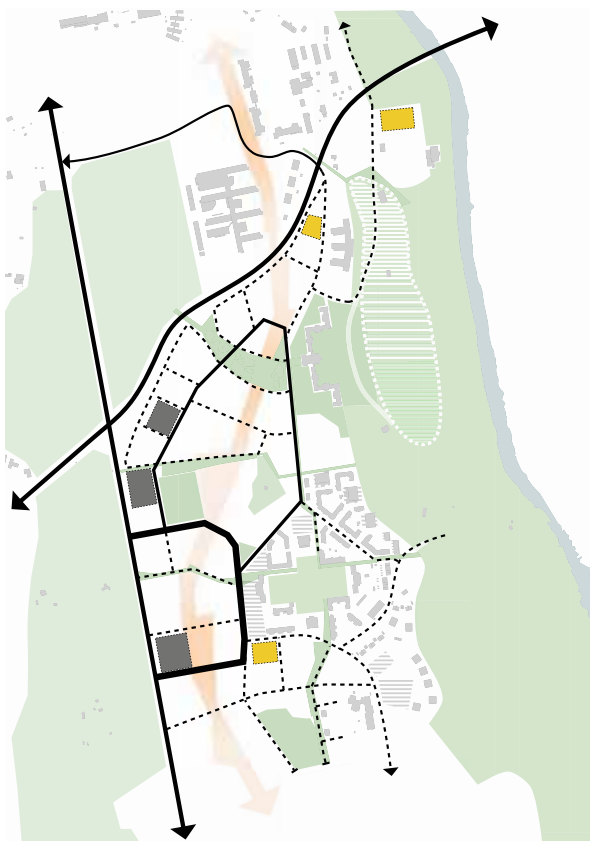
Rekreativstråk. Stråk (grön) kompletterar och förbinder Ulleråker med omgivande rekreationsmiljöer, Gula stigen (gul) och Linnéstigarna (röd).

En begränsad framkomlighet med bil

I Ulleråker är en god kollektivtrafik och framkomlighet för cykel- och gångtrafik prioriterat före bilen. Detta mot bakgrund av övergripande klimatmål och de särskilda risker för grundvattnet som bilanvändande kan medföra i Ulleråker. För att säkerställa en stad som är tillgänglig för alla invånare behöver dock området också kunna trafikeras med bil. Ulleråkers gatunät föreslås utvecklas med finmaskighet och kontinuitet i strukturen. Gatunätet ska möjliggöra tillgänglighet för bland annat räddningstjänst, distributionsfordon, färdtjänst och transporter för avfallshandling men utformas för att begränsa framkomligheten för biltrafik i övrigt. Kollektivtrafik, cyklist och gående ska ges företräde i huvuddelen av områdets gatunät.

Närmast Dag Hammarskjölds väg, där sårbarheten för grundvattnet inte är lika hög som närmare åskärnan, föreslås ett gatunät anpassat och dimensionerat för framkomlighet för större fordon. Detta möjliggör kommersiella och andra verksamheter som förutsätter tung trafik med många trafikkörelser.

De huvudsakliga infarterna till området föreslås ske från Dag Hammarskjölds väg i höjd med områdets södra hållplatsläge för stomlinjen och i höjd med



Trafikstruktur för bil samt lägen för parkeringshus



Foto: Dan Pettersson

Dragarbrunnsgatan är ett exempel på en gåfartsgata i Uppsala.

kyrkogården. Övriga anslutningar är underordnade med hänsyn till framkomligheten på Dag Hammarskjölds väg och ska studeras vidare. Den befintliga bron över Kungsängsleden mellan Ångströmlaboratoriet och Ulleråker som i dagsläget endast trafikeras med buss föreslås breddas och bli körbar med bil. Detta för att möjliggöra tillgänglighet till området norrifrån. Befintlig vägsträckning mellan Ultuna och Ulleråker är enligt förslaget oförändrad men trafikeringen kan komma att förändras. Kopplingarna mellan Ulleråkersvägen förbi området nedanför Lundellska skolan och Sjukhusvägen utreds ytterligare i det fortsatta arbetet. Idag är fordonstrafik inte tillåten och genomfart är förbjuden.

Inom ramen för *FÖP Södra staden* utreds vilka infrastruktursatsningar som kommer att krävas för att klara en högre belastning när staden växer söderut. Programförslaget för Ulleråker möjliggör men omfattar inte en eventuell framtida breddning av Kungsängsleden och en cirkulation i korsningen mellan Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden om detta skulle bli nödvändigt.

- Gata
- - - Gata med prioritet för gång och cykel
- Parkering
- Idrottshall och parkering

Parkering för hållbarhet och flexibilitet

En bärande del i det övergripande arbetet för hållbara resor i Ulleråker är en parkeringsstrategi som bygger på fristående parkeringshus. En fördel med att organisera parkeringsbehovet genom parkeringshus är att lösningen skapar flexibilitet genom möjligheten att ändra markanvändningen i det fall behovet av parkering minskar. Ovanjordsparkering förutsätter inte heller schaktning i känslig mark. En annan fördel är att bilens direkta attraktionskraft minskar när avståndet från bostaden till bilen är längre än till andra färdssätt. I Ulleråker ska det vara lätt att välja ett hållbart alternativ genom att cykeln, tillsammans med kollektivtrafiken, alltid finns närmare till hands än bilen.

Parkeringshusen föreslås i huvudsak i områdets ytterkant för att minimera trafikrörelserna i området. Lägena är också valda intill den mer traditionellt utformade delen av gatunätet. Parkeringshusen föreslås också ligga i anslutning till föreslagna större idrottsanläggningar och handelslokaler för att även kunna användas för besöksparkering.

Förslaget redovisar tre större parkeringshus (gråmarkerade) och tre mindre i kombination med idrottshallar (gulmarkerade på sid 24). Byggnaderna kan vara flera våningar höga och rymma upp emot 700 parkeringsplatser vardera. Med hänsyn till möjlig storlek och de synliga lägena i stadsbilden är det viktigt att husen utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Det är också viktigt att de utformas för att även inrymma bostäder, handel eller annan service som bidrar till stadsliv.

En parkeringsstrategi ska ingå som en viktig del av arbetet med en mobilitetsplan. I strategin kan frågan om parkeringsnorm för Ulleråker bland annat prövas mot bakgrund av de effekter som satsningar på kompletterande system och tjänster såsom bilpooler, hyrbilssystem, låncyklar och elscooter kan ge. Sådana lösningar kan bli en viktig del i ett helhetsgrepp som kan resultera i ett lågt bilinnehav utan att begränsa människors rörelsemöjligheter.



Exempel på parkeringshus i stadsmiljö. Västra hamnen, Malmö.

OM PARKERING

Enligt den parkeringsnorm som gäller i dagsläget beror parkeringstalet av lägenhetsstorleken. För bostäder som har en boarea (BOA) som är 45 kvm eller mindre ska planeras för i genomsnitt 0,2 bilplatser, för lägenheter som är 46 kvm BOA eller mer gäller 0,8 bilplatser. En reduktion av parkeringstalen för bil kan bli aktuell om bilpool används i ett projekt.

Precis som för bil finns parkeringstal för cykel. I dagsläget gäller att det för mindre lägenheter enligt ovan ska ges plats för 1,0 cykel för långtidssuppläggning och 0,5 för korttid. Motsvarande för större lägenhet är 2,5 respektive 1,0.

Det finns också parkeringstal för både bil och cykel för olika verksamheter.

STADSRUM MED KRAFT OCH KARAKTÄR

Ulleråker ska utvecklas med en tydlig stadsrumsstruktur där dynamiska, trygga och tillgängliga platser för möten bidrar till stadsdelens identitet och till de boendes livskvalitet. Ulleråker har med sitt unika läge fantastiska förutsättningar att erbjuda ett varierat stadsliv och samtidigt en direkt närhet till stora park- och naturområden. Nya kopplingar som ytterligare ökar tillgängligheten till omgivningen är en bärande del i arbetet med stadsrum i Ulleråker. Kopplingarna gör Ulleråker till en integrerad del av staden som är lätt att nå och enkel att besöka vilket berikar det sociala och kulturella livet i stadsdelen. Historiska platser som utvecklas och nyanlagda platser med en samtida prägel kommer tillsammans att bidra till Ulleråkers karaktär och identitet, och de kommer inte minst att utgöra viktiga platser för möten mellan människor i vardagen.

Ett urbant stråk med noder för kultur och kommers

Det kollektivtrafikstråk som sveper genom stadsdelen blir Ulleråkers pulsåder. Detta urbana stråk visar upp den dynamiska stadsdel som framtidens Ulleråker är, med en tät och varierad bebyggelse varvad med karaktärsfulla parker och platser samt kulturella och kommersiella verksamheter. Som en del av stråket föreslås också en ny bro över Kungsängsleden för kollektivtrafik, cykeltrafik och gående.

Generösa trottoarzoner och en serie av platser av skiftande storlek och karaktär skapar tillsammans med aktiva bottenvåningar goda förutsättningar för ett rikt stadsliv längs det urbana stråket. Här skapas mötesplatser av såväl offentlig som kommersiell karaktär – allt från fickparker, dagvattenpark och den befintliga kyrkogården, till små platser för soliga uteserveringar och ett torg för handel och stadsliv. Det urbana stråket genomkorsas också av stadsdelens gröna kopplingar som bidrar till stråkets karaktär och variation.

De två hållplatslägen som föreslås längs med stråket kommer naturligt att utgöra målpunkter som skapar noder i stadsstrukturen. Vid noderna uppstår goda förutsättningar för livfulla mötesplatser och etablering av verksamheter av olika slag. Noderna kan utvecklas med delvis olika innehåll beroende på förutsättningar. Tyngdpunkten för kommersiell service koncentreras till den södra noden där förutsättningar finns för mer omfattande varuleveranser. Här skapas det torg som kommer att utgöra en av stadsdelens viktigaste urbana mötesplatser. Den norra noden, med sin närhet till Vingmuttern och Universitetet på andra sidan Kungsängsleden, har goda förutsättningar att dessutom utvecklas för verksamheter med inriktning mot kultur och kunskap. Mellan stadsdelens två noder, vid kyrkogården, föreslås en fristående byggnad som kan utvecklas tillsammans med den omgivande platsen för publika ändamål.



Visionsbild som visar det urbana stråket vid den södra noden med Ulleråkers nya torgplats.



Illustration som visar det urbana stråket vid den södra noden med Ulleråkers nya torgplats.

Gröna kopplingar med unika platser

En av de stora utmaningarna när Ulleråker utvecklas är att skapa starka samband mot omgivande stad och natur för att göra Ulleråker till en väl integrerad del av södra Uppsala. En annan utmaning är att identifiera och utveckla de platser inom stadsdelen som genom överlagrade höga natur- och kulturvärden är viktiga för stadsdelens identitet och karaktär. Dessa platser ska tas tillvara och utvecklas genom att integreras i den nya stadsstrukturen. Genom att skapa karaktärsstarka stråk som dels kopplar samman platser inom stadsdelen och dels överbryggar barriärer mot omgivningarna skapas goda grunder för orienterbarhet, närhet och tillgänglighet i stadsdelens struktur. Dessa gröna samband på längden och tvären utgör såväl stråk för rörelse som för vistelse. Variationen

mellan historiskt betydelsefulla platser och nyskapade platser skräddarsydda för moderna behov längs dessa gröna stråk kan bli en viktig del av Ulleråkers identitet – en modern stadsdel på historisk mark.

1. Åstråket

Det gång- och cykelstråk som löper längs Fyrisåns västra strandkant är mycket populärt och har ett starkt identitetsvärde för hela Uppsala. Längs stråket, som löper från centrala Uppsala till Ekoln i söder återfinns flera olika karaktärer. Från stadens hårda kajer till södra åstråkets evenemangskaraktär, till de kulturhistoriskt präglade miljöerna inom Ulleråker och vidare söderut med en vildare naturkaraktär. Årummet i Ulleråker har en unik möjlighet att utvecklas i gränszo-



GRÖNA KOPPLINGAR

1. Åstråket
2. Vingmuttern – Lindparken – Ultunafältet
3. Polacksbacken – Årummet
4. Tallstråket
5. Kronparken – Hospitalskyrkogården – Vattentornet – Åsen – Årummet
6. Kronparken – Lindparken – Åsen – Ån
7. Parkbryggan mot Ultunafältet

GRÖNA PLATSER

- a. Vingmuttern med parkmiljöer
- b. Kyrkogården
- c. Kulle med vattentorn
- d. Lindparken
- e. Kullen mot fältet

Gröna kopplingar och platser.



