Handläggare
Marcus Ekström
018-727 46 85

Diarienummer
PBN 2014 - 000508

Planbeskrivning
Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl.

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2019-10-31

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Antagandehandlingar ... 4
Övriga handlingar ... 4
Läsanvisningar ... 5
Medverkande ... 5
Övrigt ... 5

PLANENS SYFTE ... 6

PLANENS HUVUDDRAG ... 7

MILJÖBALKEN ... 7

Miljöbalken 3 – Riksintressen ... 7
Miljöbalken 5 kapitel – Miljökvalitetsnormer ... 8
Miljöbalken 7 kapitel ... 8
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel ... 8

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ... 9

Översiktsplan ... 9
Fördjupad översiktsplan ... 9
Program (plan-, struktur-, strategiska) ... 9
Detaljplaner ... 10
Andra kommunala beslut ... 11

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ... 11

Plandata ... 11
Allmän områdesbeskrivning ... 12

ÖVERSIKT ÖVER DETALJPLANEN ... 14

Strukturöversyn ... 14
Planens innehåll, markanvändning ... 16
Kulturmiljö ... 18
Naturmiljö ... 22
Allmänna platsers utformning och gestaltning ... 23
Bebyggelsens utformning och gestaltning ... 29
Offentlig och kommersiell service ... 36
Friytor ... 37
Tillgänglighet för funktionshindrade ... 38
Mark och geoteknik ... 39
Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten ... 40
Hållbar mobilitet ... 47
Hälsa och säkerhet ... 56
Teknisk försörjning ... 60

PLANENS GENOMFÖRANDE ... 62

Organisatoriska frågor ... 62
Tekniska frågor ... 65
Ekonomiska frågor ... 66
Fastighetsrättsliga frågor ... 68
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet ... 70

PLANENS KONSEKVENSER ... 70

Miljökonsekvensbeskrivning ... 70
Nollalternativ ... 70
Andra alternativ ... 71
Samlad bedömning ... 71
Social konsekvensanalys ... 74

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN ... 75

Översiktsplan ... 75

Miljöbalken 75

HANDLING

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-10-23. För detaljplanen gäller därmed Boverkets allmänna råd 2008:1.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Utlåtande

Bilagor

- Bilaga Solstudier Sagan och Vinghästen (Sweco, 2018-03-29)

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Stadsutvecklingsdialog Centrala Ulleråker (bilaga till samrådsredogörelse)
- Särskild sammanställning (MKB)

Underlagsutredningar

- Social konsekvensanalys, detaljplaner, Kv. Vinghästen m.fl. Kv. Sagan m.fl. (ÅF, 2017-11-24)
- Dagsljus- och solanalys Dp 1b Centrala Ulleråker (Sweco, 2017-11-20)
- Dagsljus- och solanalys grannfastigheter (Sweco, 2018-03-20)

Vatten

- PM Sårbarhetsklasser och sårbarhetszoner (Bjerking, 2017-06-27)
- Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Etapp 1: Metodbeskrivning av föreslagen riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker (IVL, 2017-06-11)
- Hållbar vattenmiljö. Övergripande mål, strategier och åtgärder för Ulleråkers vattenmiljö (Bjerking, 2017-11-21)
- Ulleråker dagvattenutredning (Sweco, 2017-11-21)
- Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker (Bjerking, 2018-04-05)
- Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma, 2018)

Mobilitet och trafik

- Strategi och handlingsplan för mobilitet i Ulleråker (Trivector, 2017-11-17)
- Mobilitet i Ulleråker – specifika åtgärder för mobilitet i detaljplanerna Sagan m.fl. och Vinghästen m.fl. (Trivector, 2018-04-03)
- Luftkvalitetsutredning (Sweco, 2016-03-01)
- PM trafikanalys inkl. kapacitetsberäkning korsning (Sweco, 2017-11-15)
- Bullerutredning kv. Sagan 2017-11-21
- PM Buller Fördjupning för punkthus i kvarteret Sagan 2017-11-22
- PM Vibrationer kv. Sagan 2017-09-22, rev. 2017-10-30.

Mark och natur
- Ulleråker Grönytefaktor (Sweco, juni 2016)
- Geoteknisk undersökning inkl MUR (Sweco, 2015-05-28)
- Miljöteknisk markundersökning. Översiktlig inventering, förslag handlingsplan (Sweco, 2016-02-25)
- Miljöteknisk markundersökning inkl asfaltsprovtagning (Sweco 2016-03-15)
- Geoteknisk undersökning inkl. MUR (Sweco, 2015-05-28)
- Jämförelseanalys av tallstråket inkl solstudier (Calluna, 2017-09-26)
- Inventering av cinnoberbagge och dess livsmiljö i två dp-områden i Ulleråker (Jonsell, 2018-03-13)

Planprogram för Ulleråker med bilagor och underlagsutredningar ligger till grund för planförslaget. Dessa finns på projektets webbplats, www.uppsala.se/ulleraker
Programhandlingen innehåller även behovsbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och bolag. Bjerking har varit beställarstöd för anläggning och landskap och tagit fram miljökonsekvensbeskrivning (granskning). Trivector och AC konsulter har varit beställarstöd för mobilitet och trafik. ÅF har varit beställarstöd för social hållbarhet, SKA-analys. Mandaworks och Warm in the Winter, har varit beställarstöd för stadsbyggnad/arkitektur (strukturöversyn, planillustration, perspektiv och illustrationer). Sweco har tagit fram underlag till detaljplanen, solstudier, dagsljusanalys samt miljökonsekvensbeskrivning (samråd).

Fyra byggherrar har tecknat markanvisningsavtal med kommunen, Rikshem och Folkhem Trä (Sagan), Småa (Sonetten), ByggVesta och Hökerum Bygg AB (Strofen). Rikshem och Folkhem Trä har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter Arkitema architects och URBIO. Småa har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter Utopia och Karavan. ByggVesta har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter KOD arkitekter och White arkitekter. Hökerum Bygg AB har tagit fram illustrationer med hjälp av sina konsulter Kirsh+Dereka Arkitekter.

Övrigt

Benämningen Vattentornsparken användes i programskedet för den park som planeras vid Vattentornet samt som namn på detaljplanen i samrådet, och inom parentes i granskningsskedet. Till antagandet av detaljplanen har hänvisning till föregående detaljplanenamn tagits bort. Detaljplanen har namnsatts bl.a. utifrån namngivningsnämndens beslut att ge kvartersparken inom planområdet namnet Lyrikparken, vilket skedde 2016-09-05. De tre kvarter som ingår i planområdet har av nämnden fått namnen Sagan, Sonetten och Strofen (från norr till söder). Beslut om kvartersnamn togs 2016-09-05. Namngivningsnämnden har även gett kollektivtrafikstråket namnet Morgondrömsvägen och gatan i söder namnet Bergtrollsvägen, vilket skedde 2016-12-09. Se även illustrationsplan med kvartersnamn på sida 18.

PLANENS SYFTE

Det övergripande syftet med detaljplanen är att möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet i Ulleråker. Ett genomförande av planen ska sträva mot att uppnå god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och god vattenmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen. Planen ska möjliggöra en blandad och relativt tät stadsbebyggelse i fem till sju våningar, med två högre byggnader om tio och tolv våningar. De högsta byggnaderna placeras mot offentliga platser som kollektivtrafikstråket och Lyrikparken. De markerar entrén till det nya Ulleråker sett från hospitalet och dels platsen för den nya kvartersparken. Utformning av bebyggelse längs Ulleråkersvägen ska ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Detaljplanen riskerar inte grundvattentäkten inom planområdet. En planbestämmelse om en s.k. släckvattenzon är motiverad. Planbestämmelsen ska säkerställa att släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system.

Detaljplanen möjliggör infiltration av rent dagvatten även efter exploatering, vilket är viktigt för grundvattenbildningen samt för befintlig och ny grönska som planeras inom området. Till rent dagvatten räknas även takvatten.

Detaljplanen förhindrar att smutsigt dagvatten, vägdagvatten, infiltrerar i åsen. En planbestämmelse om att körytor ska utföras ogenomsläppliga är därför motiverad.

Med hjälp av planbestämmelser för utformning av bebyggelse säkerställs att hänsyn tas till kulturmiljövärden. Det handlar bl.a. om att styra bebyggelsen längs Ulleråkersvägen så att upplevelsen av den raka axialiteten mellan hospitalet och asylen bibehålls. Detta görs i plankartan t.ex. med prickmark och förgårdsmark längs Ulleråkersvägen, med lägre våningsantal mot Ulleråkersvägen, samt utformningsbestämmelser om att inga fönster eller takkupor får finnas på översta våningen. I det östra kvarteret får endast tekniska funktioner finnas.

I Lyrikparken kommer en tryckstegringsstation att uppföras i en kulturhistoriskt värdefull miljö samt invid ett av stadsdelens mest befolkade stråk i kollektivtrafikstråket samt Emmy Rappe-stråket. Det är därför viktigt att byggnader gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till omgivande parkmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. De högre byggnaderna inom planområdet ska ges en sammanhållen gestaltning och då är form och materialval viktigt, särskilt då dessa högre byggnader, som kommer att utgöra landmärken i stadsdelen både lokalt i Ulleråker och i ett större stadsbildsperspektiv, utformas med en hög arkitektonisk kvalitet. Planbestämmelse om hög arkitektonisk kvalitet säkerställs i planen både för tryckstegringsstationen och för högre byggnader.

I syfte att bevara karaktärsfulla befintliga träd vid gestaltningen av allmän plats, huvudsakligen i Lyrikparken, regleras detta genom en planbestämmelse som anger att befintliga träd bevaras i största möjliga mån.

Detaljplanen reglerar höjder på bebyggelsen för att minimera den negativa påverkan på landskapsbilden sett från öster mot åsens siluett. De högsta byggnaderna inom planområdet tillåts vara högst 11 respektive 12 våningar. De byggnader som tillåts att sticka upp över trädhorisonten är karaktärsbyggnader som även skapar mervärde genom sitt läge och funktion i stadsdelen. Planen reglerar de högre husen med en högsta tillåten nockhöjd över nollplanet, men även form och materialval påverkar hur bebyggelsen avtecknar sig mot åsen. En utformningsbestämmelse är därför motiverad där de högre byggnaderna ska ges en sammanhållen gestaltning. Byggnadernas totala siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. Enskilda byggnader ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

Detaljplanen medger genom en planbestämmelse att spårtrafik kan utvecklas i kollektivtrafikstråket vilket är viktigt för att uppnå delområdet hållbara vardagsresor, se vidare under *Hållbar mobilitet*.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av tre kvarter med cirka 450 bostäder varav ett LSS-boende med fem bostäder, en kvarterspark samt lokaler för förskola och centrumverksamhet i bottenvåningen på bostadskvarteren. Förslaget bedöms kunna innehålla drygt 2 000 kvadratmeter lokalyta. Detaljplanen möjliggör även del av kollektivtrafikstråk och en hållplats.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3 – Riksintressen

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 3 genom att Ulleråker omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40), och riksintresse för totalförsvaret, och riksintresse för dricksvattenanläggningar.

Planområdet som helhet omfattas av **riksintresset för kulturmiljövården (Uppsala stad, C40)**. Avgörande för bedömningen av om detaljplanen kommer att utgöra en risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården är hur riksintressets kärnvärden inom Ulleråker eller med koppling till Ulleråker definieras.

Kärnvärdena har bedömts utgöras av:

- *Institutionsmiljöer tillhörande Ulleråkers sjukhus med byggnader och parker.* Värdet ligger i bebyggelsens utformning, placering och inbördes rumsliga samband. Placeringen av hospitalet härrör från att man i början av 1800-talet hade behov av att lokalisera en del av sjukhusets verksamhet utanför staden. I Ulleråker finns flera byggnader som är tydliga uttryck för synen på sjukvård och mentalsjukvård från 1700-talet till idag, så som hospitalet (”Vingmuttern”) och Asylens oktogon. Mellan hospitalet och Asylen utgör Ulleråkersvägen en strukturbildande axialitet som åtskiljer byggnaderna/områdena. Att dessa är åtskilda är ett uttryck för synen på att hålla isär botbara och obotbara patientgrupper. Sammanhanget mellan Vingmuttern och Asylen liksom byggnader samt begravningsplatsen kopplade till sjukhusverksamheten har bevarandevärde och är nödvändiga för att förstå helhetsmiljön.

- *Den tidigare kungliga jaktparken Kronparkens utbredning.* Kronparken är ett uttryck för Kronans inflytande på Uppsala stad i form av tidigare kunglig jaktpark. Kronparken utgör både ett kulturarv och en unik biotop med dess tallbestånd och höga andel grova träd, de äldsta med rötter från 1600-talet. Ulleråker som helhet ligger inom Kronparkens utbredning som i denna del är fragmenterad av tidigare bebyggelse och infrastruktur. Kronparkens högsta värde, där den är mest intakt, är norr om Kungsängsleden samt väster om Dag Hammarskjölds väg.

Detaljplanen berör indirekt även **riksintresse för totalförsvarets** militära del. Uppsala övningsflygplats är ett område av riksintresse för totalförsvarets militära del. Flygplatsen har krav på hinderfrihet då planområdet ligger inom försvarsmaktens ”Influensområde för luftrum” samt ”Stoppområde för höga objekt”. Stoppområde innebär att objekt som ligger inom sammanhållen bebyggelse och vars höjd överskrider 45 m ovan mark kan utgöra hinder för totalförsvaret. Försvarsmakten avgör vad som är möjligt utifrån kravet på hinderfrihet.

Detaljplanen berör område av **riksintresse för dricksvattenanläggningar** eftersom områden som är särskilt lämpade för anläggningar för vattenförsörjning enligt 3 kapitlet 8§ miljöbalken ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjande av anläggningarna.

Havs- och vattenmyndigheten bedömer att Uppsalas vattenförsörjningsanläggning uppfyller kriterierna för att utgöra riksintresse, avseende ett antal brunnsområden, infiltrationsområden, vattenverk och distributionsanläggningar. Av Havs- och vattenmyndighetens (HaV:s) beslut att om att göra anspråk på att Uppsalas dricksvattenanläggning är av riksintresse framgår att grundvattentäkten (Uppsalaåsen) är en förutsättning för riksintressets långsiktiga nyttjande. Enligt den värdebeskrivning som HaV tagit fram för Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar bör risken för att grundvattnet förorenas vid exploatering av infiltrationsytor beaktas särskilt. Ulleråker ligger i närheten av det utpekade brunnsområdet Stadsträdgården/Kronåsen. Ulleråker ligger i sin helhet utanför riksintresseområdet. Ulleråker ligger dock inom grundvattentäktens tillrinningsområde, och infiltrationsytor inom Ulleråker riskerar att förorena grundvattnet om inte hänsyn tas till vattenkvaliteten på det vatten som tillåts infiltrera. Detta skulle kunna innebära risk för att nyttjande av anläggningen påtagligt försvåras.

Idag finns förordnande om vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna, vilket täcker en stor del av tillrinningsområdet till brunnsområdena (se även MB kap 7 nedan).

Miljöbalken 5 kapitel – Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten.

Miljöbalken 7 kapitel

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 genom att planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen.

Planen berör miljöbalkens kapitel 7 indirekt, då en dagvattendamm planeras inom strandskyddat område 100 meter från Fyrisån. Dammen hanterar planens avrinningsområde men ligger utanför planområdet.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i miljöbalken 6:12 och 6:13 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

I samband med programarbetet gjorde kommunen en sammanvägd bedömning att ett genomförande av kommande detaljplaner inom Ulleråker kan innebära risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekterna vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö och landskapsbild.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen i programskedet är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (fd. Vattentornsparken) kan medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34. En miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 ska upprättas som redovisar planens konsekvenser för vattenkvalitet (yt- och grundvatten), naturmiljö, kulturmiljö och stads- och landskapsbild.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken) kan medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:12–6:13 krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt samrådsyttrande över planprogrammet daterat 2015-09-15.

Miljökonsekvensbeskrivning

MKB i samrådsskedet
Till detaljplanens samrådsförslag tog Sweco fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planen i enlighet med MB 6:11–6:18. Ett samråd hölls med länsstyrelsen avseende avgränsningen av MKB. De miljöaspekter som inför samrådet bedömdes kunna medföra betydande miljöpåverkan var vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild. För miljöaspekterna rekreation, luftkvalitet, trafikbuller och markföroreningar gjordes en bedömning att de *tillsammans* kan innebära risk för betydande miljöpåverkan, varför dessa aspekter också skulle bedömas i MKB. Rekreation bedömdes i avgränsningssamrådet med Länsstyrelsen också vara en aspekt med risk för betydande miljöpåverkan. Denna aspekt lyftes ur MKB efter plansamrådet och bedöms istället i en social konsekvensanalys (SKA) som togs fram i samband med granskning.

MKB i granskningsskedet
Mot bakgrund av synpunkter som inkom under samrådet, förändringar av planen och fördjupningar av ett antal utredningar har Bjerking AB anlitats för att revidera miljökonsekvensbeskrivningen i enlighet med MB 6:11–6:18 till planens granskning. MKB:s icke-tekniska sammanfattning finns inlagt i avsnittet *Planens konsekvenser* under respektive ämnesrubrik. De miljöaspekter som bedöms kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan är fortsatt vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild.