Visionsbild från årummet nedanför Vingmuttern (FÖP Södra staden).

nen mellan evenemangsstråk och natur, och därtill med en kulturhistorisk prägel. Den pampiga barockbyggnaden Vingmuttern, som ursprungligen uppfördes som hospital för vård av psykiskt sjuka patienter, är belägen på en markant platå höjd över årummet. Tillsammans med resterna av de tillhörande park- och trädgårdsanläggningarna, som ursprungligen anlades med syfte att möjliggöra odling för patienterna för att påskynda tillfrisknandet, har Vingmuttern en särskild potential att i framtiden utgöra en målpunkt på vägen längs åstråket. I området mellan Vingmuttern och årummet anges i stadsbyggnadsstrukturen ett utredningsområde för park och bostäder, i linje med *FÖP Södra stadens* riktlinjer att parkområdet vid Vingmuttern ska utvecklas i samspel med befintlig och ny bebyggelse för att möjliggöra bl.a. båtliv, stadsodling, idrott och evenemang. Årummet i Ulleråker blir därmed en förlängning av Södra åstråkets park- idrotts- och evenemangsstråk som utvecklas norr om Kungsängsleden och har dessutom en viktig roll som entréplats till de naturområden som tar vid längre söderut. I en parkmiljö längs Fyrisån är det också lämpligt att fördröja och rena dagvatten som leds från Ulleråker och integrera detta i parkmiljön på ett sätt som skapar upplevelsemässiga och rekreativa kvaliteter.

Genom att strandskyddet på 100 meter respekteras kommer åstråket även fortsatt att vara ett grönt stråk till gagn för alla Uppsalabor.



Vingmuttern med tillhörande parkmiljö.

2. Vingmuttern – Lindparken – Ultunafältet

Rakt genom Ulleråker, i nord-sydlig riktning, stärks ett delvis befintligt stråk som passerar igenom historiska, sentida och nya föreslagna bebyggelse- och parkmiljöer på ett sätt som bjuder på många upplevelser och stärker kopplingen mellan stadsdelens olika miljöer. Ett huvudcykelstråk ska förstärkas som en viktig funktion längs detta stråk. Längs stråket återfinns bland annat Vingmuttern, den gamla klockstapeln som står intill, karaktäristiska tallmiljöer, delar av den låga trähusbebyggelsen längs Ulleråkersvägen, Asylområdet med Lindparken som ursprungligen uppfördes för vårdändamål och som förtätats och utvecklats med bostäder på 90-talet samt nya bebyggelsemiljöer med bostäder och skolmiljöer i stråkets södra del.

3. Polacksbacken – Årummet

Då Ulleråker byggs ut uppstår tillfälle att stärka samband i staden som idag är svaga. Ett sådant är kopplingen mellan Polacksbacken, som i *FÖP Södra stadens* vision utvecklas till en mötesplats med parkkaraktär med närhet till ett hållplatsläge längs stomlinjestråket vid Ångströmlaboratoriet, och Fyrisåns parkrum. Genom att stärka denna koppling och tydliggöra den befintliga övergången över Kungsängsleden, genom den nordligaste delen av Ulleråker så kan det upplevda avståndet minska mellan universitetsområdet och årummet med sina sportanläggningar och rekreativsmöjligheter.



Befintliga tallmiljöer vid Ulleråkersvägen.

4. Tallstråket

I Ulleråker finns idag ett mycket stort antal grova tallar som utgör en viktig del i ett stadsövergripande spridningssamband för arter som är knutna till just solbelysta gamla tallar. Tallarna utgör dessutom redan idag en väldigt karaktärsstark miljö som är starkt förknippad med Ulleråker. Många av tallarna, som ursprungligen ingick som en del i den kungliga jaktparken, har i och med att Ulleråker utvecklats med bebyggelse för vårdbehov blivit en del i en parkmiljö med gräsmattor, tallar och hus. Nu när Ulleråker utvecklas till en tät och modern stadsdel fortsätter denna utveckling genom att delar av det sammanhängande tallbeståndet bevaras



Visionsbild över Ulleråkersvägen med tallstråket, sett från Vingmutterns södra del.

som en del i en urban och särpräglad parkmiljö där habitat och spridningsfunktioner integreras i stadsmiljön på ett nytänkande men robust sätt.

Tallstråkets läge är anpassat efter en inventering av grova tallar i området. Tallstråket har en viktig funktion för spridning av rödlistade arter, men det är också en rekreativ koppling för människor som vill röra sig på tvärs genom staden. Genom att en ny bro för gång- och cykeltrafik över Kungsängsleden föreslås så skapas en koppling till det viktiga cykelstråket längs Dag Hammarskjöldsväg och till gångvägar i Kronparken. Tallstråket kan också i framtiden utgöra en betydelsefull länk i ett möjligt rekreationsstråk från Hågadalen, genom Stadsskogen, Rosendal, Kronparken och Ulleråker till Vingmuttern och Årummet – en ny tvärkoppling genom staden och dess naturområden.

Tallstråkets läge och utbredning ska utredas vidare i kommande arbete för att säkra funktionen för det ekologiska spridningssambandet.

5. Kronparken – Hospitalskyrkogården – Vattentornet – Åsen – Årummet

Från gång- och cykelstråken vid Dag Hammarskjöldsväg och Vårdsätravägen samt det rekreativa stråket Gula stigen skapas ett grönt stråk som löper på tvärs genom Ulleråker. I denna koppling utvecklas Emmy Rappes väg som en gåfartsgata med en tydlig parkkaraktär. Stråket löper förbi och sammankopplar två befintliga platser som i framtiden kommer att utgöra karaktärsfulla gröna inslag i stadsdelen, nämligen hospitalskyrkogården, som fram till nyligen använts som begravningsplats för patienter och vårdare inom hospitalverksamheten (b) och den kuperade skogsbevuxna kulle som det gamla vattentornet är beläget på (c). De befintliga miljöerna har en uppvuxen grönska som redan initialt levererar en riklig grön karaktär och en historisk koppling som knyter an till Ulleråkers förflutna. Kyrkogårdens låga murar kommer att utgöra ett viktigt element längs stråket som ska synliggöras



Illustration som visar miljön kring hospitalskyrkogården.



Hospitalskyrkogården

och kyrkogården i sig kommer att utgöra en rofylld miljö som berikar stadsdelen som i övrigt utvecklas för ett mer intensivt stadsliv. Där det gröna stråket korsar det urbana stråket, intill kyrkogården, skapas en plats med en byggnad avsedd för publika ändamål.

6. Kronparken – Lindparken – Åsen – Ån

Från Kronparkens södra del kopplas ett grönt stråk på tvärs genom Ulleråker, genom den befintliga Lindparken och vidare mot åsen och Fyrisån. Stråket utformas i sin västra del som ett grönt gaturum med en serie av fickparker som kan utvecklas till inspirerande gröna platser. Lindparken utgör redan idag ett viktigt parkrum i Ulleråker och kommer att få en än större betydelse med fler människor i stadsdelen. Den öppna parkkaraktären med generösa gräsmattor och stora träd bör bevaras men parken som helhet behöver utvecklas med t.ex. nya rörelsestråk, sittplatser, mindre inslag av lek etc. Stråket löper vidare förbi åsen och vidare ner mot årummet i öster.

7. Parkbryggan mot Ultunafältet

Fältet mellan Ulleråker och Ultuna lyfts i *FÖP Södra staden* som ett område som ska utvecklas med inriktning mot rekreation och möten. Stadsodling, bollplaner och lekplatser är exempel på vad som kan ta plats här.

I Ulleråker föreslås ett hårdgjort parkstråk utgöra stadsdelens avslut mot fältet, en sorts brygga mot det stora landskapsrummet. Parkbryggan är dels ett viktigt rörelsestråk i öst-västlig riktning men ska också utvecklas integrerat med aktiviteter, platser och

grönska. I det fina solläget mot fältet bör lokaler i bottenvåningar tillskapas i strategiska lägen för att möjliggöra för exempelvis caféer med uteserveringar. Parkbryggan kopplas samman med ett antal platser, t.ex. ett dagvattentorg i det urbana stråkets sydligaste del och en befintlig trädbevuxen kulle. Dessa platser luckrar upp stadsfronten mot fältet och skapar rumslig variation längs parkbryggan. Parkbryggan har också en viktig funktion för att möjliggöra angöring till den bebyggelse som gränsar mot Ultunafältet.



Lindparken



Årummet

Gatorna som stadsrum

Gatorna utgör viktiga stadsrum som ska utformas för såväl rörelse som vistelse och med kvalitet och variation i ögonhöjd. Som stadsrum ska gatorna vara utformade med hänsyn till den mänskliga skalan. Detta bör dels ta sig uttryck i gatornas utformning genom t.ex. markbeläggning, möblering och vegetation och dels i bebyggelsens utformning, genom programmering och gestaltning av bottenvåningar och genom att små platser kan skapas som lokala utvidgningar av gaturummet. Även förgårdsmark framför byggnader kan bidra till gaturummens karaktär och variation.



Visionsbild som visar det urbana stråket med platsen vid hospitalskyrkogården.

EN TÄT BEBYGGELSE AV HÖG KVALITET

Ulleråker ska bli en stadsdel som präglas av attraktivitet och mångfald. Ny bebyggelse ska komplettera områdets kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd på ett sätt som skapar en dynamisk, varierad och karaktärsstark helhetsmiljö. Hög täthet skapar goda förutsättningar för en livfull stadsdel med trygga och befolkade stadsrum och underlag för lokala verksamheter. Genom att koncentrera bebyggelsen, istället för att sprida den över ett större område, kan de viktigaste landskapsrummen i Ulleråker bevaras och utvecklas.

Skolor, förskolor och idrottshallar, liksom annan offentlig och kommersiell service är en självklar del av en funktionsblandad stad som är praktisk och lätt att leva i.

Den stadsbyggnadsstruktur som föreslås innehåller en variation av kvartersstorlekar. På kvartersnivå ska Ulleråkers bebyggelse utvecklas med en högt ställd ambition när det gäller arkitektonisk gestaltning och med tekniska lösningar i framkant. En blandning av bostadstyper och upplåtelseformer ska utgöra basen i ett område präglad av mångfald. Programmet och kommande processer syftar till att den nya bebyggelsen i Ulleråker blir ett tydligt och karaktärsstarkt tidslager som representerar det bästa av vår samtid.

En ny stadsbild

Ulleråker har stor betydelse för utvecklingen av Uppsala. För att upplevas som en tydligt integrerad del av staden bör bebyggelsen annonseras mot omgivningen. På så sätt kan den lågmälda profil som Ulleråker har idag förändras och en ny stadsbild framträda.

Mot fältet Kungsängen kommer bilden av åsen med Vingmuttern att kompletteras med ny synlig bebyggelse delvis inbäddad i grönska. Förslaget redovisar en bebyggelseskala som anknyter till åsryggens vegetation. Sett från det öppna landskapet i öster upplevs avståndet mellan Ulleråker och stadskärnan som relativt långt och den nya bebyggelsens tillskott till stadsbilden läses i det perspektivet inte omedelbart ihop med Uppsalas kända märkesbyggnader.

Även mot Ultunafältet kommer Ulleråkers nya bebyggelse att framträda tydligt. Gränssnittet mellan fältet och bebyggelsen utgörs av ett rekreativt stråk, en sorts brygga mot det öppna landskapet. Gröna platser längs parkbryggan utgör kilar in i bebyggelsestrukturen, vilket löser upp den skarpa kontrasten mellan de olika miljöerna. Sett på håll, bland annat från Dag Hammarskjölds väg, ska bebyggelsen framstå som en ny stadsfront med hus av olika höjd och med olika läge i förhållande till fältet.

Att resa längs med Dag Hammarskjölds väg är att färdas genom olika slags rum. Gatan kantas omväxlande av bebyggelse, vegetation och öppna fält. Det som utgör det kulturhistoriska värdet är framförallt den raka axeln från Uppsalas södra infart vid Flottsund och in mot stadens maktcentrum. Axeln är ett arv från drottning Kristinas stadsreglering på 1600-talet, när staden skulle organiseras efter sydeuropeisk förebild. Miljöerna längs vägen varierar men har det gemensamt att de inte tar fokus från den långa, symboliskt laddade siktlinjen.

Den föreslagna bebyggelsens relation till Dag Hammarskjölds väg kommer att medverka till att



Fotomontage. Vy från Ultunafältet in mot stadskärnan. Illustration: Sweco.



Vy från Kungsängsfältet mot åsen. Illustration: Sweco.



Vy från Kungsängsfältet in mot staden, med slottet och domkyrkan till höger i bild. Illustration: Sweco.

denna gata i sin sekvens förbi Ulleråker utvecklas mot att bli en stadsgata utan vegetationszon mellan gata och bebyggelse, i linje med inriktningen i den översiktliga planeringen. Konceptet är detsamma som för Rosendalsbebyggelsens förhållande till Vårdsät-ravägen. Målsättningen är att bebyggelse intill gatan ska förstärka och befolka stadsrummet. Med bebyg-

gelse i liv med Dag Hammarskjölds väg kan Ulleråker i förlängningen länkas på bästa möjliga sätt till Rosendal i linje med ambitionen att åstadkomma en sammanhållen stadsbygd på det sätt som redovisas i *FÖP Södra Staden*.

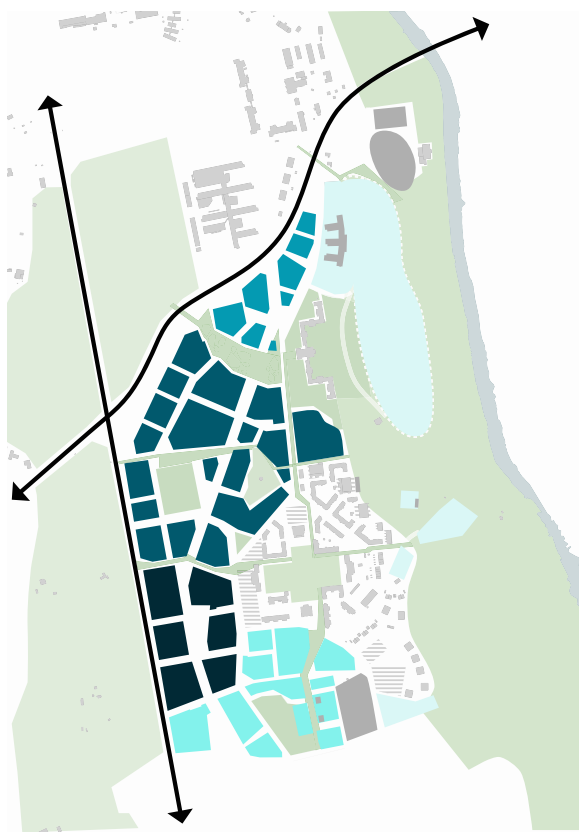
Om täthet

Den föreslagna stadsbyggnadsstrukturen rymmer upp emot 8 000 nya bostäder samt förskolor, skolor och annan offentlig och kommersiell service. Bebyggelse-tätheten grundar sig på en avvägning mellan bebyg-gelsens utbredning på marken och höjdens påverkan på stadsbilden. En högre täthet föreslås vid Dag Hammarskjölds väg kring det södra hållplatsläget, medan exploateringsgraden är lägre mot Ultunafältet.

Befintliga bebyggelseområden i Ulleråker har ett explo-ateringstal mellan 0,6 och 1,2. Många av nybyggnads-projekten i Uppsala, bland annat Östra Sala backe, Kungsängen och Börjetull som i snitt är kvarter med hus i fem våningar, har ett exploateringstal kring 1,7–1,8. I många andra nybyggnadsprojekt är tätheten större, exempelvis Liljeholmskajen i Stockholm som har ett exploateringstal på cirka 4,0. Stadsdelar med en sådan täthet kan förväntas ge ett större underlag för utbud av service och ett rikt stadsliv.



Exempel på bebyggelsens möte med gatan. Vårdsätra-vägen, Rosendal. Illustration Utopia arkitekter.



Exploateringsstal (e):

	e=2,5 1600 lgh, 4–12 våningar
	e=2,1 2500 lgh, 4–9 våningar
	e=2,0 800 lgh, 4–9 våningar
	e=1,8 2000 lgh, 4–9 våningar
	Utredningsområde, ca 1000 lgh

OM EXPLOATERINGSTAL

Bilden visar exploateringsstalet i olika "storkvarter". Exploateringsstal är ett mått på täthet i bebyggelse, och beräknas genom att summan av alla våningsplans storlek i en byggnad (bruttoarean BTA) delas med storleken på en avgränsad markyta runtomkring. Om man vill ange ett exploateringsstal som beskriver tätheten hos bebyggelsen i stadsmiljö kan man använda sig av exploateringsstal för kvarter. Exploateringsstalet för varje kvarter beräknas genom att bruttoarean för byggnaderna i kvarteret delas med markytan som kvarteret står på plus halva det omgivande gaturummet. Ett exploateringsstal på 1,0 betyder därmed att det finns lika mycket byggd yta som obebyggd yta i området. Många innerstadsmiljöer som har 4–6 våningar har ett exploateringsstal mellan 2,0 och 2,5.

I Ulleråker föreslås exploateringsstalet spänna mellan i snitt 1,8 och 2,5 i de nya kvarteren. Bebyggelsen föreslås bli mellan 4–12 våningar hög.

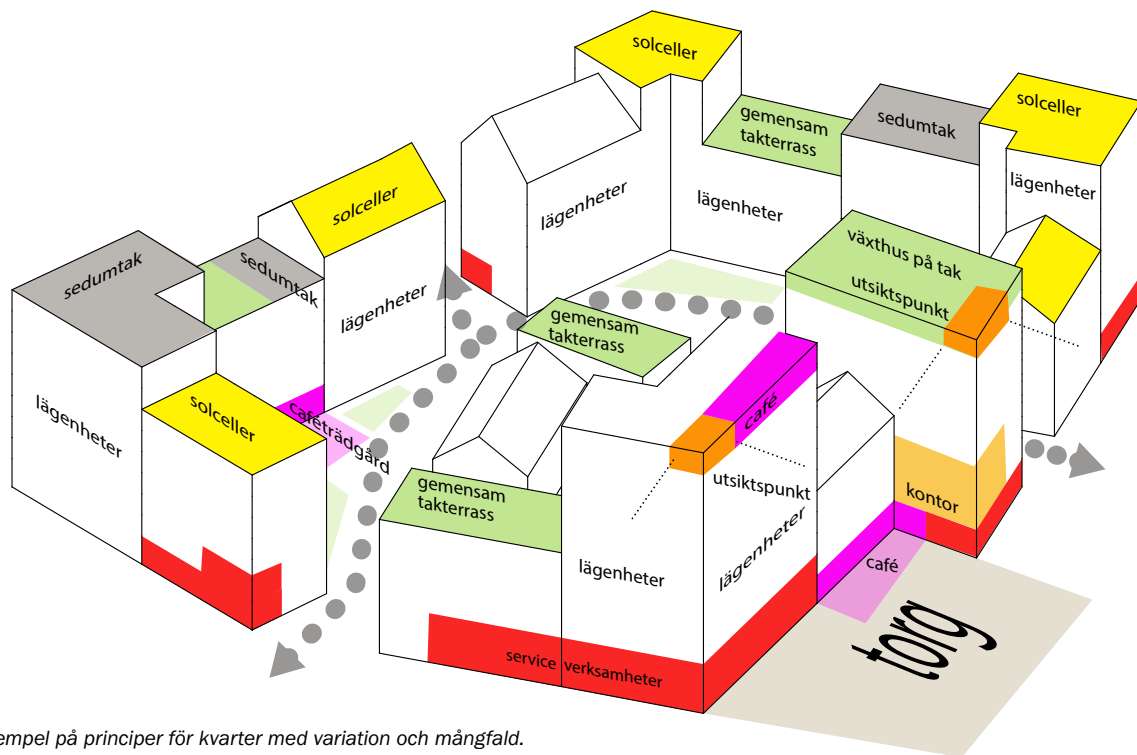
Öster om Lundellska skolan och Vingmuttern redovisas ett utredningsområde för bostäder och park. Området ägs av kommunen och ska vara del i Ulleråkers stadsdelsutbyggnad men kräver fördjupade studier. Hur bostadskvarter och gator organiseras i förhållande till de stora parkrummen kommer således att utredas närmare i det fortsatta arbetet. Målsättningen är att integrera bebyggelse med park i en väl avvägd helhet. Särskilda utmaningar är den "luktzon" som omger reningsverket i Kungsängen, strandskyddet längs ån och att tillskapa en rätt dimensionerad infrastruktur. Området bedöms kunna rymma omkring 1 000 bostäder och andra funktioner i ett såväl rekreationsnära som centrumnära läge.

Programområdet innefattar större delen av Ulleråker, men kommunen äger inte all mark och har därmed inte rådighet över alla delar av området. Vissa ytor på privatägda fastigheter redovisas därför som streckade i stadsbyggnadsstrukturen, vilket visar att platserna har potential att kompletteras med ny bebyggelse om fastighetsägaren så vill. Detta kan prövas i nya detaljplaneprocesser på respektive fastighetsägares initiativ.

Stor visuell mångfald

Ulleråkers kvarter ska präglas av variation i skala och karaktär. En grundläggande princip ska vara att kvarterens gestaltning bidrar till en dynamisk och händelserik stadsmiljö. Programmet omfattar ett stort markområde, och trots en förväntad snabb utbyggnadstakt kommer idéer kring markanvändning och bebyggelseutformning att utvecklas över tid. Stadsbyggnadsstrukturen möjliggör därför kvarter av olika storlek och form som kan bebyggas på olika sätt. Variationen i bebyggelsen kan handla om typologier och innehåll, olika grad av täthet, olika höjder, färger och material. Kommande detaljplaner bör reglera ramarna för bebyggelsen och de viktigaste frågorna, men bör vara flexibla för att inte hindra framtida, goda men i nuläget okända, lösningar.

Närmast Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden motiverar bullersituationen att bebyggelsen utformas som slutna kvarter. Närmare Ultunafältet och längre in i området kan en lugnare trafiksituation möjliggöra kvarter som öppnar sig mot de allmänna platserna, såväl parkrum som gator. Detta ger möjlighet till inblickar och utsikter mellan gator och gårdsrum som kan skapa en rumsligt spännande miljö.



Exempel på principer för kvarter med variation och mångfald.



Liljeholmskajen, Stockholm

En viktig aspekt för upplevelsen av bebyggelsens kvalitet är också bostadsgårdarnas utformning och funktion. Genom de storkvarter som föreslås inom området kan halvoffentliga stråk som luckrar upp den täta bebyggelsestrukturen bli en upplevelsemässig tillgång. Takens potential som vistelsezoner, gröna ytor och som plats för lokal energiproduktion ska särskilt beaktas.

Genom kommande markanvisningsprocesser kan kommunen inspirera marknaden att leverera kvarterslösningar som präglas av hög kvalitet och idériedom i såväl gestaltning som val av tekniska system och innehåll.



Bebyggelse med visuell variation, Berlin

Markanvisningsprocesserna kan också säkerställa ett blandat utbud av bostäder genom exempelvis variation av bostadsstorlekar, bostadstyper och upplåtelseformer så att Ulleråker kan vara en stadsdel för hela livet. Kvarter kan med fördel delas upp i flera fastigheter som bebyggs av flera olika byggherrar. Med flera aktörer inom samma kvarter är förutsättningarna goda för en varierad arkitektur som bidrar till en stor visuell mångfald.



Illustration som visar på möjliga variation inom kvarter av olika storlek och form.

En stad i ögonhöjd

I Ulleråker ska en stor medvetenhet och idérikedom prägla byggnadernas bottenvåningar. Detta är något som bör ta sig uttryck i såväl användning som i gestaltning. Genom att tillskapa lokaler av olika slag i bottenvåningar längs stadsdelens större stråk och i synnerhet i närheten av kollektivtrafikens hållplatslägen läggs grunden för en livfull stadsdel. Eftersom en stor del av vår upplevelse av stadsmiljöer präglas av hur bottenvåningarna utformas bör tumregeln vara att samtliga bottenvåningar, oavsett läge och funktion, ska utformas för att bidra till upplevelsen av stadsdelen i ögonhöjd.