MKB vid antagandet
Till antagandet har MKB kompletterats och justerats med anledning av nya och kompletterande underlagsutredningar inom vattenkvalitet och naturmiljö. Detta har inte lett till någon förändring av den samlade bedömningen i MKB. Redaktionella ändringar har gjorts i syfte att förtydliga handlingen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Ulleråker utgör enligt *Översiktsplan 2016* en stadsdelsnod. Stadsdelsnoder utgörs av lokala centrum med stomlinjehållplats för kollektivtrafik, plats för vardagsservice och det lokala stadslivet samt en hög koncentration av bebyggelse, vardagsservice och bostäder.

Fördjupad översiktsplan

Ulleråker ingår i fördjupad översiktsplan för Södra staden. Södra staden är ett av stadens utvecklingsområden. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen har skett parallellt med planprogram för Ulleråker, och samråden hölls samtidigt under sommaren 2015. Inriktningen i *FÖP Södra staden* (beräknas antas i kommunfullmäktige i juni 2018) bekräftar översiktsplanens inriktning för Ulleråker.

Program (plan-, struktur-, strategiska)

Detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. utgör en del av den första utbyggnadsetappen i genomförandet av *Planprogram för Ulleråker*. Kommunstyrelsen godkände *Planprogram för Ulleråker* den 6 april 2016 § 48.

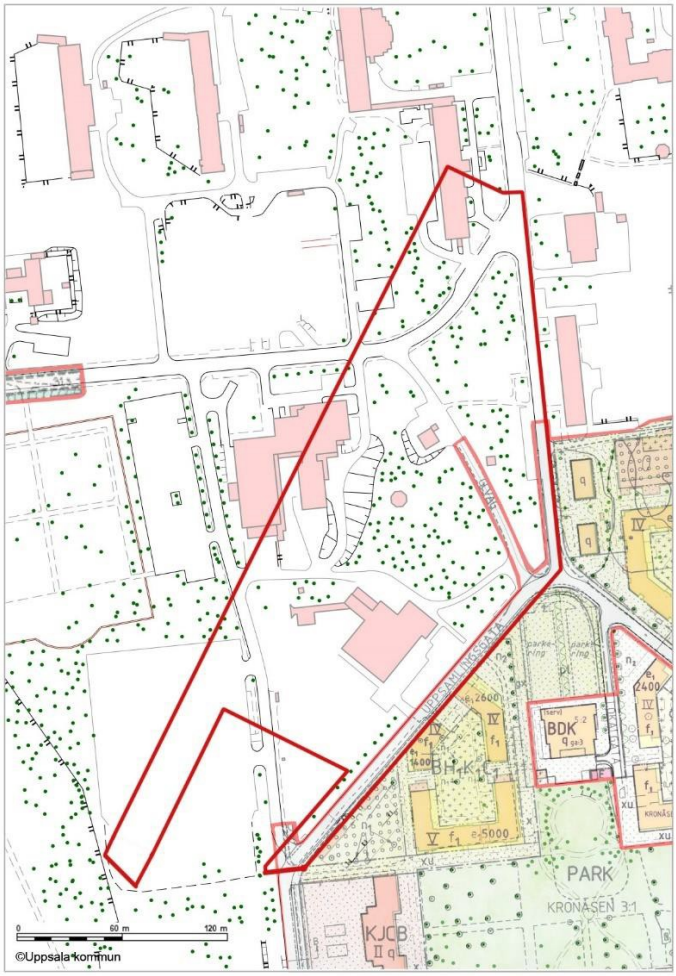
Inriktningen i programmet är att Ulleråker ska vara en livfull stadsdel med en närhet till service, verksamheter och gröna områden, och ha goda samband med omgivande stadsdelar. Stadsbyggnadsstrukturen inrymmer omkring 7 000 nya bostäder samt verksamheter, förskolor, skolor och annan offentlig och kommersiell service. Det aktuella planområdet utgör stadsdelens centrum och omfattar det centrala torg som samlar mycket av den kommersiella och offentliga servicen kring sig.

Den viktigaste frågan för Ulleråkers utveckling är att kunna skydda åsen som dricksvattentäkt för Uppsala. En god tillgång till kollektivtrafik och en prioritet för gång- och cykeltrafik ska främja hållbara transportmedel och minska risken för föroreningar av grundvattentäkten. I planprogrammet ingår därför förslag på strategiskt utpekade lägen i områdets ytterkanter för gemensamma parkeringsanläggningar, så kallade mobilitetshus.

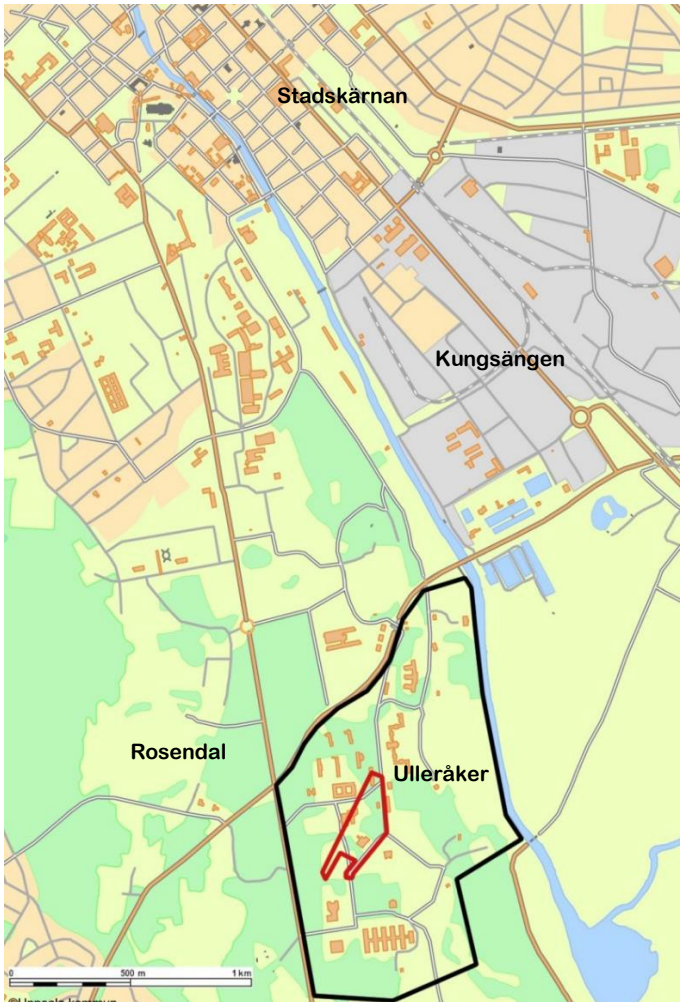
Ulleråkers vision lyder: *Ulleråker är en stadsdel för hela livet. En plats med både stadens liv och naturens lugn. Mellan de två universiteten möts människor för att skapa morgondagens idéer. Här är ett hållbart liv enkelt, gång, cykel och kollektivtrafik är förstahandsvalet. Ulleråker är en modern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

Detaljplaner

Delar av planområdet ingår i *Detaljplan för Ulleråker*, 0380-P91/33, som vann laga kraft 1991-07-25. I den ingår delar av Ulleråkersvägen samt gång- och cykelvägen söder om Kronåsens livs. Resten av området är inte planlagt.



Karta som visar tidigare gällande detaljplaner. Aktuellt planområde är markerat med röd linje.



Orienteringskarta som visar planområdets läge markerat med röd linje.

Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har under 2016/2017 anvisat mark inom planområdet till Rikshem och Folkhem Trä, Småa, Byggvesta samt Hökerum Bygg AB.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i anslutning till Emmy Rappes väg och Bernhard Jakobowskys väg och avgränsas av Ulleråkersvägen i öster och söder. I väster utgörs planens gräns av det planerade kollektivtrafikstråket. Planområdet är en del av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av kommunen, och gränsar till Kronåsen 4:1, 4:2, 5:1, 5:3 och 5:4, 5:5. Planområdet är cirka 4,6 hektar stort och ligger cirka 3,5 kilometer från Uppsala Resecentrum. Planområdet har sedan samrådet utökats så att en större del av Ulleråkersvägen söderut ingår, för att koppla ihop detaljplanen med detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. (f.d. centrala Ulleråker).

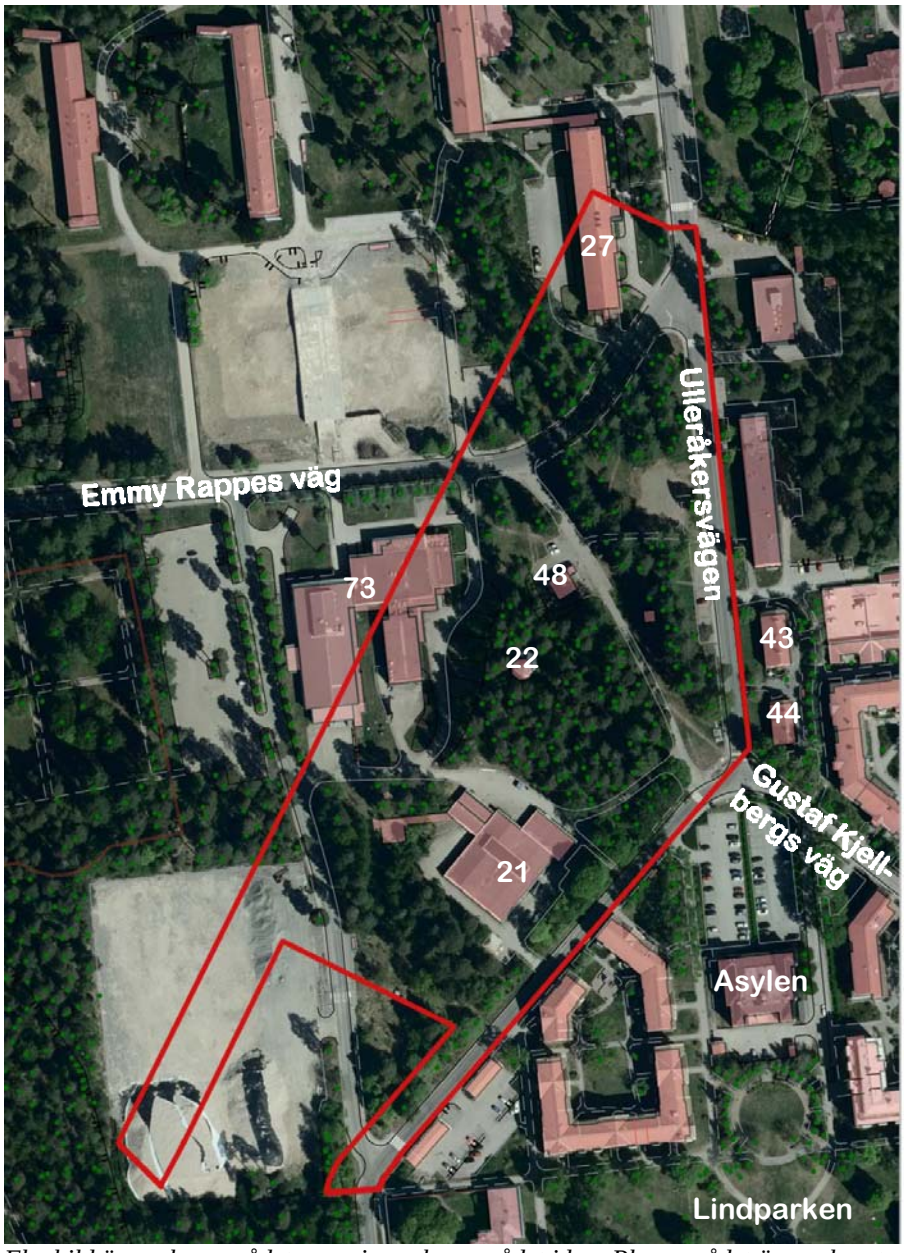
Karta som visar fastigheterna i och utanför planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

Genomförandetid

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

Allmän områdesbeskrivning

Stora delar av planområdet består av blandskog. Platsen domineras av en otillgänglig kulle med ett vattentorn. På de parkliknande trädbevuxna gräsytorna norr om kullen står ett bestånd av lärkträd som utgör en del av Ulleråkers identitet och karaktär. Lärkträden lockar till sig bändelkorsnäbbar och i sin tur fågelskådare.



Flygbild över planområdet som visar planområdet idag. Planområdet är markerat med röd linje. De befintliga byggnaderna är markerade med sifferbeteckning som hänvisar till texten nedan.

Inom planområdet finns fem byggnader. Vattentornet på kullen (hus 22 i kartan nedan), en f.d. portvaktsstuga (hus 48) som används som närbutik och pizzeria. En verkstadsbyggnad (hus 21) som ligger i anslutning till Ulleråkersvägen har rivits. Två av byggnaderna omfattas endast delvis av planen, detta gäller en sjukhusbyggnad, medicinskt centrum (hus 27) i norr, och en byggnad som bland annat rymmer matsal och samlingslokal (hus 73) i väster. Denna byggnad används av Lundellska skolan som ligger i norra delen av Ulleråker. Samtliga byggnader inom planområdet kommer att rivas förutom vattentornet.

ÖVERSIKT ÖVER DETALJPLANEN

Strukturöversyn

Sedan planprogrammet godkändes har strukturplanen studerats närmare och förfinats utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar, i syfte att svara upp mot projektets mål om god stadsmiljö, hållbara vardagsresor samt hållbar vattenmiljö. De huvudsakliga ändringarna är:

- Ökad variation av kvartersstorlekar, kvarterstypologier samt bebyggelsehöjder.
- Tydliggörande av östvästliga kopplingar för att bättre integrera med befintlig bebyggelse och miljö.
- Justerat läge för kollektivtrafikstråket söderut för att bättre svara mot osäkerheter kring linjedragningen i Ultunaområdet.
- Översyn av allmänna platser vad gäller skala och form för att ge bättre förutsättningar för stadsliv och ett gott mikroklimat.
- Stärkta diagonala kopplingar i norra och södra Ulleråker för att bidra till ett tydligare och genare nät för gång- och cykeltrafik.
- Placering av förskolor på i huvudsak fristående tomter i nära anslutning till park- och naturområden. Riktvärdet för friyta är fortsatt 20 kvm/barn.
- Justering av tallstråket för att minska fragmenteringen av natur-, kultur- och rekreationsmiljöer, och för att bygga vidare på områdets institutionskaraktär. Två kulturhistoriskt värdefulla vårdbyggnader bevaras.

Innehållsförteckning för strukturplan för Ulleråker som återfinns på nedanstående sida.

Strukturplan för Ulleråker med de två planområdena i den första etappen markerade, röd linje för detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. och blå linje för kvarteret Vinghästen m.fl.

Planens innehåll, markanvändning

Inom planområdet ges möjlighet att bygga cirka 450 bostäder uppdelade i tre kvarter. Mark avsätts till allmän plats i form av både gata och park.

Bostäder (B) är den dominerande markanvändningen inom planområdet. Inom användningen bostäder ryms olika typer av specialbostäder, till exempel bostäder för äldre. Även bostäder anpassade för personer med särskilda behov ryms inom B. Olika bostadstyper kan bidra till olika fasaduttryck, vilket är positivt för upplevelsen av stadsmiljön.

Bebyggelsen utformas som stadskvarter med en hög andel bostäder, med centrumlokaler i bottenvåningen (C). I kvarteret Strofen möjliggörs även skola eller förskola. Bottenvåningen mot kollektivtrafikstråket samt dess hörnlägen ska i huvudsak användas till lokaler för centrumverksamhet. Här möjliggörs etablering av handel och service, vilket ska ske längs hela stråket enligt planprogrammet. Icke störande verksamhet tillåts inom hela planområdet för att inte omöjliggöra en framtida utveckling av mindre verksamheter i bostadsbebyggelsen. Inom användningen bostäder ryms olika typer av specialbostäder, till exempel för äldre. Även bostäder anpassade för personer med särskilda behov ryms inom bestämmelsen. Ett LSS-boende planeras i bottenvåningen av kvarteret Sagan mot Ulleråkersvägen.

Den centrala delen av planområdet med kullen utvecklas till en kvarterspark med lek- och vistelseytor. Parkens västra sida vetter mot det planerade kollektivtrafikstråket som utgör planområdets västra avgränsning. Längs planområdets gräns i söder planläggs del av områdets primära huvudgata, Bergtrollsvägen, se vidare under *Hållbar mobilitet*. Ulleråkersvägen planläggs från korsningen i norra delen av planområdet och vidare söderut i höjd med Lindparken.

B	*Bostäder.*
C	*Centrum.*
S_1	*Skola, förskola.*
PARK	*Park.*
E_1	*Tryckstegringsstation.*
GATA	*Gata.*
P_1	*Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering.*

Foto som visar Ulleråkersvägen norrifrån, med administrationsbyggnaden till vänster (hus 87) och planområdet till höger i bild. För samtliga hus inom planområdet hänvisas till ortofoto med numrering på sida 12.

Foto som visar Ulleråkersvägen, sedd från korsningen med Gustaf Kjellbergs väg. Planområdet till höger i bild. Foto till höger visar vattentornet från år 1900 (hus 22).

Illustrationsplan som visar ny möjlig bebyggelse inom planområdet. Nya byggnader är vita. Den bebyggelse som ingår i planprogrammets stadsbyggnadsstruktur är i svagare färgton, och befintliga byggnader i anslutning till planområdet är grå. Markeringar i bilden visar var vyer och sektioner som återfinns i planhandlingen är tagna. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Riksintresse

Ulleråker utgör en del av riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad vars motiv baseras på stadens starka prägling av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Det värde som berörs inom planområdet är främst bebyggelsen inom sjukhusområdet.

Ulleråkersvägen utgör en siktlinje mellan Hospitalet och Asylen som är en viktig del av den kulturhistoriskt värdefulla strukturen i Ulleråker. Utrymme säkerställs för en sektion där den raka axeln mellan hospitalet och asylen värnas, samt att vägbanans mittaxel centreras med Asylen i fonden. Ulleråkersvägen har idag ett relativt brett gaturum med uppvuxna träd, och för att värna gatans karaktär regleras också att den nya bebyggelsen ska placeras indragen tre meter från Ulleråkersvägen. I översiktsplanen har kommunen gjort en precisering av kärnvärdet i riksintresset med avseende på Uppsalas siluett. Bedömningen är att värdet utgörs av stadens siluett med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken sett från olika siktsektorer från stadens infarter. För upplevelsen av stadens siluett från sydost har den prioriterade siktsektorn avgränsats norr om Ulleråker, och detaljplaneområdet ligger utanför.

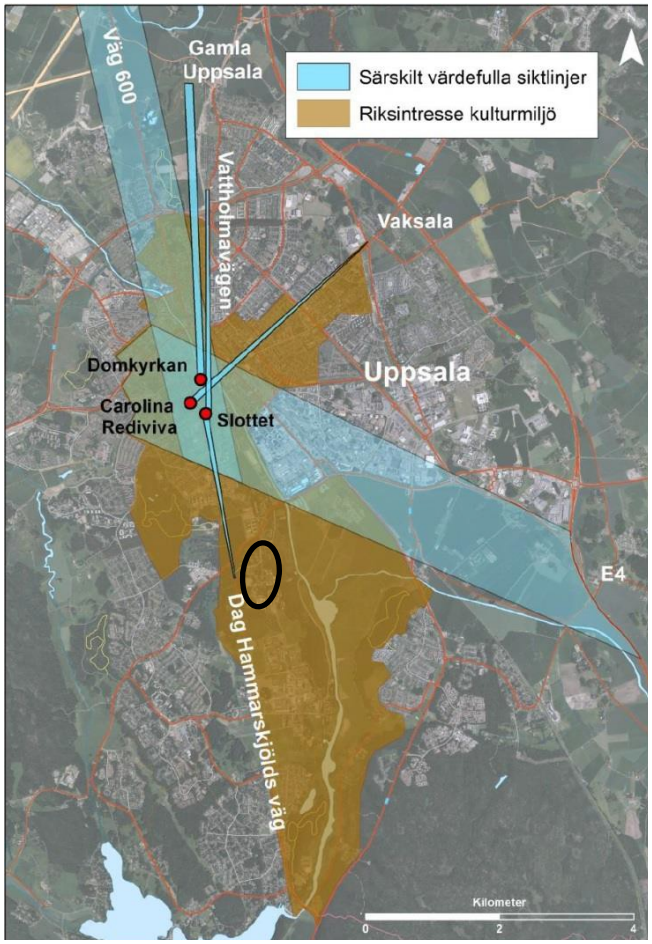


Bild ur översiktsplan som visar riksintresse Uppsala stad med särskilt värdefulla siktsektorer. Ulleråker, i bilden markerat med svart ring, ligger söder om siktsektorn från södra infarten/E4.

Planprogrammets hållbarhetsbedömning tog upp ett flertal åtgärder för att mildra de negativa konsekvenserna på kulturmiljövärdena vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet. Dessa var bl.a. att värna sjukhusbebyggelse med kulturhistoriska värden och de fysiska sambanden dem emellan, bevara tallar i så stor utsträckning som möjligt bland bebyggelsen samt att ta hänsyn till bebyggelsehöjder utifrån en avvägning mellan att synliggöra och/eller dölja utifrån det stora landskapsrummet i öster.

Arbetet efter samrådet med detaljplanen men framför allt arbetet med strukturen för hela programområdet i stort, har bl.a. syftat till att ta hänsyn till det ovanstående. Resultatet har blivit en på flera sätt

bättre anpassad strukturplan utifrån de kulturhistoriska värdena, vilket även sätter detaljplanen i ett annat sammanhang, se vidare under rubriken *Stadsbyggnadsvision*. Strukturrevideringar som direkt eller indirekt berör planområdet är:

- Tydligare östvästliga kopplingar norr om samt genom Lyrikparken, med syfte att stärka sambanden mellan begravningsplatsen och Kronparken via Lyrikparken och Vattentornet ner mot Fyrisån.
- Förändrad utformning av tallstråket väster om Hospitalet, med syfte att skapa bättre förutsättningar för bevarande av tallar och med möjlighet att bevara befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Strukturförändringarna har dock inte inneburit några egentliga revideringar i plankartan.

Höga byggnader studeras i förhållande till landskapsbilden, främst sett från slätten i öster. Uppstickande bebyggelse styrs till mindre grupper och utformas så att den sett från öster inte stör åsens siluettverkan. Byggnaders siluettverkan regleras av planen samt gestaltningsprinciper i kvalitetsprogrammet. De byggnader som tillåts att sticka upp över trädhorisonten är karaktärsbyggnader som även skapar mervärde genom sitt läge och funktion i stadsdelen.

För att säkra form och innehåll i byggnaderna inom detaljplaneområdet kommer kommunen ta fram ett kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet utgår från ett helhetsperspektiv med utgångspunkt i befintliga värden och därmed även de kulturhistoriska värdena. Kvalitetsprogrammet kommer att vara ett stöd främst vid detaljprojektering av allmän plats men även inför bygglovgivning och som underlag vid kommande markanvisningstävlingar och arkitekttävlingar. Kommunens avsikt är att kvalitetsprogrammet ska vara färdigställt inför projekteringsskedet.

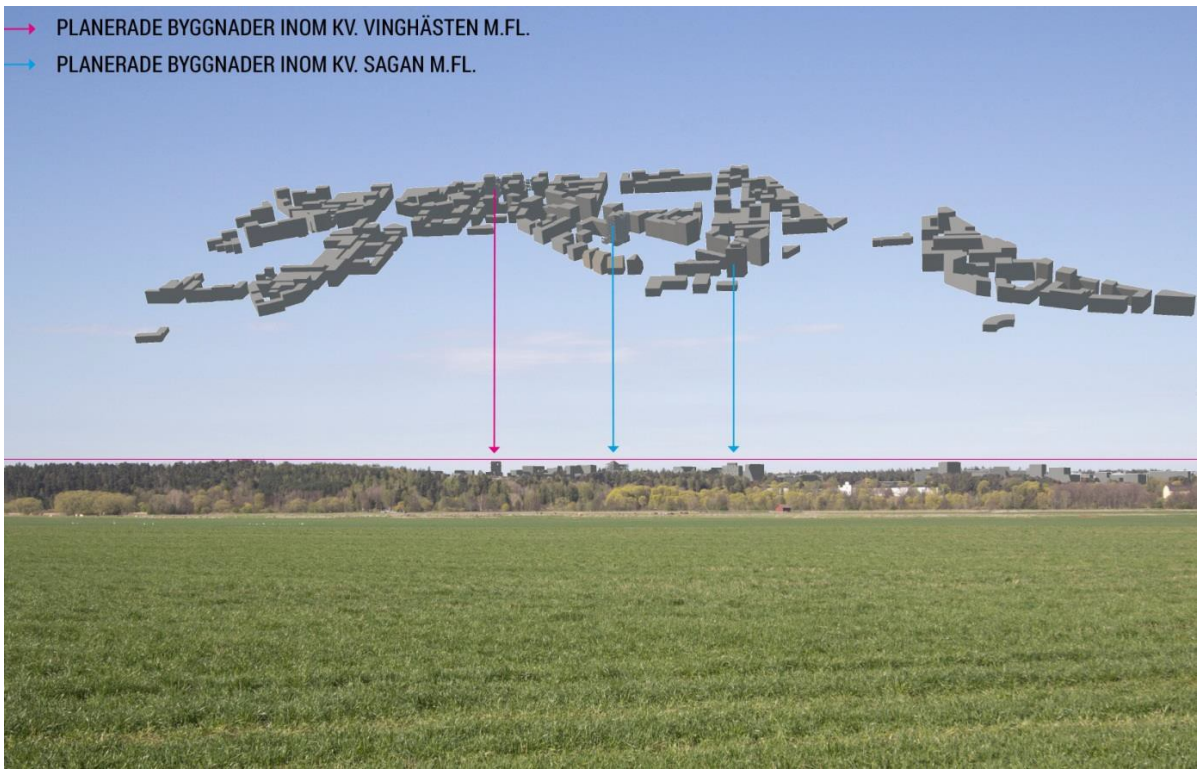
Ett konstprogram tas fram och ingår som underlag till kvalitetsprogrammet. Konstprogrammet tar med sitt val av tema och platser möjliga för konst fasta på stadsutvecklingsområdets högt ställda ambitioner och övergripande vision. Den offentliga konst som tillkommer i området ska utgå från och inspireras av bland annat platsens historia och omgivande natur, arkitektur, mötesplatser, torg och intilliggande bebyggelse.

Landskapsbild
Åsen är en mäktig formation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. Inom planområdet tillåts två högre byggnader, en i kvarteret Sagan och en i kvarteret Strofen. Dessa avtecknar sig mot åsen. Det är viktigt att bebyggelsen samspelar med åsens siluett och åsvegetationen.

De högre träden i Ulleråker är 20–30 meter höga, vilket motsvarar byggnader på 7–9 våningar. Hus som är högre än så avtecknar sig mot åsen. De högsta byggnaderna inom planområdet föreslås vara högst 11 respektive 12 våningar. De byggnader som tillåts att sticka upp över trädhorisonten är karaktärsbyggnader som även skapar mervärde genom sitt läge och sin funktion i stadsdelen. Beroende på de valda lägena för dessa byggnader kan olika våningsantal tillåtas då både markens och åsvegetationens höjd varierar. Planen reglerar de högre husen med en högsta tillåten nockhöjd över nollplanet, se vidare under rubriken *Skala och bebyggelsevolym* under *Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning*.

Fotomontagen nedan visar bebyggelsen inom planområdet tillsammans med hela den bebyggelse som planeras inom programområdet, men som inte är del i denna detaljplan.

Fotomontage som visar bebyggelsens samspel med åsen. Bebyggelsen i denna vy kommer att förändras i kommande detaljplaner allteftersom bebyggelsevolymer studeras mer i detalj. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.



Inzoomad bild/fotomontage som visar bebyggelsen och åsen tillsammans med en 3D-modell av den bebyggelse som planeras i Ulleråker enligt den nya strukturplanen. De två höga byggnaderna inom planområdet är markerade med röda pilar. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Byggnadens siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. De högre byggnaderna ska ges en sammanhållen gestaltning och gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, god anpassning till omgivande parkmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

f_1 *Byggnad ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

f_{13} *Byggnad ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.*

Byggnader
I Upplandsmuseets inventering av Ulleråkers kulturmiljövärden inom planområdet är det välbevarade vattentornet på kullen från år 1900 identifierat som det mest värdefulla. Det är viktigt i ett genomförandeskede att antikvarisk medverkan kan beredas vid åtgärder på utpekad kulturhistorisk bebyggelse. Byggnaden har höga arkitektur- och sjukhushistoriska värden, som utmärks av takets och tornets form och material samt takfotens fris. Vattentornet skyddas från rivning, men förändringar av byggnaden möjliggörs inom ramen för det kulturhistoriska värdet. Det är önskvärt att hitta en användning av tornet som gör det tillgängligt för parkens besökare och skapar en målpunkt på kullen. För att detta ska kunna ske krävs troligtvis att till exempel nya fönster tas upp, samt att någon form av hiss eller trappa anordnas.

r-förbud$_1$ *Byggnad får inte rivas.*

varsam$_1$ *Byggnadsverkets karaktärsdrag avseende arkitektoniska och historiska värden ska behållas vid om- och tillbyggnad.*

Byggnaden som idag innehåller Kronåsens livs uppfördes ursprungligen som portvaktsstuga, troligen byggd år 1900. Byggnaden är av social- och sjukhushistoriskt intresse. Kommunen är ägare av byggnaden och det finns ett arrende med den nuvarande verksamhetsutövaren. Den f.d. portvaktsstugan kan enligt kommunens bedömning inte stå kvar i den framtida kvartersparken eftersom kommunens ambition har varit att spara så många träd som möjligt samtidigt som ledningsområdet för överföringsledningar för vatten och avlopp mellan Rosendal och Kungsängsverket ska inrymmas i parken. I en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget finns möjlighet att etablera likvärdig service inom planområdet.

Bostadshuset och verkstadsbyggnaden har rivits innan antagandet. Dessa byggnader och det medicinska centrumet och matsalen har vissa historiska värden, men tillåts inte styra utformningen av den nya kvartersstrukturen. Byggnaderna kommer därför att rivas.

Fornlämningar
En arkeologisk utredning utfördes år 2000, vilken framför allt syftade till att lokalisera eventuella stenåldersboplatser. Några handgrävda provgropar togs upp i sydöstra delen av planområdet, men inget påträffades. Behovet av ytterligare utredningar eller tillståndsprövningar avgörs av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i plansamrådet meddelat att en arkeologisk utredning med sökschaktning behöver utföras inom planområdet. Kommunen har samrått med länsstyrelsen om förutsättningarna för samordning kring planering och genomförande av arkeologiska utredningar. Länsstyrelsen tar preliminärt beslut om arkeologisk utredning inom en del av planområdet under våren 2018.

Naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

De parkliknande trädbevuxna gräsytorna vid Kronåsens livs innehåller ett bestånd av lärkträd som utgör en del av Ulleråkers identitet och karaktär. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts inom ramen för planprogrammet har området höga naturvärden. Området har dock inte högsta betydelse för

det så kallade tallnätverket. Det ingår inte heller primärt i de stora ekologiska spridningssambanden i Ulleråker som den översiktliga planeringen definierat för staden som helhet.

Artskyddsförordningen
Alla vilda fåglar i Sverige är fridlysta enligt 4 § artskyddsförordningen. Det innebär bl.a. att det är förbjudet att avsiktligt störa fåglarna, särskilt under djurens parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttningsperioder. Med att störa menas exempelvis en åtgärd som påverkar en fågelarts häckningsframgång så att antalet individer av den arten i ett område riskerar att minska. Det kan ske genom att fåglarna tvingas överge sin häckningsplats eller att färre antal ungar överlever. Således är beaktande av artskyddsförordningen en viktig genomförandefråga som prioriteras i processen av byggskedet. Utbyggnadsetapper planeras i tid med hänsyn till fåglars häckningssäsong. Byggherrar i Ulleråker ska ansluta sig till ett Bygglogistikcentrum (BLC) beläget i östra Uppsala som ska ha funktionen av en omlastningscentral. På så sätt skapas ett effektivt och rationellt byggskede samtidigt som påverkan på djurlivet kan minimeras. En miljöstyrningsplan föreslås att upprättas för den första utbyggnadsetappen som stöd till projekteringsledare och byggledare i arbetet med kontroll och uppföljning. Miljöstyrningsplanens syfte är att säkra lagkrav och projektmål som berör vatten, natur och kultur genom att samordna aktiviteter som lyfts fram i handlings- och åtgärdsplaner och säkra att dessa utförs i rätt tid inför och under genomförande.