Områdets bottenvåningar ska präglas av entrétäthet, variation, kvalitet, händelserikedom och lekfullhet. Även områdets parkeringshus ska omfattas av ögonhöjdsprincipen. En bottenvåningsstrategi med ett brett angreppssätt ska tas fram i det fortsatta arbetet. Strategin bör också utveckla principer kring bebyggelsens gränssnitt mot de allmänna platserna.

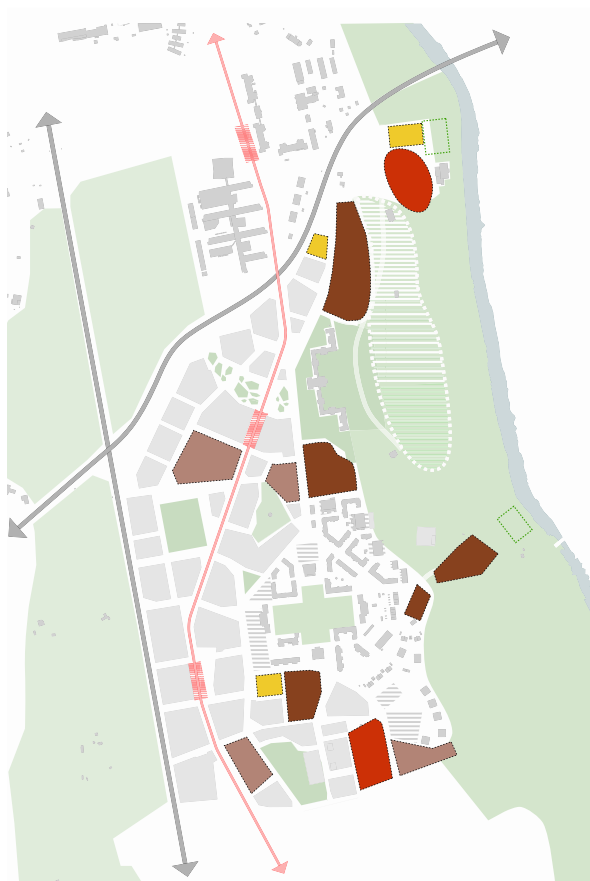
Vardagsnära serviceutbud

Ulleråker ska vara en funktionsblandad stadsdel där vardagens behov kan tillgodoses. Det är därför viktigt att bereda plats för service av olika slag för människor i olika skeden av livet. Till en fungerande stadsdel hör verksamheter av både kommersiell och offentlig karaktär.



Exempel på halvoffentligt stråk genom kvarter. Funen, Amsterdam.

- bostäder och förskola
- förskola, skola, bostäder
- skola och förskola
- idrottshall och parkering
- bollplan



Lokalisering av offentlig service.

Det finns i dagsläget begränsad kommersiell service i området och därmed en viss utvecklingspotential. I förslaget ryms kommersiell service som kan sörja för områdets behov. Sammantaget bedöms strukturen rymma lokalytor motsvarande cirka 30 000 kvm bruttoarea. Huvudsaklig tyngdpunkt föreslås i bottenvåningarna kring det södra hållplatsläget där framkomligheten för transportfordon underlättas. Det parkeringshus som föreslås i närheten kan även rymma lokaler och besöksparkering.

Kontor kan också vara en stadslivsberikande verksamhet i bottenvåningar. Lägen där kommersiell service har mindre goda förutsättningar kan istället vara bra lägen för arbetsplatser, vårdcentral, bibliotek eller andra publika verksamheter. Det är betydelsefullt att olika verksamheter i området kan bidra till stadsliv både dagtid och kvällstid.

Ett annat läge med potential att bli en mötesplats är miljön invid kyrkogården. Mellan kyrkogårdens östra sida och stomlinjestråket redovisar strukturen en byggnad med ett omgivande torg. Denna byggnad skulle kunna få en offentlig, i huvudsak icke-kommersiell funktion.

De lägen som föreslås för skolor och förskolor har valts av olika skäl. Skolor med direkt närhet till natur- och parkområden har bedömts vara positivt ur ett barnperspektiv. Men platserna är också valda med hänsyn till områdets känslighet ur grundvattensynpunkt. Eftersom skolmiljöer till stor del består av fria för lek kan känsligare markområden ändå användas på ett effektivt sätt. Skolor kan därutöver utgöra en del av ett mångfunktionellt stadsliv och bör därför vävas samman med bostadsbebyggelse.

Lokaler för skolor bör kunna nyttjas av föreningar och kursverksamheter kvällstid, exempelvis idrottslokaler eller matsalar. Där möjligheten finns bör även skolgårdar och förskolegårdar utformas så att de kan utgöra en resurs för allmänheten på helger. Samnyttjande ger vinster inte bara genom en effektivare markanvändning utan bidrar också till en mer levande stadsdel under en större del av dygnet och året.

Utifrån den behovsberäkning som gjorts inom ramen för arbetet med *FÖP Södra staden* (nollalternativ 12 000 bostäder där Ulleråker bidrar med 8 000 bostäder) behöver plats beredas inom Ulleråker för cirka 2 900 tillkommande skolbarn, varav cirka 2 200 i grundskola och 700 i gymnasium. Det behöver också beredas plats för cirka 1 300 nya förskolebarn.

Utrymme har avsatts för sammanlagt fem lägen där skolor kan prövas ihop med förskola och/eller bostäder (brunmarkerat). I två lägen (rödmarkerade) kan skola och förskola prövas. Därutöver förutsätts mindre förskolor kunna inrymmas i bottenvåningar på flerbostadshus (fyra ljusbrunt markerade lägen). Hur marken ska disponeras studeras närmare i det fortsatta arbetet.

Dagens skolor, Lundellska skolan och Ekuddens skola, ges möjlighet att utvecklas och kompletteras. Det finns några förskolor i området idag, Ulleråkers förskola, Lindparkens förskola och även förskolelokaler inhyrda i Vingmuttern.

Nya skolor som ligger på egna tomter kan med fördel rymma plats för gymnastiksal, alternativt kombinera med närhet till större idrottshall. I stadsbyggnadsstrukturen föreslås lägen för tre sådana större idrottshallar (gulmarkerade).

HÅLLBAR TEKNISK FÖRSÖRJNING

Som en del i utvecklingen av Ulleråker behövs ny teknisk försörjning såsom vatten- och avloppsledningar, el- och värmeförsörjning och hantering av avfall. Förslaget möjliggör och uppmuntrar samtliga aktörer att tillsammans, utifrån ett helhetsperspektiv, skapa smarta, hållbara och innovativa lösningar för detta.

Befintlig teknisk infrastruktur

Äldre delar av Ulleråker har ett delvis föråldrat system av teknisk infrastruktur. Historiskt har området varit självförsörjande med egna system och låg grad av sammankoppling med staden i övrigt. Ett nära fem kilometer långt system av underjordiska kulvertar för transporter och ledningar är del av ett intrikat system för intern försörjning av el och värme med mera, mellan befintliga kommunala byggnader. Befintliga ledningar förutsätts vara i drift tills de ersatts av nya. Därefter kan dagens kulvertsystem läggas igen. Delar av kulvertsystemet ligger ytligt och saknar sannolikt bärighet för exempelvis fordonstrafik, vilket ska beaktas vid exempelvis entreprenader och transporter i området. De mer moderna tekniska försörjningssystem som betjänar bland annat nyare bostäder i stadsdelen har endast begränsad överkapacitet som går att nyttja för ny bebyggelse.

Dagvattenhantering

Ulleråkers framtida dagvattenhantering ska lösas med ett robust system där dagvatten leds i täta ledningar mot dagvattendammar som renar och fördröjer dagvattnet innan det når Fyrisån. I princip ska inget dagvatten infiltreras där det kan riskera att nå grundvattnet, och i det fortsatta arbetet måste det utredas exakt var gränsen för detta går. Höjdsättningen av området ska studeras särskilt för att skapa trygga sekundära avrinningsvägar för dagvattnet så att det inte sker infiltration av dagvatten i känsliga lägen och så att översvämning i byggnader undviks.

Sex dagvattendammar föreslås i områdets ytterkanter ner mot Fyrisån och Ultunafältet men det kan bli aktuellt med fler eller färre än så. Naturliga lågpunkter ska nyttjas så långt möjligt. Dagvattendammarna kan även utgöra identitetsskapande element i stads- och parkmiljön och ha en pedagogisk funktion där dagvattnet synliggörs. Fokus ska då ligga på att skapa funktionella och säkra lösningar som om möjligt ger rekreativa och biologiska värden samt berikar stadsmiljön. Karaktären på dagvattenlösningarna kan växla i samklang med omgivningarna.

Utbyggnaden av dagvattensystem för området sker etappvis allt eftersom stadsdelen växer fram.

Översvämningsrisk Fyrisån

Området kring Fyrisån utgörs till stor del av ett flackt landskap. Vid en översvämning kan vattnet därför breda ut sig över stora ytor och påverka såväl byggnader som infrastruktur. I ett förändrat klimat väntas generellt högre vinterflöden och lägre sommarflöden i ån.

De översvämningskarteringar som har gjorts av myndigheten för samhällsskydd och beredskap visar att det främst är lågområdena öster om Fyrisån, utanför programområdet, som riskerar att svämmas över i samband med ett så kallat 100-årsflöde. 100-årsflödet har klimatanpassats för den flödessituation som förväntas gälla i slutet av seklet.

Väster om Fyrisån är det först vid ett så kallat beräknat högsta flöde som en översvämning skulle kunna påverka programområdets östra delar men det är mycket låg sannolikhet för att det inträffar.

Vatten och avlopp

Utvecklingen av Ulleråker innebär att nya vatten- och avloppsledningar byggs fram till området och anläggs integrerat i den nya strukturen. Nya huvudledningar



Föreslagna lägen för dagvattendammar (blå droppar)

för vatten och avlopp planeras från Rosendal genom Ulleråker i Emmy Rappes väg och vidare till Kungsängsverket. Allmänna vatten- och avloppsledningar inom området kommer i huvudsak att förläggas i områdets gatustråk. Ett antal pumpstationer, släppbrunnar samt tryckstegringsstationer för dricksvatten behöver tillkomma inom programområdet och lägen för dessa ska studeras vidare. Även utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar inom området kräver studier av höjdsättning, utbyggnad med täta system och stor hänsyn till områdets känslighet ur grundvattnens synpunkt.

Norra delen av programområdet ligger i sådan närhet av Kungsängsverket att det kan störas av dålig lukt. Markanvändningen i denna del måste studeras vidare utifrån denna förutsättning.

Värmeförsörjning

En av stadens större huvudledningar för fjärrvärme går genom programområdet. Denna förutsätts i huvudsak ligga kvar i nuvarande sträckning och kan utgöra en stomme i en fjärrvärmeförsörjning av stadsdelen.

Lokala lösningar med berg- eller jordvärme bör undvikas inom programområdet med hänsyn till åsens känslighet.

El och fiber

Kapacitet för elförsörjning av bebyggelsen inom programområdet byggs fram från nordväst från den större transformatorstation som anläggs i Rosendal. Ett antal nya nätstationer kommer att behövas inom programområdet och de exakta placeringarna kommer att utredas vidare inom ramen för kommande detaljplanarbete.

Inslagen av lokala byggnadslösningar för energi och uppvärmning såsom solceller på tak och fasader förväntas bli betydande inom Ulleråker och idérike-dom och nytänkande uppmuntras.

Övriga ledningar, till exempel fiber och bredband, förväntas i huvudsak förläggas i allmän plats.

Avfallshantering

En god boendemiljö förutsätter bland annat en väl fungerande avfallshantering där det är lätt för de boende att lämna avfall och lätt för dem som arbetar med insamlingen att hämta avfallet. Källsortering av avfall är en självklarhet i samhället idag men både hanteringen och transporterna är utrymmeskrävande. All avfallshantering inom Ulleråker ska lösas på kvartersmark och i det fortsatta arbetet ska innovativa och hållbara lösningar för avfallshantering studeras.

Stadsbyggnadsstrukturen möjliggör antingen traditionell hämtning av kärl eller ett sopsugssystem kombinerat med underjordiska markbehållare. Utrymme för en eventuell sopsugsterminal möjliggörs i områdets ytterkant och kan med fördel samordnas med till exempel ett parkeringshus. Gatustrukturen är uppbyggd som ett genomgående system där vändplaner och därmed farliga backningsrörelser för till exempel nyttofordon undviks.