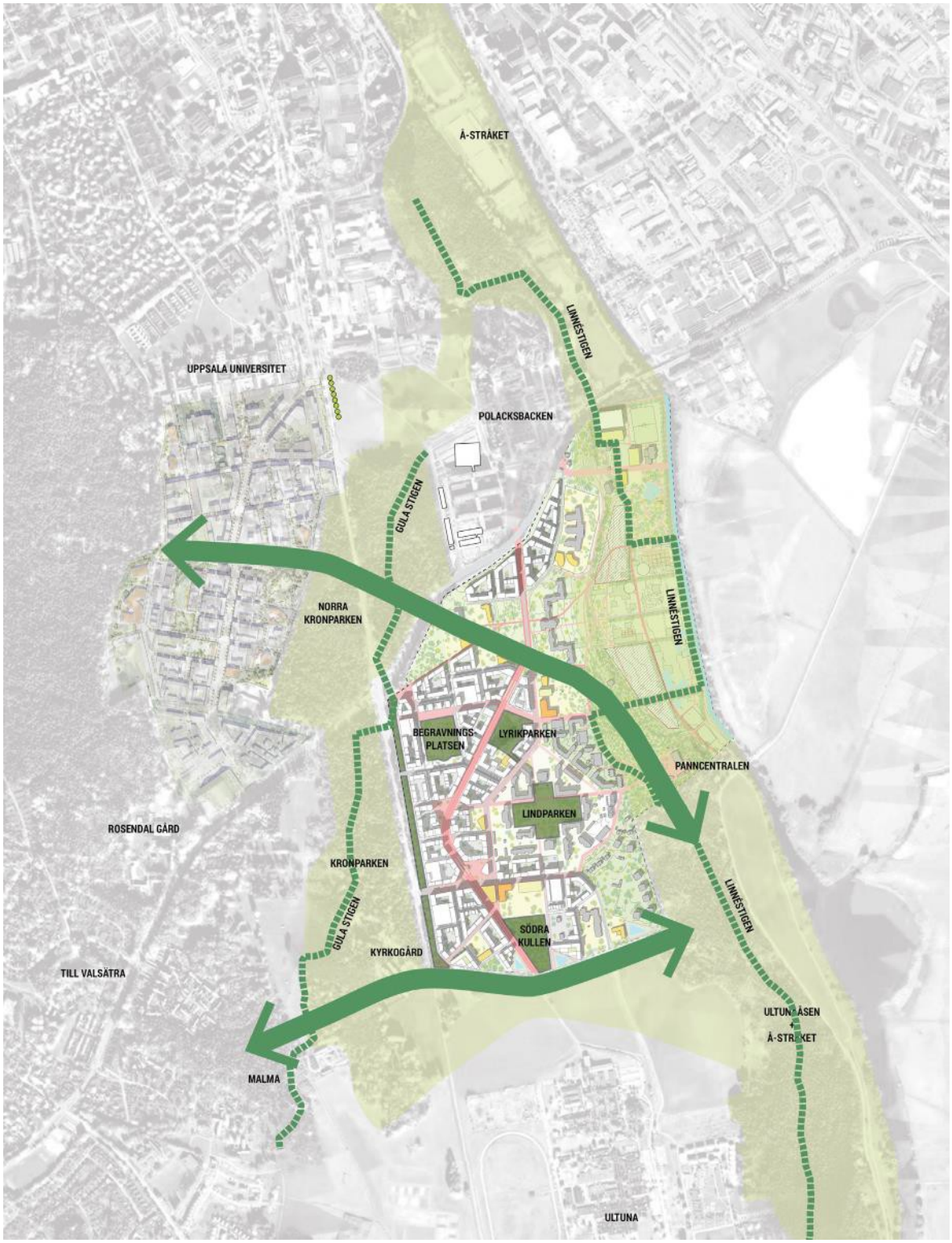
Cinnoberbagge
Hösten 2017 påträffades förekomst av cinnoberbagge i parken öster om hospitalet i Ulleråker. Cinnoberbaggen omfattas av EU:s habitatdirektiv, och är sedan 1944 fridlyst i Uppsala län och sedan 2000 i hela landet. Av de lokaler med cinnoberbagge som idag kan räknas som aktuella i Sverige återfinns majoriteten i Uppsala län eller dess omedelbara närhet. Huvuddelen av förekomsterna finns i gammal orörd skog. Kronoskogen bedöms ingår i det cinnoberbaggehabitat som finns i Uppsalas södra stadsdelar.

En inventering av cinnoberbagge och dess livsmiljö inom detaljplaneområdet har genomförts. Inventeringsresultatet visar att det inom planområdet finns ett fåtal ädellövträd (ej asp) varav ingen bedöms vara av stort värde för arten. På två platser finns liggande träd/grenar av lövträd men som varit döda för länge eller är för klena för att vara av värde för arten. Slutsatsen är att planområdet saknar värde för cinnoberbagge.

Allmänna platsers utformning och gestaltning

Kvarterspark

Ett parkprogram har tagits fram för Lyrikparken till granskningen och i planbeskrivningen presenteras en ny illustrationsplan, se nedan. Utformningsförslaget för Lyrikparken visar platsbildningar och funktioner för olika aktiviteter. I programförslaget för parken utvecklas kullen som kvarterspark och en del av de mer plana ytorna runt omkring föreslås också ingå i parken. Parken är en viktig del av det s.k. Emmy Rappe-stråket som utgör ett viktigt östvästligt tvärgående stråk i parkens norra del.



Karta som visar gröna och rekreativa områdeskopplingar, där Lyrikparken syns som en kvarterspark inom Ulleråker. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Inzoomning av ovanstående karta för gröna och rekreativa områdeskopplingar, med fokus på Emmy Rappe-stråket. Lyrikparken syns som en kvarterspark inom Ulleråker beläget i ett viktigt öst-västligt stråk mellan Fyrisån och Rosendal. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Parken vänder sig också mot kollektivtrafikstråket som väntas rymma ett stort flöde av människor som passerar och stannar till. Detaljer kring utformning av parken och skötsel tas fram i arbetet med kvalitetsprogram samt i projekteringsskedet. I del av läget för stråket ska huvudledningar för vatten och avlopp dras. I anslutning till detta möjliggör detaljplanen ett läge för en tryckstegringsstation. Detaljplanen möjliggör en flexibel utformning av parken. Vattentornet som idag står tomt kommer att kunna lyftas fram i gestaltningen av parken mot det nya kollektivtrafikstråket med funktioner som stödjer den nya kvartersparken, se mer under rubriken *Kulturmiljö*. Inom markanvändningen park finns även möjlighet att anordna publik toalett samt vid behov parkering i huvudsak för besökande till parken. Denna parkering bör även kunna inrymma möjligheten till besöksparkering för rörelsehindrade till lokalerna i den södra delen i kvarteret Sagan i begränsad omfattning (uppskattningsvis cirka två till antalet). Placering, utformning och omfattning av ovanstående besöksparkering löses i projekteringsskedet men särskilt viktigt är att yta för körytor och parkering utförs ogenomsläppliga. Detta kan göras genom att täta skikt anordnas och att dessa byggs med lutning mot dagvattenbrunnar. För lämplig utformning av ytan för att säkerställa dess täthet inhämtas underlag från det fortsatta övergripande kommunala arbetet med att ta fram vägledningar för säkerställande av grundvatten. Vid ett uppförande av publik toalett i Lyrikparken bör detta samordnas fysiskt och i tid med tryckstegringsstationen och på likvärdigt sätt ges en omsorg i gestaltningen enligt planbestämmelse.

PARK *Park.*

Utvecklingen av Lyrikparken, tillkommande bebyggelse samt förläggning av överföringsledningar mellan Rosendal och Kungsängsverket genom parken kommer att innebära att en mycket stor andel träd kommer att fällas samt att vegetation gallras till förmån för till exempel sittplatser, lekytor och solinstrålning. I Lyrikparken kommer även en tryckstegringsstation att uppföras i en kulturhistoriskt värdefull miljö samt invid ett av stadsdelens mest befolkade stråk i kollektivtrafikstråket samt Emmy Rappe-stråket. Byggnaden ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, och med god anpassning till omgivande parkmiljö och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, se vidare under *Kulturmiljö*.

Inzoomad bild över Lyrikparken. I illustrationsplanen finns det noterat punkter där perspektivbilderna i planbeskrivningen är tagna. Punkt C mot Lyrikparken (på nästa sida), samt punkt D under rubriken Gestaltning. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Värdefulla träd

Kommunen är skyldig att enligt miljöbalkens 12 kap. 6 § göra en samrådsanmälan till länsstyrelsen när ett ingrepp väsentligt kan komma att ändra naturmiljön på platsen. Detta berör inte de träd som står inom planområdet, enligt länsstyrelsens bedömning. Ambitionen är dock att spara så många träd som möjligt och då särskilt på parkmark. En noggrann inventering av träden har gjorts.

Att spara träd på bostadsgårdar och förgårdsmark ger stora upplevelsekvaliteter i boendemiljön, och ett sätt att uppnå områdets grönytefaktor. Se vidare *Friytor, grönytefaktor*. Det finns möjlighet att spara träd i de bostadskvarter som har gårdsytor som inte får bebyggas (prickad mark). Förutsättningarna för träd och vegetation på gårdar gynnas även av planbestämmelserna för dagvatten, som innebär att takvatten ska infiltrera på bostadsgårdarna, se *Vattenmiljö*. Det kan dock vara svårt att upprätthålla trädens ekologiska funktion på bostadsgårdar, då ny bebyggelse till stor del kommer att skugga eller utgöra barriärer för de olika arterna som är knutna till träden.

Det finns också möjlighet att spara träd inom allmän plats. En egenskapsbestämmelse för allmän plats anger att befintliga träd ska sparas i största möjliga mån. Möjligheten att bevara träd måste vägas mot andra funktioner inom allmän plats, lämplig höjdsättning av marken osv.

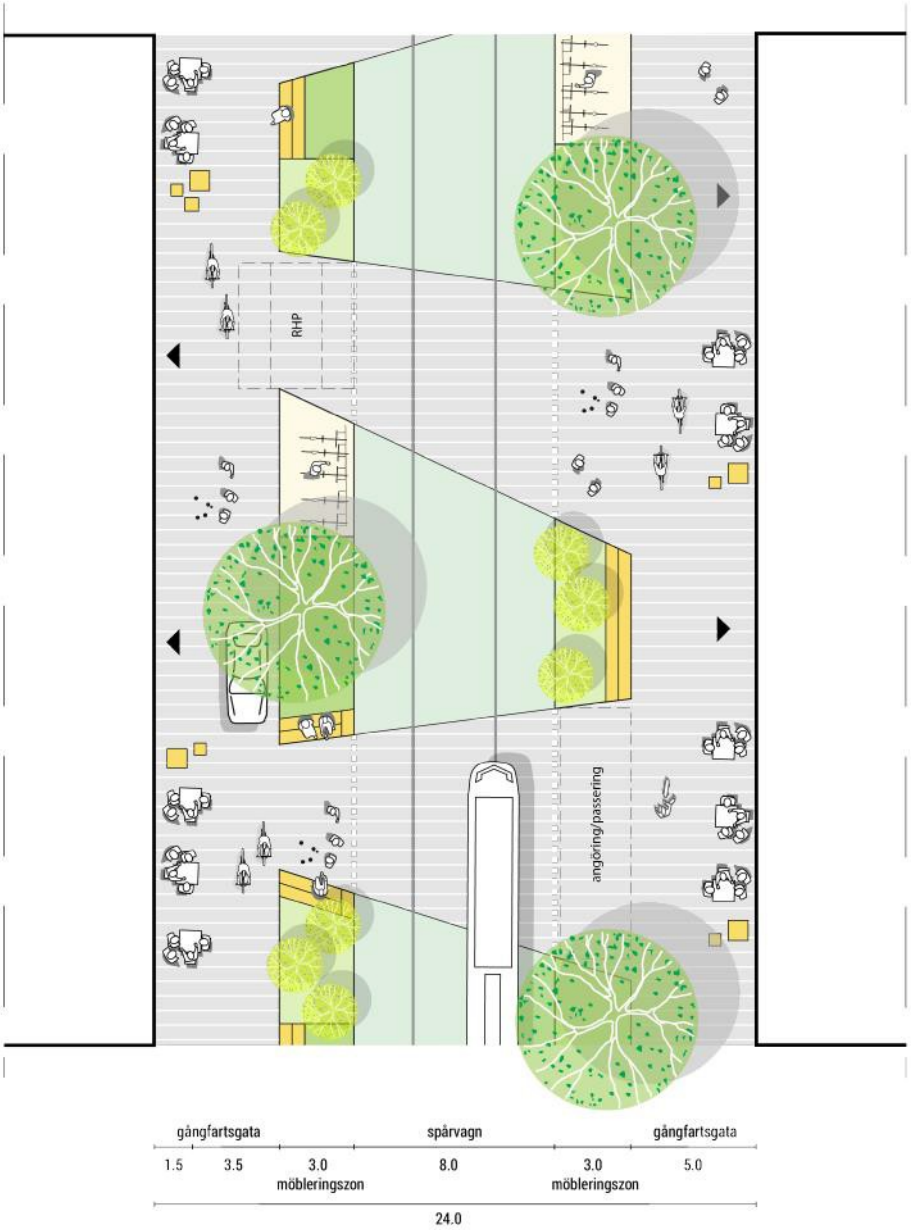
träd *Befintliga träd bevaras i största möjliga mån.*

Syftet med bestämmelsen är att styra mot att i första hand använda sig av karaktärsfulla befintliga träd vid gestaltningen av allmän plats. Träd, och framförallt tallar och i Lyrikparken även lärkträd, är en del av Ulleråkers karaktär. Befintliga träd har i viss mån påverkat den föreslagna Lyrikparkens utformning. Det gäller i första hand två grupper av lärkträd vid kvarteret Sagan samt flertalet tallar på höjden runt vattentornet.

Perspektiv som visar på en möjlig utformning av det större tvärgående Emmy Rappe-stråket. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Morgondrömsvägen — kollektivtrafikstråket

Morgondrömsvägen planeras att bli det kollektivtrafikstråk som utgör stommen i stadsbyggnadsstrukturen och som med sin breda sektion kommer att skapa en ny siktlinje genom stadsdelen mellan hospitalet och Ulleråkers nya stadsdelscentrum. Det plockar även upp och förstärker gamla strukturer, då läget för Uppsalas tidigare spårvagnslinje föreslås utgöra kollektivtrafikstråkets sträckning mot Sveriges lantbruksuniversitet SLU i söder. Stråkets riktningsförändring kommer att tydliggöras genom att planområdets högsta byggnad föreslås placeras som ett landmärke i fonden, synligt från både norr och söder. Morgondrömsvägens principsektion om 24 meter innebär separata körfält för kollektivtrafiken i mitten, medan områdena på ömse sidor nyttjas som gåfartsgator, så kallad shared space. Sidoområdena utformas för att utgöra både vistelseytor och trafikytor, och kommer att rymma inslag av möblering, grönska, cykelparkeringar, angöring till entréer samt parkering för rörelsehindrade.



Kollektivtrafikstråket i plan. Visar en av flera möjliga framtida utformningar. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Här har gång- och cykeltrafik företräde, och markytan utformas med torgkaraktär. Längs stråket öppnar gaturummet upp sig i olika större och mindre platsbildningar. Där stråket vidgar sig finns goda förutsättningar för verksamheter i kvarterens bottenvåningar att flytta ut med serveringar och andra aktiviteter. En del av kunskapsspåret, som planeras längs Ulleråkers nya kollektivtrafikstråk, planläggs som allmän plats GATA. Egenskapsbestämmelsen nedan medger att anläggningar för spårtrafik får anordnas, vilket även inkluderar anläggningar för funktionen hållplats, t.ex. väderskydd för väntande resenärer.

GATA *Gata.*

spår *Kollektivtrafik. Anläggningar för spårtrafik får anordnas.*

Bebyggelsens utformning och gestaltning

Detaljplanen och markanvisningsprocessen

Det kommunala markinnehavet i Ulleråker innebär att planprocessen, markanvisningarna och bygglovsprocessen är integrerade. Detaljplanen reglerar därför inte bebyggelsens utformning i detalj. Den större delen av kravställandet och uppföljningen av gestaltningen görs genom uppföljning av markanvisning och i bygglovsprocessen. Innan bygglov beviljas och marken säljs ska det inlämnade förslaget säkerställa de kvaliteter som finns noterade i utvärderingsutlåtandet som utgör bilaga till markanvisningsavtalet. Detta gör det också möjligt att följa upp och säkerställa kvaliteter som är svåra att reglera med detaljplanering. Detaljplanen reglerar bebyggelsens volym och placering där det är relevant för att säkerställa en god stads- och boendemiljö och med hänsyn till kultur- och naturmiljö.

Arkitekturpolicy

Arkitekturpolicyn Arkitektur Uppsala som antogs i kommunfullmäktige i januari 2017 är en viljeinriktning och ett stöd i planering och byggande i syfte att stadsbyggnadsprocessens olika aktörer tillsammans ska uppnå en god bebyggd miljö. Arkitekturpolicyn beskriver, helt medvetet, inte hur byggnader eller platser ska se ut utan vilka aspekter som ska beaktas utifrån sju huvudbegrepp: Sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgängligt. Arkitekturen i Uppsala ska kännetecknas av hög kvalitet. Den byggda miljön ska utformas utifrån väl definierade arkitektoniska visioner. Ny arkitektur ska möta befintlig med ett medvetet förhållningssätt och en tydlig vision om vad man vill åstadkomma. Det innebär inte att ny arkitektur ska underordna sig befintlig bebyggelse utan kan innebära att man vill kontrastera eller markera med nytillskott.

Flygbild över planområdet med föreslagen bebyggelse. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Skala och bebyggelsevolym

Enligt Boverkets riktlinjer är det inte lämpligt att reglera höjd på bebyggelse genom våningsantal. Anledningen till detta är att det är ett för otydligt sätt i att beskriva höjd på, eftersom våningshöjder varierar. Därför används i plankartan totalhöjder för högre bebyggelse, byggnadshöjd i meter över nollplan, nockhöjder i meter över nollplan, samt nockhöjd. Dessa former av höjdregleringar är beroende av den specifika platsen som byggnaden står på, vilket tydliggörs för respektive kvarter nedan. I plankartan

kompletteras höjdregleringar i ett kvarter med utformningsbestämmelser som specificerar hur många våningar del av byggnad får vara längs Ulleråkersvägen, då detta är särskilt viktigt bl.a. för de kulturhistoriska värdena. Volymprincipen i planen bygger på generella mått i 4 meter (5 meter om krav på centrum i bottenvåningen e_1) för bottenvåning, 3 meter per våning, och 3 meter för takkonstruktion. Vid tolkning av höjder ska utformning med generösa rumshöjder och bottenvåningar gynnas framför antal våningar.