Flera olika system för avfallshantering kan komma att bli aktuella under områdets utbyggnadstid och i olika delar av området. Detta ställer krav på en genomarbetad trafikmiljö och en god gestaltning kring avfallshanteringen. Beroende på vilka avfallslösningar som väljs genereras olika mycket transporter, på grund av behållarnas storlek och placeringsmöjligheter.

Även behov av och utrymmen för publika återvinningsmöjligheter ska studeras i tidigt skede.

Planering och utbyggnad

Under arbetet med planprogrammet har inledande diskussioner förts med olika ledningsägare och dialogen fortsätter under planarbetet. Samordning mellan olika ledningsägare, samförläggning av olika ledningar och integrering av tekniska anläggningar med andra funktioner kommer att uppmuntras och krävas för en effektiv utbyggnad.

Ledningar med tillbehör kräver utrymme både ovan och under mark. Underjordiska ledningar förläggs vanligen i allmän plats och utrymmet för den tekniska försörjningens anläggningar måste studeras vidare i samband med att gatusektioner tas fram, särskilt i stomlinjestråket där spårburen trafik normalt inte kan kombineras med underjordiska ledningar i någon större omfattning.

Utbyggnaden av teknisk försörjning inom programområdet måste, precis som övrig utbyggnad och drift, ta hänsyn till områdets känslighet ur grundvattnens synpunkt och tekniska lösningar med mera. måste anpassas till detta.

FORTSATT ARBETE

Planprogrammet för Ulleråker är det första steget i en flerårig planeringsprocess. Kommande planering ska förutom framtagande av detaljplaner för olika geografiska delområden även inbegripa fördjupade tematiska studier för stadsdelen i stort i form av strategier, handlingsplaner och fortsatta utredningar. Nedan listas några av de fördjupningsarbeten som blir grund för den fortsatta processen.

Planeringen av Ulleråker ska genomsyras av arbetet med att minimera risker för att förorenande ämnen infiltrerar i marken och transporteras till grundvattnet. Det arbete med framtagande av förslag till åtgärder till skydd för grundvattnet som initierats av kommunen inom ramen för arbetet med planprogrammet ska vidareutvecklas till en handlingsplan för grundvattenskydd.

Ett tydligt fokusområde för den fortsatta planeringen är trafik- och mobilitetsfrågor med inriktning mot lågt bilanvändande. En mobilitetsplan ska tas fram för området som innefattar bland annat skedesplanering för kollektivtrafik, parkeringsstrategi samt beteendepåverkande åtgärder och kompletterande tjänster för hållbart resande.

Vidare ska ett kvalitets- och utformningsprogram för de offentliga miljöerna tas fram. Programmet ska vara ett underlag för kvalitetskrav för gator, parker och platser och för hur dessa kvaliteter kan uppnås. Det ska till exempel visa på hur olika gaturum kan utformas för att ge uttryck åt programmets prioritering av framkomligheten för olika trafikslag. Utformningen ska samtidigt anvisa utrymmen för ledningar med tillbehör liksom för möblering, grönska och vistelseställen.

En strategi för avfallshantering inom Ulleråker ska inkludera de olika system för avfallshantering som kan komma att bli aktuella inom områdets utbyggnadstid så att fysiskt utrymme avsätts för dessa funktioner inom kvartersmark och allmän plats, både ovan och under mark.

För att leva upp till programmets vision om en stad i ögonhöjd krävs en bottenvåningsstrategi för att skapa utrymme för såväl kommersiella funktioner, kompletterande samhällsservice som för en bostadsutformning som berikar stadsdelens gaturum. Strategin bör också innehålla principer för bebyggelsens gränssnitt mot allmän plats vid förgårdsmark. Kommunen ska utveckla en särskild lokalförsörjningsstrategi för kommunala servicefunktioner.

Områdets grönsstruktur ska ges ett särskilt fokus genom fortsatta analyser av befintlig vegetation och fördjupade studier av spridningsvägar och ekologiska samband. Parker, naturområden och befintliga platser ska analyseras och utvecklingsförslag tas fram utifrån funktion, innehåll och gestaltning. Särskild vikt ska läggas vid utvecklingen av årummet som en tillgång för alla Uppsalabor. En ny struktur för park och bebyggelse ska som en senare etapp tas fram för programmet utredningsområden öster om Lundellska skolan och Vingmuttern.

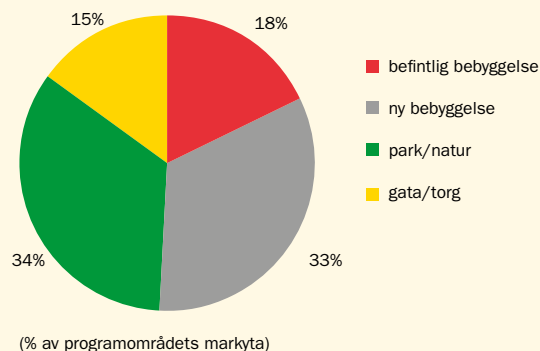
I kommande detaljplaner ska erforderliga fördjupningsutredningar göras såsom höjdstudier och 3D-modulering, bullerutredningar, luft- vind och solstudier beroende på utredningsbehovet i det aktuella planområdet. I samband med kommande planprocesser hanteras även frågan om skyddsåtgärder, kompensationsåtgärder eller dispensprövningar i samråd med länsstyrelsen.

En etapp- och skedesplan ska tas fram som blir vägledande för prioriteringar vad gäller rivningar, utbyggnad av infrastruktur och markanvisningar för nybyggnation. En strategisk förvaltningsplan för kommunens mark och byggander ska ta sikte på områdets omdaning. En markförsäljningsstrategi ska finnas som omfattar principer för markanvisning och försäljning för byggnation inom den mark som idag är ägs av kommunen. Kvaliteter och hållbarhetsaspekter i enskilda byggprojekt ska därefter säkerställas inom ramen för processer med markanvisningar, bygglov och markförsäljning.

PROGRAMFÖRSLAGET I KORTHET

Antal bostäder: 8000 st
Antal våningar: 4–12

5 nya lägen för skolor
9 nya lägen för förskolor
3 större och 3 mindre parkeringshus
3 idrottshallar



Invånare: ca 19 000
Invånare/hektar: ca 190

3. GENOMFÖRANDE

GENOMFÖRANDE

Uppsala kommuns kraftsamling för att skapa en sammanhållen, tät och hållbar stadsdel i Ulleråker föder höga förväntningar på alla de aktörer som medverkar i områdets utveckling. Kommunen har genom att skapa rådighet över ett stort och centralt beläget område banat väg för en stadsutveckling som kan förverkliga några av översiktsplanens mest centrala strategier för stadens tillväxt. Allt för att ytterligare höja Uppsalas attraktivitet och skapa goda stadsqualiteter för en långsiktigt hållbar stad. Planprogrammets högt ställda ambitioner ska ses som en inbjudan till de aktörer i Uppsala, regionen och omvärlden som delar Uppsalas stadsvisioner att bidra till att målen kan uppnås och överträffas. Programmet anger riktningen för fortsatt planering, fördjupningar och förverkligande.

AKTÖRER I OMRÅDETS UTVECKLING

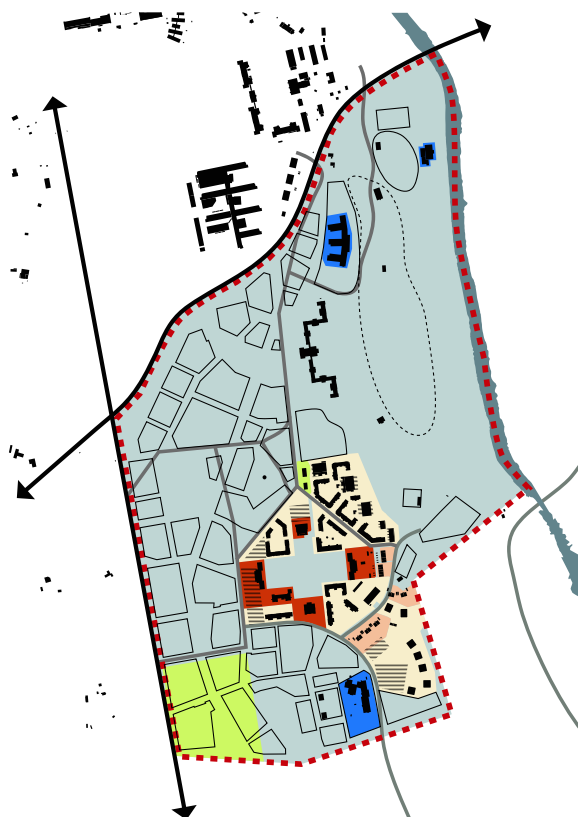
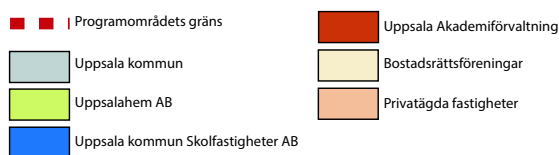
Ulleråker ska vara en levande stadsdel som ständigt utvecklas genom kraften hos de människor som väljer att bo och verka i området. Kommunen ansvarar för detaljplaner, markanvisningar och för att avtala om villkoren för genomförande av exploatering och för försäljning av kommunägd kvartersmark till kommande exploatörer. Kommunen ansvarar också för utredningar, projektering och genomförande av utbyggnader och åtgärder på allmän plats inom programområdet liksom för planeringen av kommunal service, såsom förskolor, skolplatser, äldreboenden med mera. Viktiga aktörer för förverkligandet av programmet är ledningsägare, landstinget som huvudman för kollektivtrafik med flera aktörer som möjliggör områdets försörjning. En mängd fastighetsaktörer kommer att kunna erbjudas anvisning av mark för att förverkliga programmets visioner i form av nybyggnadsprojekt på kvartersmark. Uppsalahem och andra fastighetsägare ansvarar för utredningar och byggnad inom egen kvartersmark.

FASTIGHETSÄGARNAS ANSVAR

Förutom byggnationer inom kommunal mark i Ulleråker möjliggör programmet en betydande del nybyggnation på mark ägd av det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem. Uppsala kommun Skolfastigheter AB har några fastigheter som får utvecklas och kompletteras för nya skolfunktioner tillsammans med tillskott av ytterligare kommunal mark. Även för en del av de fastigheter som ägs av bland annat Uppsala Akademiförvaltning respektive av bostadsrättsföreningar visar programmet på genomförande- och utvecklingsmöjligheter som tar fasta på områdets potential för möjlig komplettering med ny bebyggelse på längre sikt. Utveckling av privatägd mark sker utifrån varje enskild fastighetsägars intressen. Byggnad på mark som ägs av bolag, föreningar eller andra privata aktörer genererar även samfinansiering av delar av stadsdelens infrastruktur. Ansvar för områdets långsiktiga drift och skötsel ligger hos varje fastighetsägare och verksamhetsutövare i området. Kommunen kommer att fortsätta utgöra stadsdelens största aktör för förvaltning, drift och skötsel av mark vad gäller naturmark och övrig allmän plats.

ETT EFFEKTIVT SAMUTNYTTJANDE AV MARK

Ulleråker ska som stadsdel präglas av värdetäthet och en effektiv användning av marken, graden av samnyttjande av ytor förutsätts vara hög. Den övervägande delen av stadsdelens kommersiella service förutsätts kunna inrymmas i bottenvåningar på exempelvis bostadshus och parkeringshus. Omvänt kan bostäder anläggas uppe på skolor, parkeringshus och idrotts-hallar. Tak och fasader kan användas som miljöer för utevistelse, grönska eller energiproduktion. Tredimensionella fastigheter kan användas som ett sätt att organisera olika typer av funktioner inom kvarteren. Även stadsdelens utemiljöer ska präglas av hög grad av samutnyttjande. Strukturen innehåller gångfarts- och



Markägokarta för programområdet, juni 2015

cykelfartsytor som även används för enstaka behov av angöring med bil. Vegetation i de offentliga miljöerna kan kombineras med ytor för odling och dagvattendammar integreras i rekreationsytor. Under mark förutsätts ett smart samnyttjande genom samplanering och inslag av samförläggning av ledningar.