Byggnadernas höjd varierar mellan fem och sju våningar, vid två platser medges mellan tio och tolv våningar. De högre husens höjder har studerats utifrån vyn österifrån. Planområdets läge vid Ulleråkersvägen innebär att nya kvarter möter en befintlig bebyggelse som är två till fyra våningar. Mot Ulleråkersvägen begränsas den nya bebyggelsen därför i huvudsak till högst sex våningar. I kvarteret Sagan mot kollektivtrafikstråket, som kommer att bli Ulleråkers urbana stråk, tillåts en högre och tätare bebyggelse. Här ligger våningsskalan i huvudsak på sju våningar. För att betona en plats, i kvarteret Sagan, som blir viktig genom sitt läge i gatunätet, där kollektivtrafikstråket, Ulleråkersvägen och ytterligare en viktig gata i huvudgatunätet möts, möjliggörs en högre byggnad vilken planeras att utföras i trä. I denna punkt sker flera olika vägval när man rör sig i gatunätet. Byggnaden ges i planen en högsta nockhöjd om 66 meter över nollplanet, motsvarande elva våningar. Detta eftersom det är en högre byggnad som avtecknar sig i perspektivet från öster. Dessutom ges byggnaden en högsta totalhöjd om 40 meter. För detta höga hus regleras utformningen av taket med utformningsbestämmelse om siluettverkan enligt rubriken *Kulturmiljö*.

I kvarteret Sagan ingår förutom det högre punkthuset även ett kvarter som planeras att utföras i trä. Våningsantalet mot kollektivtrafikstråket är sju våningar och mot Ulleråkersvägen sex våningar.

Illustration som visar förslag från Folkhem Trä med en 11-våningsbyggnad sett norrifrån. I bottenvåningen är en lokal med utåtriktad verksamhet illustrerad. Ulleråkersvägen syns till vänster i bild och kollektivtrafikstråket till höger. Illustration framtagen av Arkitema architects.

Även i kvarteret Strofen tillåts en högre byggnad mot kollektivtrafikstråket, som utgörs av två volymer motsvarande tio och tolv våningar. Nockhöjd i meter över nollplanet är valt som reglering pga. att dessa byggnader avtecknar sig i perspektivet från öster. Byggnaden markerar platsen där Lyrikparken annonserar sig mot kollektivtrafikstråket. Även för detta höga hus regleras utformningen av taket med utformningsbestämmelse om siluettverkan enligt rubriken *Kulturmiljö*.

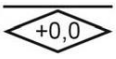
I kvarteret Strofen regleras bebyggelsen ut mot omgivande gator i huvudsak av byggnadshöjd i meter över nollplan, till följd av att marken sluttar ned mot Ulleråkersvägen från kollektivtrafikstråket. För lägre bebyggelse inne i kvarteret används nockhöjd i meter över nollplan (t.ex. komplementbyggnad och förskola). Våningsantalet i kvarteret varierar mellan fem och sju våningar, där sju våningar förekommer mot kollektivtrafikstråket samt mot Bergtrollsvägen och invid korsningen med kollektivtrafikstråket. Entrétorgen (se utförligare beskrivning nedan under rubriken *Gestaltning*) ramas in av lägre bebyggelse i bakkant i två av fallen vilket även skapar goda förutsättningar för solinstrålning på bostads- och förskolegården och kan göras gröna med t.ex. trädplantering.

Byggrätten i kvarteret Sonetten är uppdelad i fyra delar som var och en rymmer ett stadsparkshus. Dessa har getts olika nockhöjder, mellan 22 och 27,5 meter, för att åstadkomma en variation i skala samt delvis lägre byggnadsdelar mot Ulleråkersvägen och Lyrikparken genom en konceptutformning av taken vilket säkerställs i en utformningsbestämmelse, se nedan under rubriken *Gestaltning*.

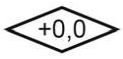
Illustration som visar Småas förslag för kvarteret Sonetten sett från Lyrikparken. Fyra stycken stadsparkshus är placerade så att visuella kopplingar in mot Lyrikparken uppstår från Ulleråkersvägen. Illustration framtagen av Utopia arkitekter.

Det finns behov av cykelförråd samt förråd för förskoleverksamheten i kvarteret Sonetten respektive kvarteret Strofen. Dessa regleras med en högsta nockhöjd om fyra respektive tre meter.

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.



Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

I kvarteret Sagan är bostadsgården av begränsad storlek varför det är viktigt att kunna åstadkomma kompletterande vistelseytor för boende. I förslaget löses kompletterande vistelseytor genom ett loftgångssystem/träterrasser som binder ihop de olika byggnaderna i kvarteret in mot gården samt genom takterrasser på taken. Takterrasser kan etableras på byggnaderna som vetter mot Lyrikparken - längs kollektivtrafikstråket, Ulleråkersvägen samt på den lägre byggnaden mot parken. På den lägre byggnaden, som getts en nockhöjd över nollplan om 40 meter, vilket motsvarar 3 våningar inklusive tillräckligt tjockt takbjälklag i trä, erhålls en större yta som takterrass. Denna kan behöva gestaltas med stöd för utevistelse och möjlighet att uppföra t.ex. pergola eller vindskydd. Uppförande av t.ex. växthus får endast uppta maximalt 30% av takterrassens yta. För att möjliggöra en programmering av terrassen med t.ex. växthus regleras detta med en planbestämmelse som anger att anordningar av sådan art får överstiga nockhöjden med maximalt 4 meter.

f_{14} *Anordningar som avser funktionen takterrass, t.ex. växthus, får överstiga föreskriven nockhöjd med maximalt 4 meter och uppgå till en yta om maximalt 30 % av takterrassens yta.*

Gestaltning

För att uppmuntra rörelse till fots och med cykel, och skapa trivsamma miljöer där människor vill röra sig på gator och torg, är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd. För att åstadkomma lokaler i bottenplan i relevanta lägen är det viktigt att reglera den invändiga höjden. På platser mot större allmänna platser såsom torg och parker och i byggnader som är högre än genomsnittet i planområdet, dvs. högre än nio våningar, kan ett ännu högre invändigt mått motiveras, dvs. minst 4,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. I planområdet berörs de två högre byggnaderna av detta krav. Bottenvåning där centrumfunktion ska inrymmas ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Dessutom är det viktigt att entréer är orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark i syfte att skapa en tillgänglig och trygg bostads- och stadsmiljö. Att bostadsentréer är genomgående skapar en hög tillgänglighet till gata och privat bostadsgård.

Bottenvåning för BC och BCS_1 ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag.

För hus högre än 9 våningar ska bottenvåning ha en invändig höjd på minst 4,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag.

Entréer ska vara orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark. Dörrslagning får inte gå ut över allmän plats. Bostadsentréer ska vara genomgående.

För att visa hänsyn till befintlig bebyggelse och av kulturmiljöskäl så är det viktigt att byggnadsdelar t.ex. burspråk eller balkonger inte sticker ut för mycket ut mot Ulleråkersvägen.

Mot Ulleråkersvägen får balkonger och andra byggnadsdelar kraga ut högst 1,4 meter från byggrättsgräns.

Mot kollektivtrafikstråket (Morgondrömsvägen) kan gestaltningen ges en större frihet, då stadsrummet är större än vid Ulleråkersvägen. Mot kollektivtrafikstråket får balkonger och andra byggnadsdelar endast kraga ut från våning 3 och uppåt. Den fria höjden behövs för att driftsfordon ska kunna passera där lokaler i bottenvåningen tydligt kan annonseras samt ur ett trivselperspektiv för förbipasserande. I kvarteret Strofen kragar det höga huset ut över kollektivtrafikstråket, vilket annonserar det mot det publika stråket i gatan samt Lyrikparken.

Mot GATA med egenskapsbestämmelsen spår får balkonger och andra byggnadsdelar endast kraga ut från våning 3 och uppåt.

Gestaltningen av mötet mellan ny och befintlig bebyggelse längs Ulleråkersvägen är viktig. I kvarteret Sonetten ska del av byggnad ha ett lägre våningsantal, mellan tre och fem våningar, mot park (mot norr eller söder) och Ulleråkersvägen än vad nockhöjden föreskriver. Detta är viktigt både ur kultur-miljöskäl men även som hänsyn till befintlig bebyggelse på andra sidan Ulleråkers-vägen. Perspektivet nedan för Ulleråkersvägen visar det planerade gaturummet med den nya gatusektionen samt de befintliga bostadshusen och nytillkommande bebyggelse i kvarteret Sonetten. Asylen syns i fonden av perspektivet.

Perspektiv för Ulleråkersvägen (punkt D i illustrationsplanen) sett från norr med befintlig bebyggelse till vänster och ny föreslagen bebyggelse i kvarteret Sonetten till höger. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Det är viktigt att den översta våningen enbart används till förråd och tekniska installationer, och att fönster eller takkupor ej får finnas. Detta är motiverat i läget invid den raka axeln mellan hospitalet och asylen där utformningen av bebyggelsens takkonstruktion längs Ulleråkersvägen behöver vara lugn och återhållsam, och genom att fönstersättning och takkupor också ger intryck till upplevelsen av antalet våningar som avses. Reglering i detaljplan av den översta våningen är även viktig i kvarteret Strofen där detaljplanen reglerar höjden med högsta byggnadshöjd i meter över nollplan.

f_2 *Den översta våningen får enbart användas till förråd och tekniska installationer.*

f_3 *Fönster får ej finnas på den översta våningen.*

f_4 *Takkupor får ej finnas.*

f_5 *Del av byggnad som vetter mot park i norr ska vara 3 våningar.*

f_6 *Del av byggnad som vetter mot Ulleråkersvägen ska vara 3 våningar.*

f_7 *Del av byggnad som vetter mot Ulleråkersvägen ska vara 5 våningar.*

f_8 *Del av byggnad som vetter mot park i söder ska vara 4 våningar.*

Bebyggelsen i kvarteret Strofen har huvudsakligen en kvartersform där bebyggelsen når ut till gränsen för omgivande gata men där indrag i bebyggelsen görs på vissa platser, vilket skapar ytor som bjuder in till vistelse för boende i kvarteret samt för förbipasserande. Entrétorgen ramas in av bebyggelse längs gatan samt av lägre bebyggelse in mot bostadsgården i bakkant, oftast i en eller två våningar (mot kollektivtrafikstråket samt Ulleråkersvägen). Placering av bebyggelse och höjder på detta vis ger goda kvaliteter och möjligheter till solinstrålning på bostads- och förskolegården samt möjlighet till vegetation och t.ex. plantering av träd. Detta kan ge mervärden för boende i kvarteret och medför ett hänsynstagande för boende i befintlig bebyggelse på andra sidan Ulleråkersvägen. De tre entrétorgen skapar också förutsättningar för boende och besökande att mötas utan att direkt vistas i gaturummet. Entrétorgen har alla bostads- och cykelrumsentréer orienterade mot sig, men har för övrigt olika karaktär. Entrétorget mot Ulleråkersvägen är placerat vid förskolan, vilket skapar förutsättningar för lämning och hämtning. Entrétorget i söder mot Bergtrollsvägen ramas in av ett gårdshus i bakkant med en platsbildning vilket ger potential för goda solförhållanden. Entrétorget mot kollektivtrafikstråket (Morgondrömsvägen) ramas in av det höga huset mot Lyrikparken samt dess lågdel in mot gården, som i markplan rymmer cykelförråd och möjlighet till en takterrass tillgänglig för de boende i det höga huset. Bebyggelsen vid alla tre entrétorgen är placerad så att visuella släpp kan skapas in mot bostadsgården. Detta förbättrar kontakten mellan gatan och bostadsgården samt ger goda förutsättningar för ökad solinstrålning på bostads- och förskolegården.

Illustration som visar förslag på det södra entrétorget mot Bergtrollsvägen i kvarteret Strofen. Illustration framtagen av KOD arkitekter.

f_9 *Entrétorg ska finnas med en minsta bredd av 12 meter, och ett minsta djup om 15 meter från GATA.*

f_{10} *Entrétorg ska finnas med en minsta bredd av 18 meter, och ett minsta djup om 15 meter från GATA.*

f_{11} *Entrétorg ska finnas med en minsta bredd av 11 meter, och ett minsta djup om 15 meter från GATA.*

I syfte att möjliggöra god sikt i korsningen mellan Bergtrollsvägen och Morgondrömsvägen (kollektivtrafikstråket) regleras byggrätten närmast korsningen i kvarteret Strofen med en avfasning av byggnadens hörn i bottenvåningen. Detta kan göras på olika sätt men bebyggelseförslaget (se exempel nedan) visar på ett indraget hörn med en pelare som stöd för byggnaden och det avfasade hörnet, funktionellt och gestaltningsmässigt. Det medför god sikt för gångtrafikanter, cyklister och bilister i en korsning mellan olika gatutyper - traditionell gata med separerade gång- och cykelbanor och körbana i mitten, samt kollektivtrafikstråket med en karaktär av gågata med prioritet för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Bild ur arbetsmodell av avfasat byggnadshörn i bottenvåning. Bild framtagen av KOD arkitekter.

f_{12} *Byggnad ska avfasas över hörn minst 3,5 meter från korsningen och med en minsta frihöjd av 3,2 meter.*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar och förändringar

Inom planområdet finns en närbutik och pizzeria (Kronåsens Livs), en skolmatsal samt lokaler för fastighetsförvaltningen av Ulleråker.

För att skapa förutsättningar för en enkel och hållbar vardag bör ett brett utbud av offentlig och kommersiell service finnas på nära avstånd från bostaden. Det ställs i detaljplanen krav på lokaler i bottenvåningarna som vetter mot kollektivtrafikstråket där många människor förväntas röra sig, t.ex. i Emmy Rappe-stråket i kvarteret Sagans södra del. Även hörnlägen mot park och kollektivtrafikstråk ska användas till lokaler. Punkthuset i kvarteret Sagan kan även ha lokaler för centrumändamål på våning ett mot kollektivtrafikstråket, ovan bottenvåningen. Detta som ett sätt att klara riktvärden för buller då andra krav ställs på lokaler än för bostäder, se vidare under *Hälsa och säkerhet* och *Buller*.

Inom markanvändningen centrumverksamhet C ingår till exempel butiker, service, bank, bibliotek, religiösa byggnader, samlingslokaler. Även vård av lättare karaktär ingår, såsom vårdcentral och tandläkare.

Bottenvåningen måste, utöver kravet på centrum enligt planbestämmelse nedan, även kunna inrymma trapphus för bostäderna samt eventuellt kompletterande sop- eller cykelrum vid behov, vilket regleras i plankartan.

C *Centrum.*

e_1 *Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum. Bostadsentré/trapphus med tillhörande bostadskomplement får finnas i mindre utsträckning.*

Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats.

Den f.d. portvaktsstugan kan enligt kommunens bedömning inte stå kvar i den framtida kvartersparken, se motivering under *Kulturmiljö*.

I det södra kvarteret föreslås en förskola i bottenvåningen. Förskolan beräknas kunna rymma fyra avdelningar (cirka 72 barn) för att täcka det behov av förskoleplatser som bostadsbebyggelsen inom planområdet beräknas generera.

S_1 *Skola, förskola.*

Parallellt med bearbetningen av detaljplanen har en översyn av lokalisering och kvalitet för skolor och förskolor inom hela programområdet genomförts under 2017. Inriktningen för arbetet har varit att tydliggöra barnperspektivet och skapa bättre förutsättningar för förskolemiljöer av hög kvalitet. Inriktningen för lokalisering och friytor är:

- Förskolor ska placeras i närhet av park- och naturmiljöer. Gator och stråk ska utformas på ett sätt som stödjer verksamheternas möjligheter att nyttja intilliggande park- och naturområden.
- Förskolornas friytor ska i första hand placeras på egna tomter, friliggande från bostadskvarter.
- Förskolegårdarna ska placeras på ett sätt som ger goda förutsättningar för ett gott mikroklimat med såväl sol som skugga.
- Friytan ska vara minst 20 m^2/barn.

Planeringen av förskolan följer i huvudsak ovanstående inriktning. Förskolegårdens storlek och friyta regleras i detaljplan genom prickmark. Utrymmesbehovet för förskolegården är beräknat på drygt 19 m^2/barn. Inriktningen om minst 20 m^2 per barn nås därför inte för detaljplanen, men bedöms ändå vara rimlig utifrån de givna förutsättningarna på platsen samt den föreslagna bebyggelsens utformning och lokalisering. Planen är utformad så att förskolan är placerad i nära anslutning till Lyrikparken, och med huvudsaklig angöring från Ulleråkersvägen och entrétorget, samt via parken. Skolgården bedöms vara tillräcklig stor för att rymma både förskolegård och bostadsgård, där förskolegården är cirka 1 385 m^2 stor. Utöver detta behövs plats för angöring med cykel, cykelparkering och barnvagnsparkering, vilket tillskapas genom entrétorget mot Ulleråkersvägen. Förskolegården och bostadsgården erbjuder både sol och skugga enligt solstudie som gjorts i planarbetet.