NYA DETALJPLANER

Kommunen kraftsamlar för att hålla en hög takt i planeringen som successivt ska övergå i ett komplext och effektivt genomförande av förändringar i området. Området är stort och mångfunktionellt och kommer därför att planläggas i flera större och mindre detaljplaner i delvis parallella processer. Ofta råder starka intressen som delvis är motstridiga och en mångfald av värden och kvaliteter som ska vägas mot varandra. Inom planläggningen ska, med planprogrammet som vägledning, dessa intressen vägas samman för att avgöra varje markområdes huvudsakliga användning i stadsdelen. Kommunens huvuduppgift i planläggningen är att göra avvägningar kring markens användning som kvartermark, park, natur och övriga offentliga rum samt byggrätters höjd och utbredning. Kommunens ambition är att förenkla de formella processerna genom att detaljreglera enskilda byggnaders utformning i bygglov snarare än i detaljplanerna. Det faktum att, förutom dagens Ulleråkersbor, även den framtida Ulleråkersbon utgör främsta målgrupp för planeringen ska tydligt avspeglats i planprocesserna, inte minst i planeringens dialogprocesser.

EN ATTRAKTIV START

För att området ska vara attraktivt vid inflyttning ska tidiga utbyggnadsetapper utgöra självständiga kvarter som fungerar väl i sitt sammanhang med befintliga strukturer. Miljöer och platser som profilerar stadsdelen och sätter Ulleråker som stadsdel på kartan ska prioriteras samtidigt med en kontinuerlig produktion av nya bostäder. Funktioner som är avgörande för vardagslivet såsom tillgång till förskolor, effektiv kollektivtrafik, dagligvaror, lekplatser och skolor ska möjliggöras under de första åren av genomförande. De höga ambitionerna kring en attraktiv stadsdel ska följas upp noggrant genom mätningar och jämförelser av hur nöjda nya och gamla Ulleråkersbor är med sin stadsdel.

UTBYGGNAD OCH ETAPPER

En attraktiv profil bidrar till att efterfrågan på nya bostäder kan hållas hög i Ulleråker. Över tid kan, givet en hög efterfrågan, i snitt cirka 600 nya bostä-

der byggas årligen under en period av 10–15 år. Det förutsätter ett stort mått av parallellitet i genomförandet så att Ulleråker öppnas upp för byggande inom flera olika delområden samtidigt. Utbyggnadsplanen kommer därför att inbegripa några större delområden med delvis olika karaktär som vart och ett indelas i tydliga genomförandeetapper. Avgörande infrastruktur såsom försörjning med kollektivtrafik, VA-utbyggnad och offentlig och kommersiell service kommer att bli avgörande för etapp- och utbyggnadsordningen. Det delområde i stadsdelens östra del som utgör utredningsområde för bebyggelse och park ska studeras vidare i fördjupningar efter programskedet och kommer därför troligen att genomföras som en av de senare etapperna.

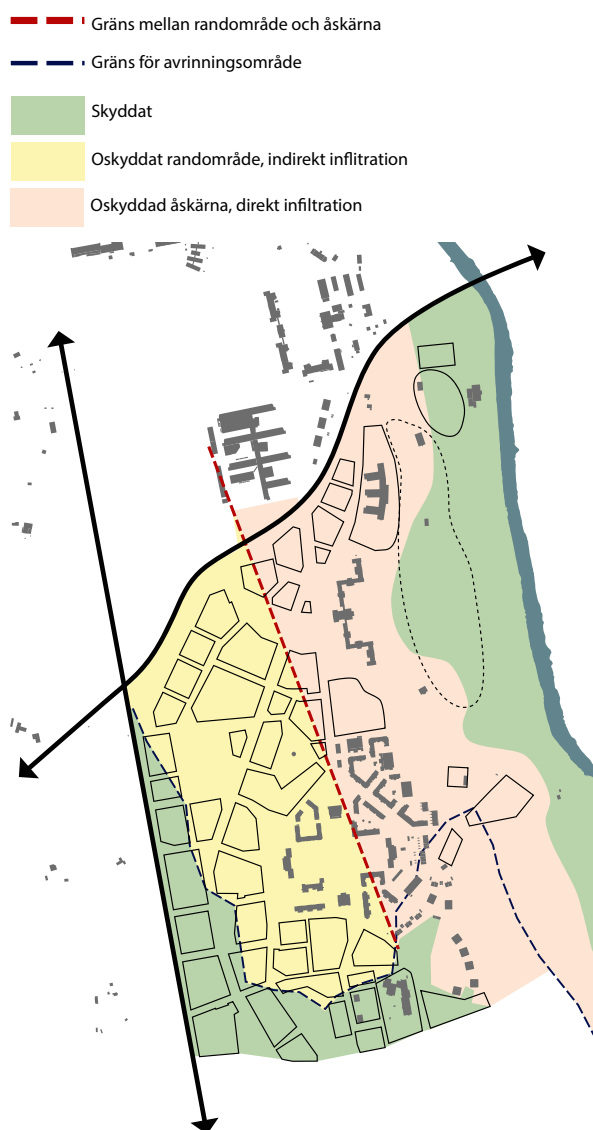
RIVNING OCH BEVARANDE

Varje nytt spadtag som sker i Ulleråker sker på historisk mark. Ulleråkers historia är komplex och området har genom århundradena utvecklats till något av en stad i staden i sin roll som självständigt mental-sjukhus- och hospitalsområde. Genomförandet av planprogrammet syftar till att göra området till en tydligt integrerad del av Uppsala. De byggnader och miljöer från den äldre historien som föreslås bevaras ska utvecklas i en ny kontext. På så sätt kan, trots genomgripande omvandling, delar av historien hållas levande och fortsätta vara avgörande för områdets identitet. De rivningar som planeras ska ske med stor omsorg om miljön och i god tid inför ny utbyggnad. Rivningsarbeten för några byggnader inom Uppsala kommuns mark beräknas kunna påbörjas under 2015 och förutsätts därefter ske successivt under de första åren av programmets genomförande.

LÅNGSIKTIGT GOD VATTENKVALITET

Det faktum att Ulleråker, liksom flera andra centrala områden i Uppsala, vilar på den grusås som är en levande reservoar för stadens dricksvatten, ställer särskilda krav på var och en som verkar i området. Det gäller inte minst byggare och entreprenörer som ska anlägga nya hus, kvarter och gårdar, torg, platser, parker och rörelsestråk. Det gäller även de som bor här eller bedriver verksamheter, transporterar varor, röjer snö eller bekämpar halka eller bränder, de som sköter gårdar, hus, kvarter och parker. Kommunen har genom sin roll som huvudman för allmän mark och anläggningar ett särskilt ansvar för att skapa hållbara processer som sätter villkor för områdets utbyggnad och skötsel och som säkrar grundvattnets fortsatta kvalitet som livsmedel. Ulleråker ska utgöra en förebild som hållbar stadsdel som medvetandegör vikten av

åtgärder för långsiktigt god vattenkvalitet. Arbetet med att analysera, förebygga och minimera risker för att förorenande ämnen infiltrerar och transporteras ner till grundvattenmagasinet ska ske kontinuerligt för stadsdelens utbyggnad och driftstid. Omfattande förslag till riskminimerande åtgärder tas fram, såväl hårda tekniska krav som rigorösa procedurkrav kring dispenser och kontroller i samband med varje entreprenad inom områdets oskyddade delar. Noggranna skyddsåtgärder vid genomförandet ska tillsammans med planeringen av området bland annat minimera trafik och parkering på åsen, hindra infiltration och bortleda dagvatten. Med utbildningsinsatser och genom att i stadsmiljön levandegöra och sätta fokus på frågan om åsens känslighet och om stadsdelens betydelse för Uppsalas dricksvatten ska vikten av rent vatten förbli en levande fråga för boende, verksamma och besökare.



Skyddade och oskyddade områden ur grundvattensynpunkt. Gränsen för avrinningsområdet anger om vattnet avrinner mot eller bort från åsen.

ANVISNING OCH FÖRSÄLJNING AV KOMMUNAL MARK

Många olika fastighetsaktörer kommer att kunna erbjudas anvisning av mark för att förverkliga programmets visioner i form av nybyggnadsprojekt på kvartersmark. Ulleråker ska innehålla en blandning av upplåtelseformer, utgångspunkten är en tredjedel hyreslägenheter. En stadsdelsspecifik markförsäljningsstrategi ska tas fram av kommunen under hösten 2015. Uppsala kommun utvecklar ständigt sina processer kring planläggning och markförsäljning. Genom att inte detaljreglera enskilda byggnaders utformning i detaljplaner kan istället goda och hållbara projektidéer från många olika aktörer bygga stadsdelens identitet och mångfald. Att planera med "rätt" grad av detaljeringsnivå i rätt skede kan förenkla de formella processerna och minska steget in för nya aktörer. Programets vision om en hållbar och kvalitativ stadsmiljö och kommunens mål kring hållbart byggande säkras i samverkan mellan kommunen och marknadens aktörer. Det sker genom kommunens sätt att anvisa mark och i de processer som leder fram till att bygglov beviljas och till avtal om förvärv och villkor för exploatering. Planeringens fokus på hållbara transporter kommer att generera åtgärder som får påverkan på genomförandet. Kommunen anvisar mark för specifika projekt antingen då det finns ett samråds- eller granskningsförslag till detaljplan för ett område eller efter det att marken är planlagd. Markanvisningar är tidsbegränsade fram till det att ett bygglovsförslag ska finnas framtaget och bygglov beviljas. Därefter säljs marken och tillträde sker för att byggnation ska kunna påbörjas.

EKONOMI

Programmets genomförande medför omfattande kostnader för kommunen kopplade till genomfört markförvärv samt sedvanliga exploateringskostnader såsom utbyggnad av allmänna kommunala anläggningar såsom parker, platser, och rörelsestråk. Dessa kostnader ska bäras i sin helhet av intäkter från kommunal markförsäljning samt till del av exploateringsavgifter från exploatörer på mark med annat ägande. Genomförandet medför samtidigt kommunala investeringar i social infrastruktur med mera som skall mötas av ett ökat skatteunderlag. För att programmets vision ska uppnås krävs tidiga investeringar i bland annat en kraftfull kollektivtrafik, skolor, förskolor, omsorg med mera. Programförslagets inriktning mot tät stad och den mängd nya bostäder som därigenom genereras bedöms vara en förutsättning för att programmet ska vara ekonomiskt genomförbart.

KONSEKVENSER

Det är viktigt att belysa konsekvenserna av ett planförslag i ett tidigt skede, då det finns störst möjligheter att påverka förslaget utformning. Däremot finns inte något lagstadgat krav på att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för ett planprogram. För Ulleråker har kommunen i programskedet valt att bredda beskrivningen av konsekvenserna och har därför tagit fram en hållbarhetsbedömning (se bilaga 1). Vid en hållbarhetsbedömning bedöms de konsekvenser programförslaget förväntas ge upphov till utifrån hållbarhetsbegreppets alla tre dimensioner, vilket innebär förutom miljöaspekter även sociala och kulturella aspekter samt ekonomiska aspekter.

En hållbarhetsbedömning görs också i den parallellt pågående processen för *Fördjupad översiktsplan för Södra staden (samrådshandling KS 2012-0452)*. Ulleråker utgår från samma hållbarhetsbegrepp och synsätt som i arbetet med Södra staden. Avsikten är att denna bredare bedömning ska underlätta en sammanvägning av konsekvenserna av programförslaget. Sammanvägningen av de olika konsekvenserna har betydelse för ställningstaganden som rör hur den fysiska strukturen byggs upp, förslag till vad olika markområden ska användas för och i viss mån vilken slags infrastruktur och vilka tekniska system som förordas.

Hållbarhetsbedömningen omfattar även en alternativdiskussion som belyser hur olika alternativa utbyggnader av Ulleråker prövats översiktligt. Avvägningar som lett fram till programförslaget har gjorts med utgångspunkt i områdets kärnvärden som identifierats under programarbetet: läget, det historiska arvet, grundvattnet, del av tålnätverket, åsen och årummet.

HÅLLBARHETSBEDÖMNING

Konsekvenserna beskrivs utifrån hur Ulleråker ser ut när det är utbyggt, vilket bedöms vara år 2030. Skalan i bedömningen sträcker sig från potential för mycket stora positiva konsekvenser till risk för mycket stora negativa konsekvenser, och bygger på relationen mellan befintliga värden och omfattningen av bedömd påverkan. Konsekvenserna har jämförts med nuläget i Ulleråker och dess nära omgivning. Observera att skalan kan användas för att beskriva såväl positiva som negativa konsekvenser.

De konsekvenser programmet bedöms medföra för miljö, sociala och kulturella samt ekonomiska aspekter redovisas i tabellen nedan. Avseende sociala och kulturella aspekter har konsekvensbedömningen tagit sin utgångspunkt i dels de som bor i området idag men även de människor som i framtiden kommer att flytta in och bo i området. Respektive tabellruta innehåller den sammantagna bedömningen, en motivering till bedömningen och i tredje stycket förslag till åtgärder. I tabellens vänstra spalt finns definitioner för respektive aspekt, som avgränsar bedömningen. Där bedömningen hänvisar till Södra Staden avses *Fördjupad översiktsplan för Södra staden (samrådshandling KS 2012-0452)*.

ASPEKTER	HÅLLBARHETSBEDÖMNING
Miljö	
Grundvattenkvalitet Med fokus på miljö kvalitetsnormer för grundvatten, pågående utredning för riksintresse för vattenförsörjning samt föreskrifter för vattenskyddsområde (inre respektive yttre skyddszon).	Risk för mycket stora negativa konsekvenser. En utbyggnad av Ulleråker innebär, p.g.a. grundvattentäktens (Uppsala stads dricksvattentäkt) oskyddade läge inom stora delar av utbyggnadsområdet, risker för ökad spridning av föroreningar till grundvattnet. Detta kan leda till konsekvenser med lång varaktighet för många människor. Utformningen av den fysiska miljön men även åtgärder rörande planeringsprocesser, organisation och beteenden, kan göra riskerna lägre och behöver därför under hela planerings- och utbyggnadstiden utredas och förfinas.

Ytvattenkvalitet Med fokus på Fyrisåns vattenförekomster i enlighet med vattendirektivet och miljökvalitetsnormer för ytvatten.	Risk för stora negativa konsekvenser. En utbyggnad av Ulleråker enligt planförslaget medför en högre andel hårdgjorda ytor och ökad trafik i området, faktorer som båda påverkar dagvattenmängder och halter av föroreningar i dagvattnet. Detta kan i sin tur leda till sämre ekologisk och kemisk status i Fyrisåns vattenförekomster och skulle även kunna påverka recipienten Ekoln och slutligen Mälaren. Åtgärder som bidrar till att dagvattnet renas och fördröjs minskar de negativa konsekvenserna. Åtgärder däremot som leder till ökad infiltration i området är olämpliga p.g.a. grundvattentäktens oskyddade läge i förhållande till stora delar av utbyggnadsområdet. En övergripande dagvattenutredning, samordnad med en grundvattenutredning, bör tas fram som utreder risk för negativ påverkan på vattenkvaliteten i recipienten.
Klimat Med fokus på förutsättningar för att transporter och energiförsörjningen inom området sker på ett sätt så att klimatpåverkande utsläpp undviks eller minimeras.	Risk för negativa konsekvenser. En utbyggnad av Ulleråker kommer att generera ett större trafikarbete och ett ökat energibehov, vilket resulterar i ökade utsläpp av växthusgaser. Utbyggnadsområdets läge nära stadens centrala delar, planförslagets fokus på att bygga tätt och med ett utvecklat gång- och cykelvägnät, bidrar till goda förutsättningar för hållbara transporter och ett effektivt kollektivtrafiksystem. Detta i sin tur möjliggör för en minskning av utsläppen per invånare i jämförelse med exempelvis äldre områden med spridd bebyggelse. Vid en utbyggnad av övriga områden inom Södra staden finns goda förutsättningar för att bygga ut spårbunden kollektivtrafik, vilket ger positiva konsekvenser ur ett klimatperspektiv. Vid planering och utbyggnad av området finns möjligheter att satsa på förnybara energikällor för elförsörjning och uppvärmning, vilket skulle minska klimatutsläppen ytterligare. Under byggnads-, underhålls-, och driftsfasen kan material med stor klimatpåverkan systematiskt väljas bort, vilket är positivt ur klimatsynpunkt.
Naturvärden Med fokus på naturvärden utifrån en indelning i högsta, högt, påtagligt och visst värde.	Risk för mycket stora negativa konsekvenser. I Ulleråker finns ett stort antal miljöer med högt naturvärde som kommer att byggas bort i och med en exploatering enligt programförslaget. Miljöerna består av tall- eller ädellövsmiljöer med lång kontinuitet. Flera rödlistade arter har påträffats inom programområdet. De naturvärden som kan bevaras bör tydliggöras och skyddas. Förslag till skötselplan bör tas fram för att säkerställa bibehållandet av de höga naturvärden som fortfarande kommer att finnas kvar, för att på så sätt minska den negativa påverkan i viss mån. Vid exploatering av höga naturvärden bör säkerställas att likvärdiga eller högre naturvärden i närområdet skyddas som en kompensation.
Natursamband och barriärer Med fokus på biotoper eller sammanhängande ekologiska områden med ädellöv, tallskog eller sandlevande arter.	Risk för mycket stora negativa konsekvenser. Naturmiljön inom Ulleråker ingår i för staden viktiga spridningssamband för ädellöv och tallskog. Programförslaget innebär ett övergripande natursamband i området försvinner, naggas i kanten eller bryts vilket kan medföra mycket stora negativa konsekvenser för naturmiljön, särskilt i kombination med annan planerad exploatering. I planförslaget har mindre områden som utgör viktiga kärnområden avseende aktuella spridningssamband identifierats. Planförslaget tar fasta på att i mindre delar bevara dessa naturmiljöer och stärka kopplingar till omgivningen. Områden som utgör särskilt viktiga noder för spridningen (se spridningsanalysen) bör bevaras och kopplingar mellan dem behållas. För övriga förslag till åtgärder för natursambanden, se "Naturvärden".
Ljudmiljö/Luftkvalitet Med fokus på trafikrörelsers förutsättningar att understödja en god ljudmiljö och ren luft som bidrar till fysiskt och psykiskt välbefinnande för människor och miljö. Fokus är även på miljökvalitetsnormer för buller och luft.	Risk för negativa konsekvenser. Ökad trafik på Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden leder till ökade bullernivåer samt luftföroreningar som negativt påverkar människors hälsa och naturmiljöer. Inne i området bedöms bullernivåerna och halterna av luftföroreningar vara lägre än intill de större vägarna. Längs med Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden kommer riktvärdena för buller med stor sannolikhet överskridas vid närmast liggande bostäder. Miljökvalitetsnormer för luftkvalitet kommer sannolikt inte att överskridas. Genom en medveten planering och utformning av bostäder i området kan de negativa konsekvenserna på människors hälsa minska. För att minska bullrets negativa påverkan bör principer från Boverket utgöra grunden till åtgärder. Vibrationer kopplat till spårväg kan komma att behöva utredas vidare. Genom att följa Uppsala kommuns åtgärdsprogram för luft i planeringen och genom medveten utformning av bebyggelsen kan riskerna för hälsopåverkan av luftföroreningar minska.

Sociala och kulturella

Rekreation

Med fokus på möjligheter till återhämtning och positiva upplevelser i närmiljön.

Potential till positiva konsekvenser.

Inom och i närheten av utbyggnadsområdet finns idag naturområden med höga rekreativa värden. Inom utbyggnadsområdet kommer områden med rekreativa värden till stor del byggas bort, vilket kan innebära risk för stora negativa konsekvenser för de som bor i området idag. Ett flertal platser i området kommer att inom ramen för en mer urban stadsutveckling utvecklas till nya parker eller platser med andra typer av rekreativa värden. Dessa platser planeras att knyta an till omgivande rekreativa miljöer. Bevarade och utvecklade rekreativa miljöer kommer att tillgängliggöras för ett mycket stort antal boende och verksamma i området. Planförslaget innebär även förutsättningar för rekreativa värden kopplat till kultur och andra urbana kvaliteter.

Genom att området exploateras bör säkerställas att resurser till upprustning och utveckling av omkringliggande rekreationsområdena avsätts för att höja områdenas kvalitet och tillgänglighet. Trygga och tillgängliga passager över barriärskapande vägar bör utformas.

Folkhälsa

Med fokus på förutsättningar för att hålla en god fysisk hälsa och känna välbefinnande.

Neutrala konsekvenser.

Planförslaget medför både positiv och negativ påverkan. Planförslaget innebär att området planeras utifrån en fysisk struktur som uppmuntrar till närhet till kvaliteter och därmed transporter med cykel och till fots. Tätare bebyggelse möjliggör för fler möten med andra människor. Den stora utbyggnaden av Ulleråker, men även Södra staden, kommer att leda till risker för hårt belastade vägar med försämrad luftkvalitet och ljudmiljö som kan påverka människors stressnivåer och hälsa negativt. En hög och tät bebyggelse kan påverka områdets mikroklimat negativt vad gäller bl.a. solinstrålning.

Väl utformad bebyggelse, mötesplatser och naturområden är en förutsättning för positiva konsekvenser för folkhälsan. Genom att utveckla mötesplatser i olika former, såsom lokal odling, kan goda miljöer och förutsättningar för möten skapas.

Trygg boendemiljö

Med fokus på människors individuella förutsättningar att skapa sig ett gott liv med avseende på trygg bostadsförsörjning, trafiksäkerhet och upplevd trygghet.

Potential till positiva konsekvenser.

Planförslaget möjliggör för ett ökat bostadsbyggande i Uppsala vilket bidrar till en trygg bostadsförsörjning. Olika typer av lägenheter (lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer) i Ulleråker innebär också att boende kan göra bostadskarriär i området. Funktionsblandning med bostäder och service skapar rörelser i området och bidrar till den upplevda tryggheten. Planförslaget innebär en tät bebyggelsemiljö, vilket kan innebära att boendes anonymitet ökar. Det kan uppfattas som både positivt och negativt. Samtidigt bedöms planförslaget ge goda förutsättningar att skapa attraktiva mötesplatser för stadsdelens invånare vilket kan motverka anonymitet. Många fordonsrörelser vid kollektivtrafikstråket och tänkt centrumnod kan påverka trafiksäkerheten negativt, t.ex. för barn som rör sig mellan skolorna i öst och bostäderna i väst. Stora delar av Ulleråker planeras dock vara relativt bilfria.

Fortsatt planering bör fokusera på att möjliggöra för olika typer av upplåtelseformer, utveckla offentliga rum och mötesplatser, men också säkerställa detaljutformningen av gator vad gäller trafiksäkerhet, belysning etc.

Mötesplatser

Med fokus på individens möjligheter till ömsesidiga utbyten och möten med andra människor i staden. Förutsättningar för en funktionsintegrerad bebyggelse som är levande dygnet runt samt för utvecklandet av småföretagande.

Potential till stora positiva konsekvenser.

Utbyggnaden innebär ett stort befolkningsunderlag som en bra grund för att skapa mötesplatser med stor variation. Planförslaget visar på en fysisk struktur med förutsättningar för att skapa fler rörelser och mötesplatser i området i form av t.ex. torg, lekplatser och parker. Den täta bebyggelsen ger även möjligheter att etablera mötesplatser i bottenvåningar.

Genom att fokusera på samutnyttjande, samlokalisering och flexibla mötesplatser uppmuntras möten mellan människor än mer. Vidare bör fortsatt planering präglas av att aktiviteter i enskilda byggnader bidrar till att levandegöra de offentliga rummen.

Identitet

Med fokus på människors uppfattning av sig själva i sammanhanget staden/samhället.

Neutrala konsekvenser

Ulleråkers identitet, som idag präglas starkt av naturen och institutionsmiljöerna kommer att förändras, vilket kan upplevas negativt av dagens boende i området. I och med den nya karaktären och de fysiska barriärer som omger Ulleråker finns behov av att sammankoppla Ulleråker till omgivande samhälle för en gemensam identitet. Naturen kommer att fortsätta vara en del av det framtida Ulleråker men underordnad stadsbebyggelsen i Ulleråkers centrala delar. Institutionsmiljöerna blir en del av det bebyggda Ulleråker. Ulleråker kommer att utveckla en ny identitet utifrån en betydligt mer urban miljö. Planförslaget möjliggör vidare för fysiska kopplingar över Kungsängsleden, och genom grönområden, som idag kan upplevas som barriärer till omgivande stadsdelar.