Den sociala konsekvensanalysen har pekat på behovet av kvalitativa grönområden intill förskolan som komplement. Den nya förskolan kommer att ligga intill Lyrikparken som i och med den nya detaljplanen aktiveras med en lekvänlig och intressant parkmiljö. Dit kan klasserna gå i omgångar för att vistas i naturlik parkmiljö som komplement till skolgården vid behov. För att utvidga barnens möjligheter till rekreation behöver trafiksituationen gynna barns rörelser i stadsmiljön med tydliga och säkra gång- och cykelvägar till målpunkter för barnen och förskoleverksamheten. Förskolans läge är gynnsamt då även större naturområden (t.ex. åsens skogsområden samt å-rummet) kan nås genom att korsa endast en gata (Ulleråkersvägen), vilken utformas med trygga och säkra gång- och cykelpassager.

Friytor

Förutsättningar och förändringar

För att säkerställa möjlighet till sammanhängande ytor för bostadsgårdar inom kvarteren regleras gårdarna med prickmark, vilket i sin tur ger att byggnader placeras i anslutning mot gator och förgårdsmark. På detta sätt definieras och avgränsas också gaturummen tydligt och ger också möjlighet att skapa bostadsgårdar med god ljudmiljö, solinstrålning samt plats för hantering av dagvatten. I kvarteret Strofen regleras bebyggelse mot parkstråket i Lyrikparken med en placeringsbestämmelse mot allmän plats (gata och park) vilket ska säkerställa att fasader ligger dikt an gata och parkstråket. Detta är

viktigt då fasaden därmed ger stadga åt parkstråket som planeras genom Lyrikparken. Planbestämmelserna under rubriken *Gestaltning* angående entréers orientering, balkonger m.m. gäller inte för de komplementbyggnader som detaljplanen medger.

Byggnad får inte uppföras.

Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

p1 *Byggnad ska placeras i byggrättens gräns mot allmän plats*

För att säkerställa sol på den förskolegård som ska anordnas inom det södra kvarteret får inga byggnader uppföras inom en del av kvarteret som vetter mot parken. Detta är det läge på gården som har mest solinstrålning, se bilaga med solstudier. Bestämmelsen gynnar också att förskolegården får en placering med direktkontakt med parken. Dessutom regleras bebyggelsen i det södra kvarteret med en planbestämmelse för att entrétorg ska uppföras mot kollektivtrafikstråket (Morgondrömsvägen), Bergtrollsvägen samt Ulleråkersvägen. Genom denna bestämmelse skapas möjlighet till goda solförhållanden för förskole- och bostadsgård, se vidare under rubriken *Skala och bebyggelsevolymer* under *Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning*.

Förgårdsmark ska finnas mot Ulleråkersvägen i kvarteret Sagan (norra) och Sonetten (östra) i syfte att bevara Ulleråkersvägens karaktär, se vidare under rubriken *Kulturmiljö*. På förgårdsmarken finns förutsättningar för planteringar och träd som kan ge gröna kvaliteter till den täta stadsmiljön.

Mellan kvarteren och Lyrikparken avsätts yta på kvartersmark för att anordna till exempel entréplatser, uteplatser och cykelparkeringar. Här finns också plats för att hanterera dagvatten från kvartersmark, se vidare under rubrikerna *Vattenmiljö* och *Teknisk försörjning*. I kvarteret Sonetten får ytan mot Lyrikparken också bebyggas med enstaka komplementbyggnader för att möjliggöra bland annat cykelförråd för till exempel lådcyklar samt cykelvagnar, och annan förvaring. I kvarteret Strofen möjliggörs mindre komplementbyggnad för förskolans verksamhet.

Grönytefaktor
En grönytefaktormodell, *Grönytefaktor Ulleråker*, har tagits fram specifikt för Ulleråker i syfte att säkerställa kvalitet för utemiljön på kvartersmark. Genom modellens tre miljöfaktorer (grön, gul, blå) ställs höga krav på kvalitet och mångfunktionella ytor utifrån målen biologisk mångfald (grön), attraktiva miljöer (gul) och en hållbar dagvattenhantering (blå). Grönytefaktormodellen har använts vid utvärderingen av byggherrarnas projektförslag och säkerställs genom markanvisningsavtal mellan respektive byggherre och kommunen.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar och förändringar

Lyrikparken och kollektivtrafikstråket blir planområdets huvudsakliga offentliga rum. Höjdsättning och utformning av allmänna platser, parker och gator har stor betydelse för hur den offentliga miljön fungerar för personer med nedsatt rörelseförmåga eller andra funktionshinder. Höjdsättning av allmän plats görs i första hand i systemhandling och projektering.

Tillgänglighet i och kring byggnader säkerställs i bygglovskedet. Där ligger bland annat Boverkets byggregler som grund, vilka ställer krav på närhet till parkeringsplats för rörelsehindrade men också tillgänglighet till entréer samt invändig framkomlighet. Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd. Tillbyggnader eller ändringar av befintliga

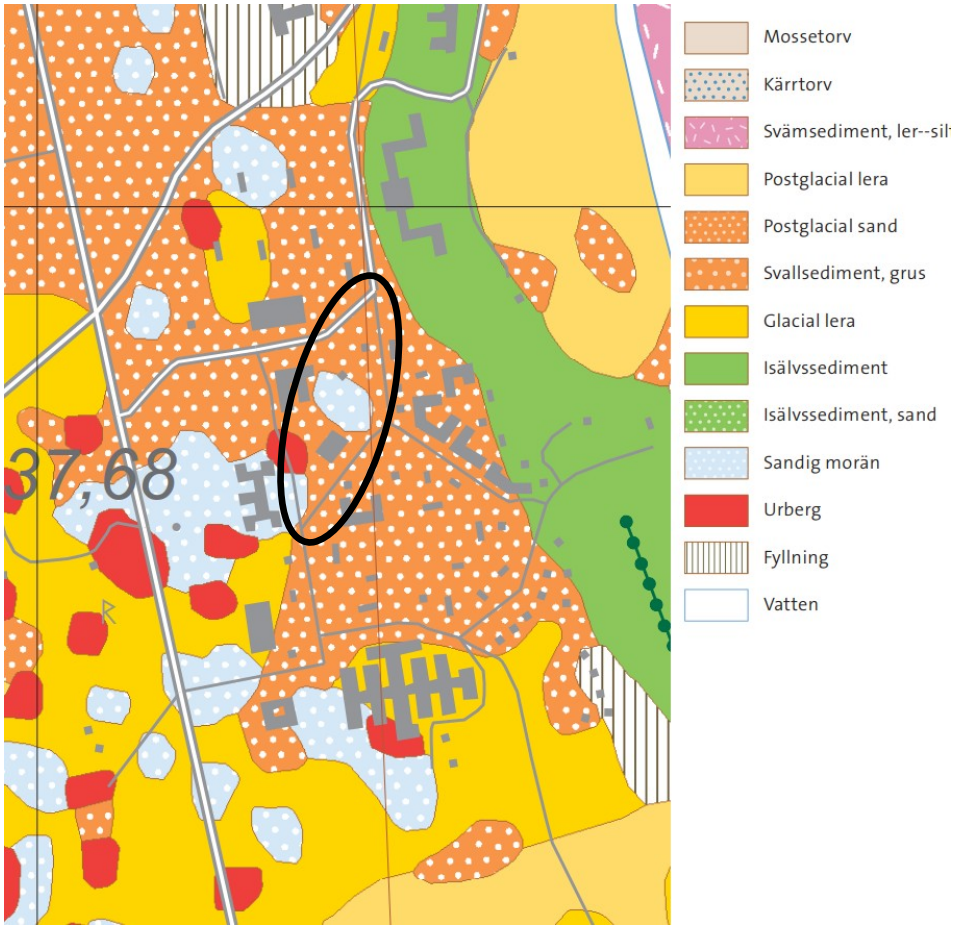
byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende ”enkelt avhjälpta hinder” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar. För planbestämmelse om nivåskillnad mellan lokaler och allmän plats, se vidare under rubriken *Offentlig och kommersiell service*.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar

Uppsalaåsen, som går i nord-sydlig riktning genom hela Uppsala, passerar genom Ulleråkers centrala och östra delar. Åsen är en mäktig formation som beräknas innehålla 100 miljoner kubikmeter vatten. Planområdet är beläget strax väster om åskärnan i det så kallade randområdet. Randområdet består av sandiga jordarter som underlagras av morän och sedan berg. Mäktigheten på sand- och moränlagren varierar mellan fyra och åtta meter.



Utdrag ur jordartskarta, planområdet markerat med svart linje.

Geotekniska undersökningar

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 2015. Resultatet dokumenterades i en markteknisk undersökningsrapport. Ytterligare geotekniska undersökningar kan behöva utföras i fortsatt pro-

jektering med tätare borrpunkter samt kontroll av fast mark/berg för att ge grundläggningsrekommendationer och dimensionering av grundkonstruktioner för specifika objekt. De geotekniska förutsättningarna utreds mer detaljerat av byggherrarna inför projektering.

Grundläggning av byggnader
Vid byggnation inom planområdet ska försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grund- och ytvattnet. Pålning får ske, men nedslagningsdjupet för pålarna ska minimeras. Vid grundläggning ska också i första hand prefabricerade element användas, då lös betong inte får nå marken. Om betong ändå måste gjutas ska marken under gjutzonen skyddas med tätt material. Pålning med traditionella betongpålar, slagna ner till bergets överyta, bedöms inte påverka grundvattnet inom området. Borrade stålrörspålar fylls däremot ofta med betong för att öka bärigheten. Det är därför viktigt att pålarna borras ner ordentlig i berget så att det blir en tät botten mot bergets överyta. Byggmaterial som kan avge eller utsöndra (miljöfarliga) ämnen ska inte användas. Det är byggherrens ansvar att genomföra en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna innan byggstart. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. För åtgärder inom allmän plats har kommunen som fastighetsägare samma ansvar.

Nivån för högsta grundvattenyta ska alltid undersökas inför borr- och pålningsarbeten. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dispens från gällande vattenskyddsföreskrifter kan behöva sökas om pålningsarbetet sker inom skyddsavstånd från högsta grundvattenyta eller grundvattenytans trycknivå (1 meter inom yttre skyddsområde och 3 meter inom inre skyddsområde).

Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten

Förutsättningar

Uppsalaåsen
Uppsalaåsen är basen i Uppsalas vattenförsörjning och åsen fungerar som ett råvattenmagasin. Utvecklingen av Ulleråker får inte äventyra möjligheten att även i framtiden nyttja Uppsalaåsen som dricksvattentäkt. Uppsalaåsen är skyddad som vattentäkt och även utpekad som riksintresse. Åsen är belagd med miljökvalitetsnormer (MKN) samt Livsmedelsverkets riktvärden för dricksvatten. Ulleråkerområdet avvattnas till vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala (SE 664296-160193). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Uppsalaåsen-Uppsala god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status på grund av förhöjda halter av bekämpningsmedel (BAM och PFAA7) samt perflourerade ämnen (PFAS11). Målet är att god kvantitativ status ska uppnås 2021 och god kemisk status år 2027 på grund av undantag för bekämpningsmedel (2027).

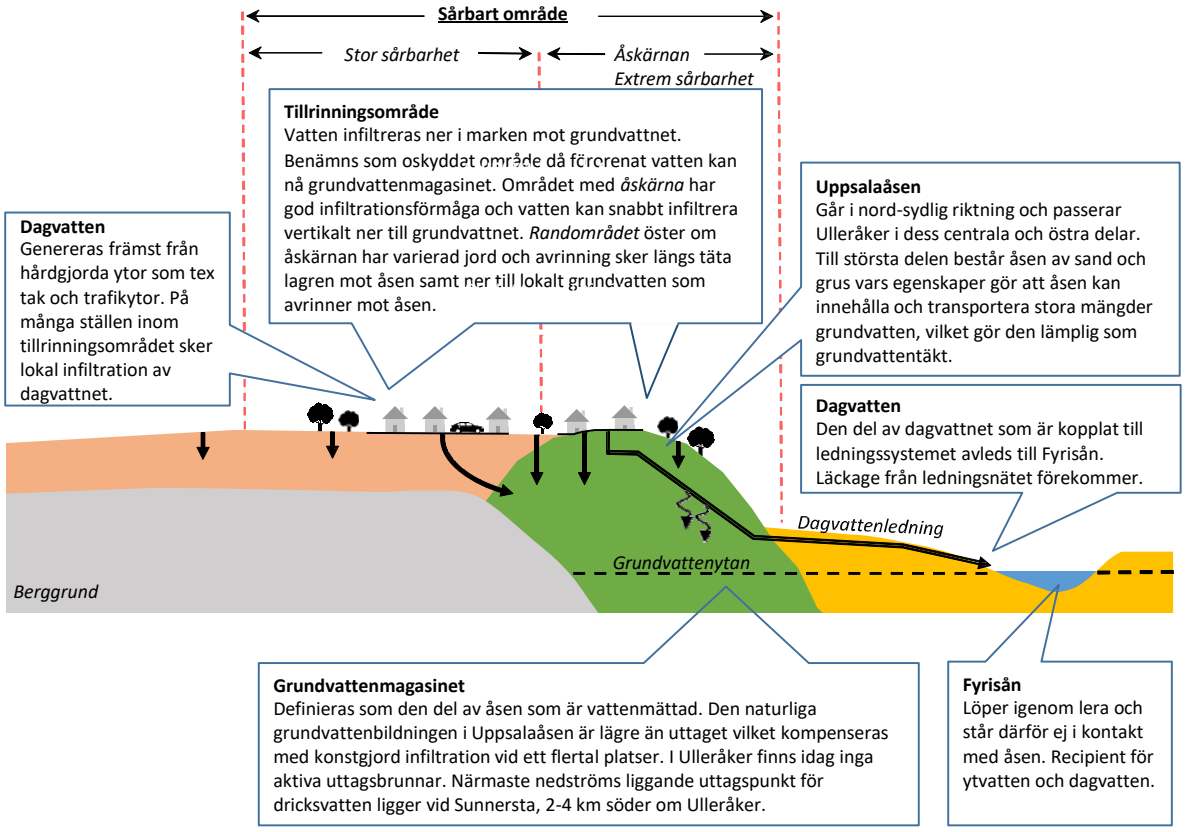


Illustration över Ulleråkers vattenförekomster och befintliga dagvattenflöden. Bilden visar en östvästlig tvärsektion och pilarna illustrerar vattnets olika flödesvägar inom området. Bilden är modifierad efter originalet från rapporten Hållbar vattenmiljö, Sweco.

Fyrisån

Planområdet avvattnas åt öster mot Fyrisån. Fyrisån tillhör Norrströms huvudavrinningsområde som har sitt källflöde i trakten av Dannemora och mynnar i Ekoln, en vik av Mälaren söder om Uppsala. Ulleråker påverkar primärt vattenförekomsterna Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån (SE6639992-160212) samt Fyrisån Ekoln -Sävjaån (SE663334-160460). Målet är att god kemisk status ska uppnås 2021 och god ekologisk status 2027. En utbyggnad i Ulleråker får inte riskera att försämra förutsättningarna för att uppnå MKN för Fyrisån.

MKN för Fyrisån har nyligen uppdaterats. Kommunen har använt dessa data (VISS, arbetsmaterial 2017-09-01) som planeringsförutsättningar. Utifrån underlaget i VISS har kommunen även tagit fram ett kompletterande underlag kring Fyrisåns status (*Planeringsunderlag för nedre Fyrisån, översikt över ekologisk och kemisk status samt förbättringsbehov med hänsyn till miljökvalitetsnormer för vatten, Naturvatten i Roslagen AB, rapport 2017:20, 2018).* Rapporten sammanfattar aktuellt data i VISS samtidigt som en parallell stratusklassning har gjorts utifrån tillgängliga data. Utifrån resultaten sammanfattas förslag till förbättringsåtgärder inom Fyrisåns avrinningsområde samt fortsatt arbete för att uppfylla MKN för Fyrisån.

Vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån- Sävjaån och Fyrisån Ekoln-Sävjaån bedöms båda sammantaget ha måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Utslagsgivande vid klassning till måttlig ekologisk status för Jumkilsån-Sävjaån är de biologiska kvalitetsfaktorerna kiselalger och fisk, medan näringsämnen (totalfosfor) är utslagsgivande för Ekoln-Sävjaån. För Jumkilsån-Sävjaån motiverar, enligt Vattenmyndighetens bedömning, även arsenikhalterna i klassning till måttlig status. Myndighetens bedömning tar dock inte hänsyn till bakgrundshalt. Tas hänsyn till denna, enligt (HVMFS 2013:19; Rapport 2016:16) motsvarar dock halterna god status.

Styrande för att vattenförekomsterna inte bedöms uppnå god kemisk status, med undantag för de överallt överskridande ämnena PBDE och kvicksilver, är förhöjda halter av antracen i sediment. I Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån finns även förhöjda halter av PFOS. Vattenmyndigheten konstaterar dock att ytterligare provtagning krävs för att belägga status kring PFOS. Ny bedömning av MKN innebär att zink (som nu baseras på biotillgängliga halter, och inte lösta halter) uppnår god status, vilket innebär ett det inte längre föreligger något förbättringsbehov för ämnet.

Hydromorfologiska kvalitetsfaktorer (konnektivitet, hydrologisk regim, morfologiskt tillstånd) bedöms av vattenmyndigheten motsvara måttlig till hög status i de båda vattenförekomsterna.

Planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde.

Underlagsdokument
Ett flertal utredningar om vattenmiljön har tagits fram. Dessa är den övergripande vattenstrategin för Ulleråker *Hållbar Vattenmiljö (Hållbar vattenmiljö – Övergripande mål, strategier och åtgärder för Ulleråkers vattenmiljö, Bjerking, 2017-11-21),* riskanalys för Ulleråker *(Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1 Metodbeskrivning av föreslagen riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, Nr U 5831, IVL, 2017-06-11)*, kommunövergripande riskanalys *(Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt, Geosigma, 2018)*. Sårbarhetsbedömning Ulleråker *(PM sårbarhetsklasser och sårbarhetszoner, Ulleråker, Ny stadsdel Uppsala kommun, Bjerking, 2017-06-27)*, handlingsplan för grundvatten, *(Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, Bjerking, 2018-04-05)*, samt dagvattenutredning Ulleråker *(Ulleråker dagvattenutredning, Sweco Environment, 2017-11-21).*

Utöver dessa utredningar finns ett flertal utredningar som utgjort underlag under planprocessens gång. En sådan är *Hållbar vattenmiljö, Ulleråker bilaga 2, Sweco 2016-02-26*, inklusive underlagsutredningar.

Säkerställande av MKN för grundvatten

Sammanvägd riskbedömning för Uppsalaåsen
Kommunen har i samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag tagit fram en riskhanteringsprocess för att fastställa hållbar markanvändning inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Arbetet har inneburit att identifiera skyddsobjekt och potentiella risker, att ta fram metod för värdering av riskerna, och föreslå skyddsåtgärder. En sammanvägd riskbedömning har gjorts för hela åsens tillrinningsområde, utifrån denna process ”*Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”*. Arbetet har resulterat i riktlinjer för markanvändning (beslut i KS 2018-04-11) vilka utgör en viktig utgångspunkt för detaljplanearbetet i Ulleråker. Denna detaljplan följer dessa riktlinjer.

Riskbedömning och riskhantering i Ulleråker
Riskhanteringsprocessen har även tillämpats på Ulleråkers programområde, vilken resulterat i en riskanalys, *”Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1 Metodbeskrivning av föreslagen riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, juni 2017”*. Riskanalysen beskriver exploateringens risker på grundvattenförekomsten (14 identifierade skadehändelser beskrivs) utan hänsyn tagen till kommande skyddsåtgärder. Utredningens resultat visar att utsläpp av bensin på åskärnan är den skadehändelse som har högst risknivå i Ulleråker. Om skadehändelsen inträffar innebär det att halter i nivå med miljökvalitetsnormerna kan komma att överskridas lokalt.

Utifrån skadehändelserna har skyddsåtgärder tagits fram, i syfte att kunna genomföra exploateringen utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen och utan att MKN för grundvatten överskrids. Åtgärderna sammanfattas i *”Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för*

grundvatten i Ulleråker". Åtgärder redovisas för projektets olika skeden (projekterings- och planeringsskede, bygg- och anläggningsskede, förvaltnings- och driftskede). Förutom skyddsåtgärder listas även den instans som ansvarar för att respektive åtgärd blir genomförd, och den instans som kontrollerar och följer upp skyddsåtgärden. Åtgärderna utgörs i första hand av åtgärder som minskar sannolikheten för att en händelse ska inträffa, så kallade skadeförebyggande åtgärder. Till exempel genom att förhindra uppkomsten eller tillförseln av ämnen som kan vara skadliga för grundvattnet. Åtgärder för att begränsa motorfordonstrafik, förbud av miljöfarlig verksamhet och efterfrågad byggnation med miljövänliga material är därför prioriterade. Skadebegränsande åtgärder som en säker dagvattenhantering som leder bort det förorenade vattnet om olyckan trots allt sker, utgör viktiga kompletterande åtgärder. Ny utformning av områdets vägar, inklusive Ulleråkersvägen, utgör en viktig förbättringsåtgärd för riskhantering för hela området, jämfört med idag. Kommunen kommer även att, utifrån försiktighetsprincipen, ställa krav på att släckvatten vid brand ska samlas upp och avledas i täta system. Under byggtiden bedöms att konsekvensen av ett spill från anläggningsmaskiner kan jämföras med de beräknade konsekvenserna för spill i samband med trafikolyckor. Anläggnings- och schaktarbeten som planeras inom Ulleråker ställs därför långtgående krav på skyddsåtgärder och egenkontroll under byggskedet.

Byggherren ansvarar för att i projektering, anläggning, byggskede samt i förvaltning och drift av sitt projekt inom kvartersmark följa de särskilda kraven på tekniska åtgärder för skydd av grund- och ytvatten som preciseras i dokumentet *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker*. Dokumentet beskriver de tekniska funktionskrav som ställs på alla exploateringsprojekt i Ulleråker för att uppfylla grundläggande krav. De tekniska åtgärdskraven avser bl.a. anläggande av källare, pålning, spontning, grundplattor, brandskydd, täta skikt och fordonsuppställning.

De föreslagna åtgärderna är långtgående och kommer att skydda grundvattnet och säkerställa uppfyllelse av MKN och riktvärden för dricksvatten. Exploateringen av Ulleråker medför inget tillskott av något av de ämnen som bidrar till täktens otillfredsställande kemiska status, dvs. bekämpningsmedel (PFAA7 och BAM) eller PFAS11. Totalt sett innebär åtgärderna ett förbättrat grundvattenskydd i jämförelse med dagens befintliga bebyggelse och dess verksamhet, som idag innebär en risk för lokal påverkan på grundvattnet vid en eventuell olycka eller annat tillbud.

Sårbarhetsklassning

Som underlag för utvecklingen av hela Ulleråker har en sårbarhetskarta tagits fram. Kartan utgör ett viktigt underlag i riskanalysen. Kartan har under arbetets gång reviderats i takt med inhämtad ny kunskap. Syftet med kartan är att tydliggöra hur sårbart området är för påverkan på grundvattnet utifrån markens beskaffenhet. Den slutliga kartan tillämpar i högre grad än tidigare försiktighetsprincipen genom att vidare ta hänsyn till osäkerheter jämfört med tidigare sårbarhetsbedömning. Osäkerheter har hanterats genom att medvetet tillskriva områden i gränszoner en högre grad av sårbarhet, som effekten av leror (infiltrationsförmåga) och gränsdragning mellan zoner. Jämfört med den känslighetsanalys som gjorts av Ulleråkerområdet i den sammanvägda riskanalysen för hela åsens tillrinningsområde så innebär Ulleråkers sårbarhetsanalys ytterligare tillämpning av försiktighetsprincipen genom att vissa områden som i den sammanvägda riskanalysen klassas till måttlig känslighet, medvetet har klassats som område med stor sårbarhet i Ulleråker. Olika benämningar har använts under processen, men känslighet och sårbarhet anses likvärdiga. Planområdet ligger huvudsakligen inom område med stor sårbarhet, utöver en mindre del inom område för extrem sårbarhet (Ulleråkersvägen).

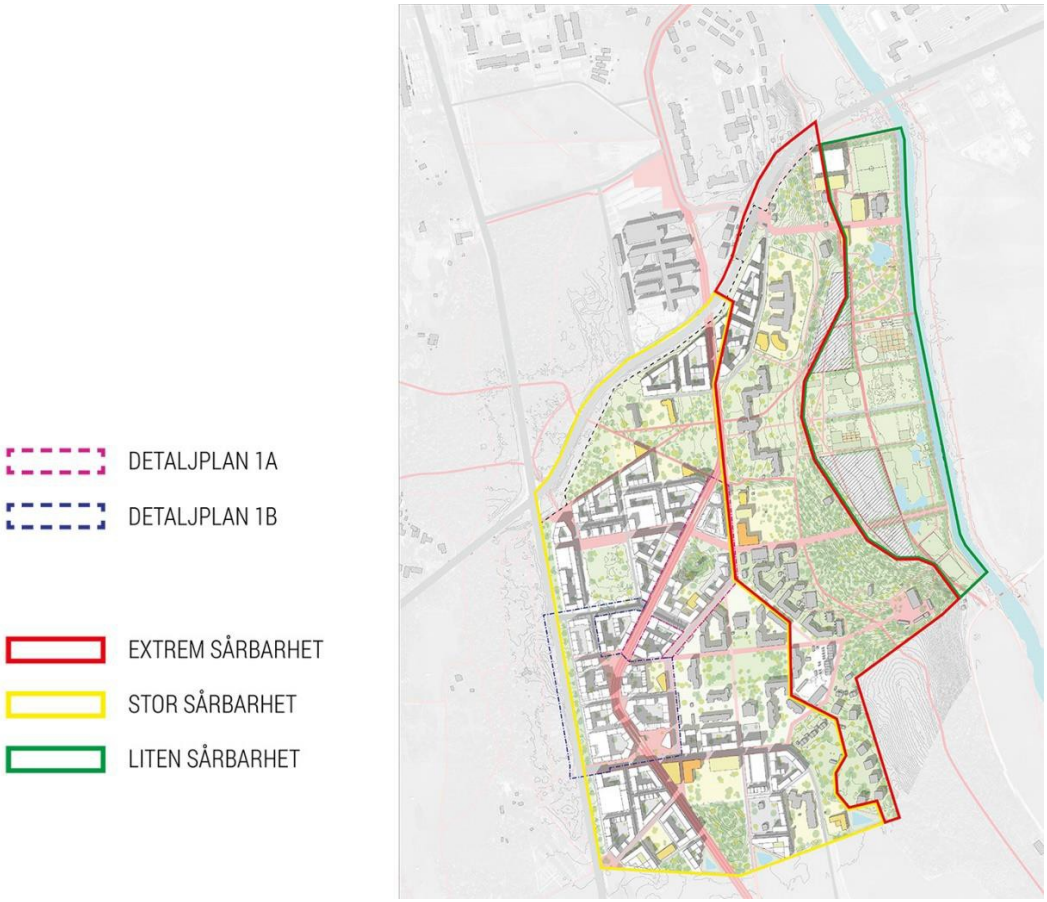


Bild över sårbarhetskartan, med planområdesgränser.

Säkerställande av MKN för ytvatten

Dagvattenutredningen (*Ulleråker dagvattenutredning, Sweco, 2017*) visar att samtliga mängder av de studerade ämnena minskar efter rening, med undantag av kväve som ökar. Programområdet utgörs av sex delavrinningsområden. Den dagvattenlösning som föreslås i form av dagvattendammar hanterar reningsbehovet för respektive delavrinningsområde. Totalt sett medför den dagvattenhantering som föreslås i detaljplanen en minskning av samtliga ämnen, förutom kväve, för hela delavrinningsområdet. Eftersom detaljplaneområdet idag huvudsakligen utgörs av skog men även till viss del av gator och byggnader som rivits samt befintliga byggnader, är det oklart om en minskning sker av samtliga ämnen just från detta område, men eftersom måluppfyllelse bedöms utifrån ett mer tillämpbart perspektiv, på delavrinningsnivå, är det inte så avgörande.

De ämnen som studerats är även fosfor, koppar, zink, kadmium, arsenik, suspenderade ämnen och olja. Dagvattnet kommer att samlas upp och renas i en dagvattendamm. Utöver dammen kommer andra reningsåtgärder såsom mobilitetsåtgärder, materialval och hantering av takvatten i växtbäddar, att minska belastningen ytterligare. Dagvatten från området rinner idag helt orenat och utan kontroll ner i Fyrisån. Föreslagna dagvattenåtgärder innebär därmed en minskad påverkan på Fyrisån jämfört med dagens situation. Slutsatsen i utredningen är att för den planerade exploateringen med uppnås de föreslagna reningsåtgärderna icke-försämringskravet för miljökvalitetsnormerna för Fyrisån och Mälaren.

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på hydromorfologiska kvalitetsfaktorer, inom ramen för ekologisk status.

Detaljplanen och dess förslagna skyddsåtgärder följer riktlinjerna för markanvändningen för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde.

Ett robust och tätt dagvattensystem

Rent dagvatten

Naturmark och parker planeras så att regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Även dagvatten från tak, gårdar och friliggande, dvs. separerade från gata, gång- och cykelvägar tillåts att infiltrera, efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager. Dagvatten från gång- och cykelbana (GC-bana) och som separerats från fordonstrafikerad gata ska betraktas som att det är rent, och tillåts infiltreras, till exempel genom en grönremsa. GC-banor bomberas så att avrinning sker mot växtbädd för infiltration. Om åtskiljning av dagvatten från GC-väg och övrig gata inte kan säkerställas ska även vatten från GC-bana ledas till dagvattennätet. Om kylanläggningar placeras på tak, bör dessa anläggningar invallas för att vid ett eventuellt läckage kunna avledas till det täta dagvattensystemet.

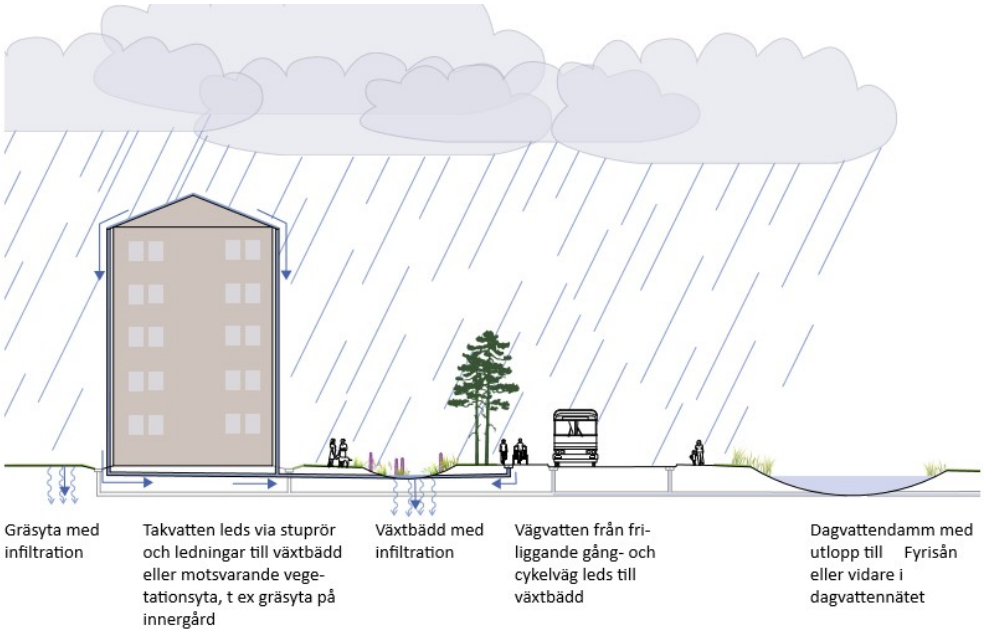
Skyfallsregn, d.v.s. regn större än vad områdets ledningsnät är dimensionerat för, får infiltrera på grönytor då det mest förorenade dagvattnet tagits om hand (first flush). När systemet är fullt har de mest förorenade ytorna redan sköljts av. Överskottsvattnet är då mindre smutsigt och om grönytor svämmas över kan vattnet infiltrera. Med den föreslagna dagvattenreningen dimensioneras dagvattenanläggningen för ett 20-årsregn. Gator ska utgöra avrinningsstråk och höjdsätts med detta i åtanke.

Detta medför att mycket vatten tillåts infiltrera inom planområdet. I plankartan reserveras utrymme för hantering av dagvatten, samt bostadsgårdar, genom planbestämmelser. Om det är flera fastighetsägare inom ett kvarter ska det finnas möjlighet att göra gemensamma dagvattenlösningar inom kvarteret. Det är inte nödvändigt med en planbestämmelse för att en gemensamhetsanläggning ska kunna bildas genom lantmäteriförrättning. Syftet med planbestämmelsen är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas inom det aktuella området. Planbestämmelsen för markreservat för gemensamhetsanläggning ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

Takvatten ska avledas till vegetation och infiltreras inom kvarteret.

g_1 *Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten och gård.*

n_1 *Marken ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten.*



Illustration, hantering av dagvatten från tak och gång- och cykelvägar. Illustration framtagen av Bjerking.

Förorenat dagvatten
Dagvatten från körytor (gator, parkeringsplatser, angöringsytor) samt dagvatten från gång- och cykelvägar som ligger i direkt anslutning till trafikytor tillåts inte infiltrera utan leds istället i tätt och robust dagvattensystem och vidare för rening i dagvattendammar innan det leds vidare till recipienten Fyrisån. För att förhindra att vägdagvatten rinner in i växtbäddar placerade i gaturummet, byggs dessa växtbäddar förhöjda eller på annat sätt avskilda från gatan. Kör- och parkeringsytor för rörelsehindrade regleras på plankartan med generell planbestämmelse för att undvika att förorenat dagvatten infiltrerar.