Genom ett aktivt arbete i planerings- och utbyggnadsprocessen, tillsammans med de boende, finns förutsättningar för att utveckla och tydliggöra nya och befintliga kvaliteter och kopplingar till omgivningen.

Landskaps- och stadsbild Med fokus på upplevelser, förståelse och orienterbarhet av staden och landskapet.	Neutrala konsekvenser. Landskapsbilden/stadsbilden kommer att ändras påtagligt i och med utbyggnaden, från ett område med skoglig karaktär till en stad. Planförslaget innebär dock att samband och kopplingar i den bebyggda miljön, i och med en mer stadsmässig struktur och karaktär, stärks vilket bedöms kunna påverka förståelsen och orienterbarheten positivt. Merparten av de karaktärsskapande tallarna byggs bort. Det finns potential till positiva konsekvenser, då det finns möjligheter att utveckla årummet och dess upplevelsevärden. Landskapsupplevelsen vid Fyrisån kan tillgängliggöras med utbyggnaden av programförslaget. Tillgängligheten till omkringliggande naturområden stärks och fler människor kommer att kunna uppleva dessa. För åtgärder se avsnitt om kulturmiljövärden.
Kulturmiljövärden Med fokus på förståelsen av det historiska landskapet och framför allt riksintresset för kulturmiljövärden för Uppsala stad.	Risk för mycket stora negativa konsekvenser. En exploatering av Ulleråker riskerar att försämra förståelsen för områdets historiska utveckling med koppling till riksintressets kärnvärden. Riksintressets kärnvärden definieras som: • den raka sträckningen av Dag Hammarskjölds väg, • vyn in mot Uppsala österifrån över slottet, domkyrkan och Carolina rediviva, • fysiska kopplingar längs med Fyrisån in mot slottet, • Kronparken samt • institutionsmiljöerna i Ulleråker. Bebyggelse kommer att placeras längs Dag Hammarskjölds väg och ändra gatans karaktär. Höga hus i området riskerar att negativt påverka den karaktäristiska landskapsbilden österifrån in mot Uppsala. Bebyggelse ner mot Fyrisån gör intrång i områden som idag är obebyggda. Den del av Kronparken som Ulleråker idag är en del av kommer att bebyggas. Institutionsmiljöer kommer att omges av bebyggelse. Hänsyn bör tas till Dag Hammarskjölds vägs sträckning och dess betydelse i riksintresset. Utbyggnaden inom Ulleråker bör ske så att sjukhusbebyggelse med utpekade kulturmiljövärden värnas. Gammal tallskog eller enstaka gamla tallar inom den tidigare jaktparken bör bevaras bland bebyggelsen så långt möjligt. En medveten planering, avvägning mellan att synliggöra och dölja, av bebyggelsens hushöjder för att stärka upplevelsen av det uppsala-karaktäristiska landskapet österifrån minskar oönskade visuella ingrepp i den kulturhistoriska landskapsbilden.
Transporter Med fokus på effektiva och tillgängliga rörelser och transporter för alla, oavsett ålder, bakgrund, kön med mera.	Risk för negativa konsekvenser. Fler människor och mer trafik innebär en risk för kapacitetsbrist på Dag Hammarskjölds väg, vilket kan negativt påverka möjligheterna till ett effektivt transportsystem. Fler boende i Ulleråker skapar samtidigt goda möjligheter att utveckla kollektivtrafiken till området vilket kan motverka en kapacitetsbrist. Planering och utbyggnad av områdets kollektivtrafikförsörjning bör initieras tidigt i projektet. Det är möjligt att jobba med beteendeförändringar som kan bidra till att människor åker kollektivt, cyklar eller går istället för att ta bilen. Service i form av bilpooler, cykelparkeringar, cykelverkstäder bör stödjas.
Ekonomiska	
Samhällsekonomi Med fokus på kort- och långsiktiga kommunala investeringar och tillgångar samt hushållning av resurser.	Potential till positiva konsekvenser. På kort sikt innebär utbyggnaden stora investeringar i infrastruktur, skolor, offentliga miljöer med mera. Utbyggnaden innebär på lång sikt tillgångar p.g.a. av ett tillskott av invånare som bidrar till att möjliggöra för stadens tillväxt. Utbyggnaden av kollektivtrafiksystemet, bostäder och service bör ske parallellt, eftersom kollektivtrafik har en stor påverkan på den fortsatta planeringen och markutnyttjandet i området.
Effektiv Utbyggnad Med fokus på resurseffektivt utnyttjande av mark genom bl.a. funktionsintegrering och samlokalisering.	Potential till positiva konsekvenser. Planförslaget innebär ett resurseffektivt utnyttjande av marken genom fokus på en tätare stadsbebyggelse, vilket skapar förutsättningar för en funktionsintegrering. Risker finns för en allt för ensidig fokusering på bostäder i området, vilket skulle kunna leda till att ytor för service tas i anspråk utanför området, med större behov av transporter som följd. Kollektivtrafiken bör utvecklas parallellt med bostäderna för att stärka möjligheterna att skapa den blandade staden med ett högt markutnyttjande och funktionsintegrering.

Universitet och näringsliv

Med fokus på förutsättningar för utveckling av universitet och näringsliv samt möjligheterna att synliggöra pedagogiska värden kopplat till forskningsmiljöerna.

Potential till mycket stora positiva konsekvenser.

Ulleråker har ett förmånligt läge med närhet till Sveriges Lantbruksuniversitet samt annan forsknings- och universitetsverksamhet, den centrala staden men även Arlanda flygplats. Planförslaget möjliggör för goda kollektivtrafikförbindelser som kopplar området till regionen, vilket är en grundläggande faktor för en utveckling av universitet och näringsliv.

En medveten satsning på samverkan och samarbete mellan offentlig, statlig men även privat sektor kan stärka utvecklingen av ett innovativt näringsliv med koppling till universitets-, forsknings och institutionsmiljöer. Områdets pedagogiska värden kan vidare visas upp genom t.ex. informationsskyltar, tydliga entréer och möjlighet till forskningsanknutna aktiviteter.

Uppsala stads dricksvattenförsörjning

Med fokus på förutsättningar för kort- och långsiktig tillgång till rent grundvatten genom att värna åsens kapacitet och kvalitet.

Risk för mycket stora negativa konsekvenser.

En utbyggnad av området innebär risk för spridning av föroreningar till stadens dricksvattentäkt som svarar för Uppsala stads dricksvattenförsörjning. Det kan i sin tur leda till stora ekonomiska konsekvenser eftersom en alternativ lösning för stadens dricksvattenförsörjning idag saknas.

Utformningen av den fysiska miljön men även åtgärder rörande planeringsprocesser, organisation och beteenden, kan göra riskerna acceptabla och behöver därför under hela planerings- och utbyggnadstiden utredas och förfinas.

SAMLAD BEDÖMNING AV PROGRAMFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

Sammantaget innebär programförslaget risk för negativa konsekvenser för de miljömässiga aspekterna grund- och ytvattenkvalitet, naturmiljö, natursamband samt ljudmiljö/luftkvalitet. Den negativa påverkan kan mildras genom medveten planering och genom att vidta åtgärder. För klimatpåverkan kan positiva konsekvenser uppnås i ett långsiktigt perspektiv, eftersom täta, nybebyggda områden med god tillgång till kollektivtrafik generellt sett ger lägre utsläppsnivåer per invånare än exempelvis spridd äldre bebyggelse.

För de sociala och ekonomiska aspekterna däremot bedöms programförslaget ge potential till positiva konsekvenser för i princip alla aspekter utom dricksvattenförsörjning och kulturmiljövärden. Den sistnämnda beror främst på risk för påverkan på riksintresset. För att uppnå de positiva konsekvenserna krävs att den fortsatta planeringen lägger fokus på frågor som gynnar de sociala aspekterna.

BEHOVSBEDÖMNING INFÖR DETALJPLANLÄGGNING

För alla detaljplaner ska kommunen göra ett ställningstagande, en så kallad behovsbedömning, om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om det finns risk för betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Programskedets process kring avgränsningen av hållbarhetsbedömningen har också fungerat som en behovsbedömning inför detaljplaneskedet.

Kommunens sammanvägda bedömning är att ett genomförande av detaljplaner inom programområdet Ulleråker kan innebära risk för betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en MKB behöver upprättas för varje detaljplan. Vilka aspekter som behöver belysas i respektive MKB kommer dock att skilja sig åt mellan de olika detaljplanerna och preciseras vid avgränsningssamråd med länsstyrelsen, med utgångspunkt i avgränsningarna som gjorts i hållbarhetsbedömningen. För följande miljöaspekter bedöms det dock finnas risk för att ett genomförande kan ge upphov till en betydande miljöpåverkan oavsett var i Ulleråker man planerar att genomföra en förändring: grundvattenpåverkan, ytvattenkvalitet, kulturmiljö och naturmiljö.

Kommunens ställningstagande om betydande miljöpåverkan inför detaljplaneskedet samråds med länsstyrelsen i samband med programsamrådet.

UNDERLAG

Kulturhistorisk utredning av Ulleråkerområdet, Upplandsmuseet 2014

Dag Hammarskjöldsstråket Naturvärdesanalys, Ekologigruppen 2014-01-27

Naturinventering av Ulleråker i Uppsala, Upplandsstiftelsen 2013/7

Ekologiska landskapssamband för fem habitat i och kring Uppsala stad, 2015-04-13

Ulleråker dagvattenhantering, Sweco 2015-05-28

Ulleråker Trafikutredning, Sweco 2015-05-28

Översiktlig geoteknisk undersökning Ulleråker, Sweco 2015-05-28

Riskanalys grundvattenskydd, Sweco 2015 -05-28

Åtgärder för skydd av grundvatten i Ulleråker, Sweco 2015-05-28

Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun, antagen av fullmäktige 18 juni 2010

Aktualitetsförklaring av Uppsalas översiktsplan 2010, beslutad av fullmäktige 26 maj 2014

Fördjupad översiktsplan för Södra Staden (Dnr KSN-2012-0452), samrådshandling KS 27 maj 2015

Södra Åstråket Planprogram (Dnr PLA 2012-020169), godkännandehandling

Samtliga underlag finns att ta del av på kommunens hemsida för Ulleråker www.uppsala.se/ulleraker

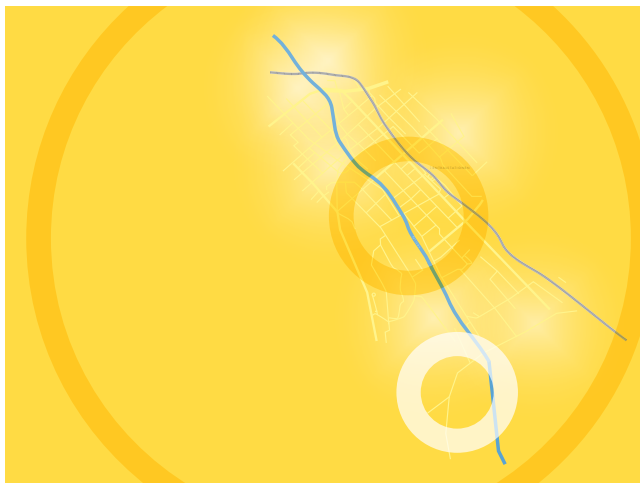
DIALOG UNDER SOMMAREN OCH HÖSTEN 2015 OM FRAMTIDENS UPPSALA KOMMUN

Uppsala kommun växer och vi vill fortsätta att vara en öppen och inspirerande kommun för människor, företag, organisationer och andra verksamheter. Till 2050 behöver vi ha beredskap för mellan 75 000 och 135 000 fler invånare jämfört med idag. Därför planerar vi nu för bostäder, gator, torg, lokaler, service, parker, grönområden och allt annat som behövs i en växande kommun.

Under sommaren och hösten för vi dialog om översiktsplanen, innerstadsstrategin samt planerna för Södra staden och Ulleråker.

En del av kommunens planer blir verklighet redan inom några år, andra visar färdriktningen på längre sikt. Ta tillfället att lämna dina synpunkter.

Läs mer om övriga planer på www.uppsala.se



KONTAKT

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Växel: 018-727 00 00

E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se