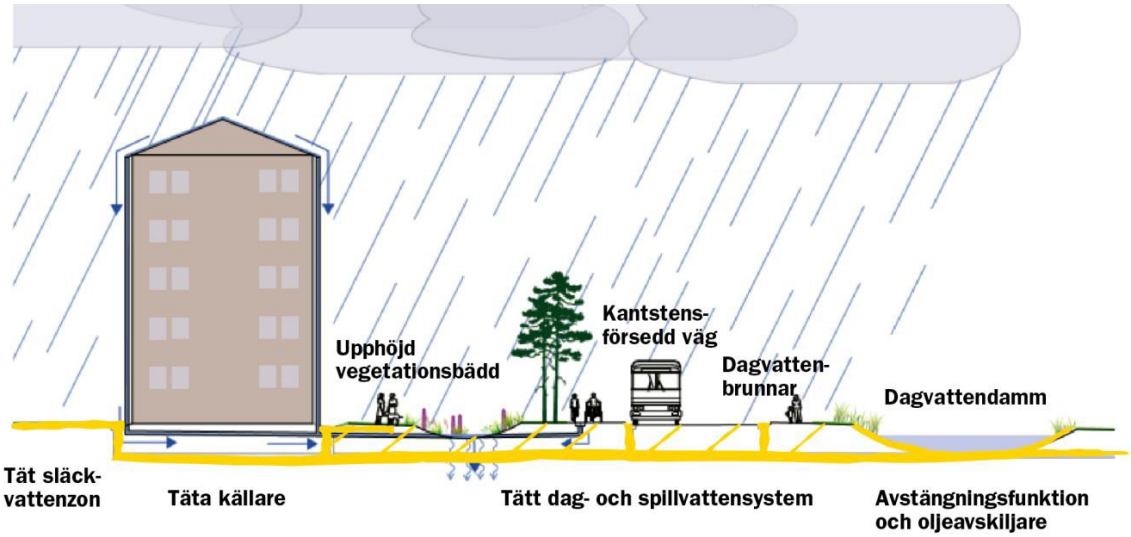
Marken för körytor ska utföras ogenomsläpplig.

Som en extra försiktighets- och skyddsåtgärd ska byggnaderna förses med en tät släckvattenzon. I händelse av stor brand, ofta vindsbrand, havererar taket och så även takavvattningen. Det släckvatten som kan vara förorenat genom att det varit i kontakt med branden, rinner i första hand inne i byggnaden ner till bottenplan. Släckvatten som rinner ut ur byggnaden eller utmed husväggar omhändertas inom släckvattenzonen. Släckvattnet leds via dagvattennätet vidare till dagvattendammar. Räddningstjänsten har rimlig tid på sig för att stänga dammutloppet och sanera. Släckvattnet når inte ytvattenrecipienten Fyrisån. Dagvattendammarna förses med nödstopp för att kunna omhänderta eventuella föroreningar och förhindra att dessa når ytvattenrecipienten (Fyrisån).

Släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig två meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv.

Inom område för stor sårbarhet, och därmed inom planområdet, får källare anordnas. Krav ställs på utformning av källare vilka ska utföras täta med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå. Om källare med bilgarage byggs ska dessa även utföras med aktivt brandskydd med t.ex. sprinklersystem. Eftersom planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde måste gällande föreskrifter följas vid etablering av källare.

Källare ska utföras täta med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå. I bilgarage ska källare utföras med aktivt brandskydd.



Principskiss av det täta dagvattensystemet (gult) som hanterar släckvatten vid brand samt dagvatten från gator med fordonstrafik. Illustration Bjerking/Matador.

Dagvattendammar
Anläggningar som ska ta emot dagvatten från planområdet placeras i område med liten sårbarhet, nere vid Fyrisån. Dammar och dagvattenhantering i serie föreslås delvis inom ett område som omfattas av strandskydd. Vidare ligger dammarna utanför karterad översvämningszon för ett 200-årsflöde i Fyrisån, men inom område för beräknat högsta flöde. Risken för att sediment spolas från dammarna ut vid en översvämning i Fyrisån anses därför som låg, och tätare tömningsintervaller av sediment bedöms med anledning av detta inte vara nödvändigt. Dispens från strandskyddet kan komma att krävas. Samtliga dammar förses med oljeavskiljande funktion, och in- och utloppen kommer att vara förberedda för att kunna stängas vid händelse av en olycka av mycket stor omfattning. Dammarna utformas så att en kontrollpunkt för vattenkvalitet finns innan utloppet. För att minimera riskerna för läckage och spridning av föroreningar till grundvattnet byggs ledningsnätet för dag- och spillvatten med extra krav på täthet. Dammarna närmast Fyrisån utformas ej med särskilda krav på täthet eftersom de placeras ovanpå ett lerlager som i sig utgör ett tillräckligt skydd. Dammarna ska färdigställas så att de är klara när dagvattennätet är utbyggt och tar emot dagvatten från den nya exploateringen. I samband med projektering av dagvattenhantering och dammar tas skötselplaner fram som ger instruktioner för skötselmetoder och intervall, kopplat till detaljutformningen. Uppsala Vatten och Avfall AB har ansvar att tillse ledningarnas/dammarnas funktion över tid. För vidare beskrivning av dammarnas funktion hänvisas till dagvattenutredningen (*Ulleråker dagvattenutredning, Sweco 2017-11-21)*.

Angående markåtkomst för t.ex. ledningar och dammar som Uppsala Vatten och Avfall AB ska anlägga utanför detaljplaneområdet, säkerställs detta genom avtal med kommunen. En överenskommelse för skötsel och ansvar för dammarna och ytorna runt omkring behöver också upprättas. Se vidare under rubriken *Genomförande*.

Hållbar mobilitet

I Ulleråker ska det vara enkelt att resa hållbart. Gång, cykel och kollektivtrafik ska vara förstahandsvalet. Det innebär att resor som görs till fots, med cykel eller med kollektivtrafik ska vara prioriterade framför bilen. Målet utifrån planprogrammets intentioner är att minst 80 % av alla resor ska ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Motorfordonstrafiken inom området begränsas kraftigt med

hänsyn till områdets placering på Uppsalas vattentäkt samt ur ett stadsmiljöperspektiv. Genom utvecklingen av Ulleråker vill Uppsala kommun flytta fram positionerna när det gäller hållbara resor, och omvandlingen kommer vara en viktig del i arbetet mot kommunens långsiktiga klimat- och miljömål. Under planeringsprocessen planeras flera olika åtgärder för hållbar mobilitet. För att kunna nå uppsatta mål krävs aktiv målstyrning genom hela projektet. Som verktyg för att stödja och samordna genomförandet av åtgärder har en handlingsplan för hållbar mobilitet i Ulleråker tagits fram. För detaljplanen har en åtgärdsplan med specifika åtgärder för mobilitet i detaljplanen tagits fram.

Trafikflöden

En analys av framtida trafikflöden av de prioriterade trafikslagen gång, cykel och kollektivtrafik har gjorts i planarbetet. Cykelflödesmätningar inom Ulleråker saknas. På Kungsängsleden norr om planområdet uppgår cykeltrafikflödet till 1 800 cykelresor/medelveckodygn och längs Dag Hammarskjölds väg uppgår cykeltrafikflödet till 2 600 cykelresor/medelveckodygn.

Trafikprognoser för gångtrafiken vid full utbyggnad enligt planprogrammet visar på omkring 3 000 gångresor/medelveckodygn längs Ulleråkersvägen. Fotgängarflödet på Emmy Rappes väg blir drygt 1400 gångresor/medelveckodygn i kvarteret som ansluter till Ulleråkersvägen, och omkring 500 gångresor/medelveckodygn på övriga delar.

Motsvarande siffror för cykeltrafiken vid full utbyggnad visar på drygt 2 000 cykelresor/medelveckodygn längs Ulleråkersvägen. Cykelflödet på Emmy Rappes väg blir drygt 600 cykelresor/medelveckodygn.

Idag har Ulleråkersvägen ett biltrafikflöde på cirka 500 ÅDT (årsdygnstrafik). Även om mobilitetssatsningar genomförs i enlighet med planprogrammet förväntas trafiken öka (särskilt gång-, cykel- och kollektivtrafik) inom planområdet i och med att Ulleråker byggs ut, då fler människor kommer att bo och röra sig i området. En trafikanalys med tre trafikscenarion har tagits fram:

- Nuläge,
- fullt utbyggt Ulleråker (enligt programmet) år 2030, med ny bebyggelse inom planområdet och angränsande kvarter, och busstrafik i planerat kollektivtrafikstråk,
- prognos för Ulleråker år 2050, med ökad trafik på Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg på grund av utbyggnaden av södra staden samt spårvagnstrafik i kollektivtrafikstråket.

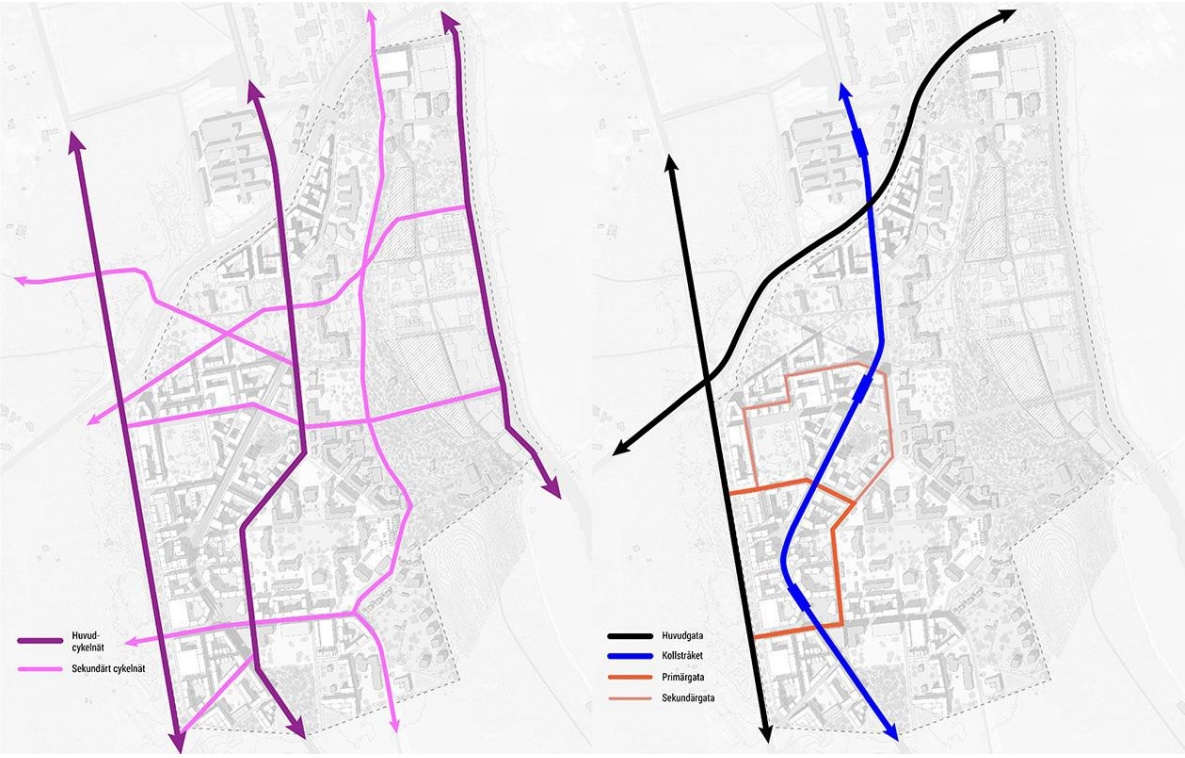
Trafikflöden inne i Ulleråker är samma i scenariot 2030 och prognosåret 2050. I trafikanalysen har nya hastigheter på Dag Hammarskjölds väg (40 km/h istället för nuvarande 50 - 70 km/h) använts, samt 30 km/h på lokalgatorna inom Ulleråker.

Trafikanalysen visar att Ulleråkersvägen i höjd med kvarteret Sagan får ett trafikflöde på cirka 1 500 ÅDT. I höjd med kvarteret Strofen blir trafikflödet cirka 2 400 ÅDT. Längs Morgondrömsvägen (kollektivtrafikstråket) förväntas trafikflödet bli cirka 300 ÅDT, vilket består av angöringstrafik, sopbilar samt transporter till lokalerna längs gatan. Samtliga trafikflöden avser både scenariot 2030 samt prognosåret 2050. Även om mobilitetssatsningar genomförs förväntas biltrafiken öka inom planområdet i och med att Ulleråker byggs ut och fler människor kommer att bo och röra sig i området.

Gators funktion, utformning och karaktär

Idag sker cykling i huvudsak i blandtrafik. Gångbana finns endast längs Ulleråkersvägens sydöstra sida, söder om Gustav Kjellbergs väg. Genom området norr om kullen går en cykelbana som också till viss del är tillfartsväg till närbutiken Kronåsens livs. Cykelbanan kopplar samman Emmy Rappes väg med Ulleråkersvägen. Idag går biltrafik inom planområdet på Ulleråkersvägen, Emmy Rappes väg och Bernhard Jakobowskys väg. Planområdet är beläget mellan och inkluderar kollektivtrafikstråket och

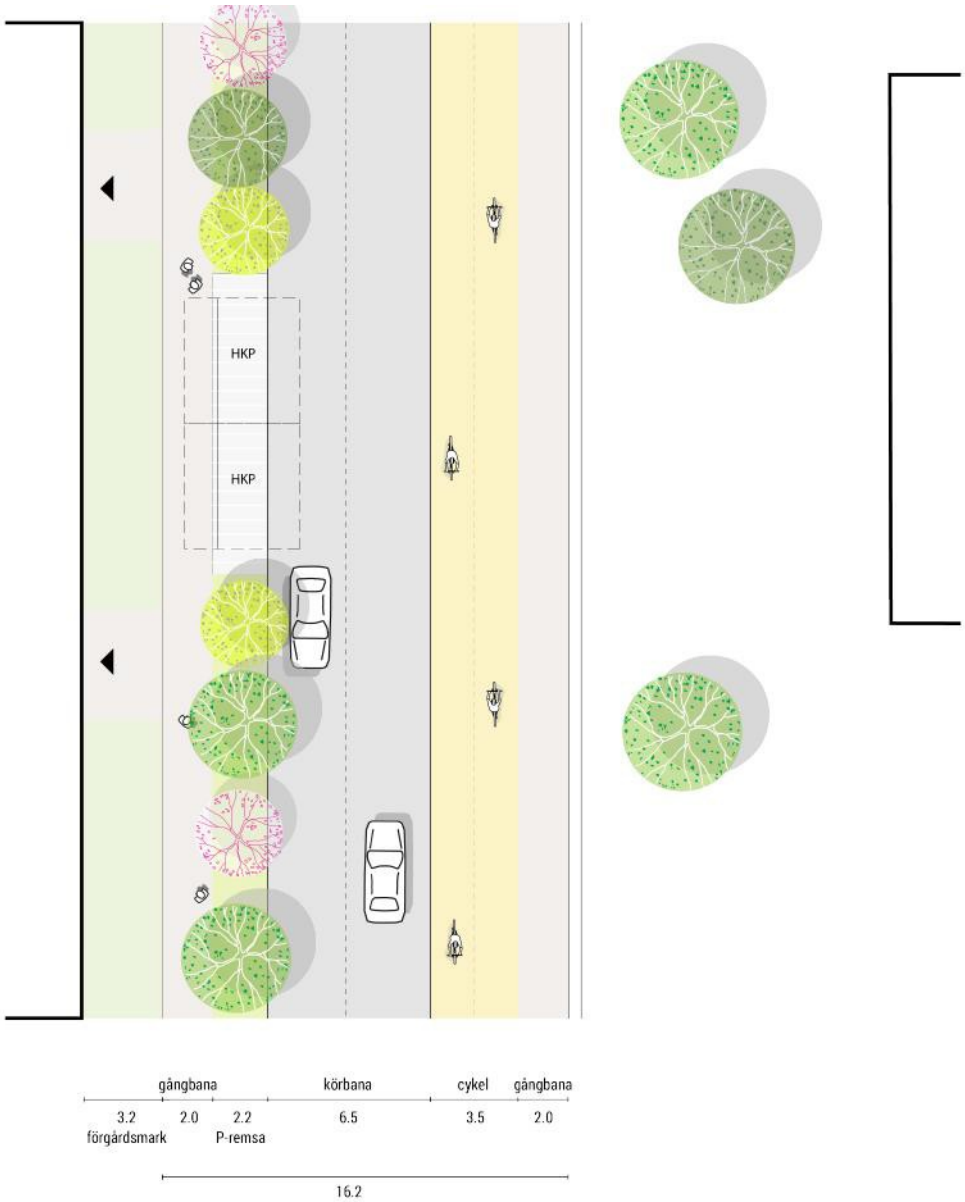
Ulleråkersvägen, vilket ger de nya kvarteren närhet till både attraktiv kollektivtrafik och cykelväg av hög kvalitet.



Bilden till vänster visar cykelnätet i Ulleråker. Huvudcykelnätet med mörk lila linje och sekundärt cykelnät med ljus lila linje. Bilden till höger visar gatunätet i Ulleråker där kollektivtrafikstråket har blå linje, huvudgata svart linje, primärgata bredare röd linje och sekundärgata tunn röd linje.

Ulleråkersvägen

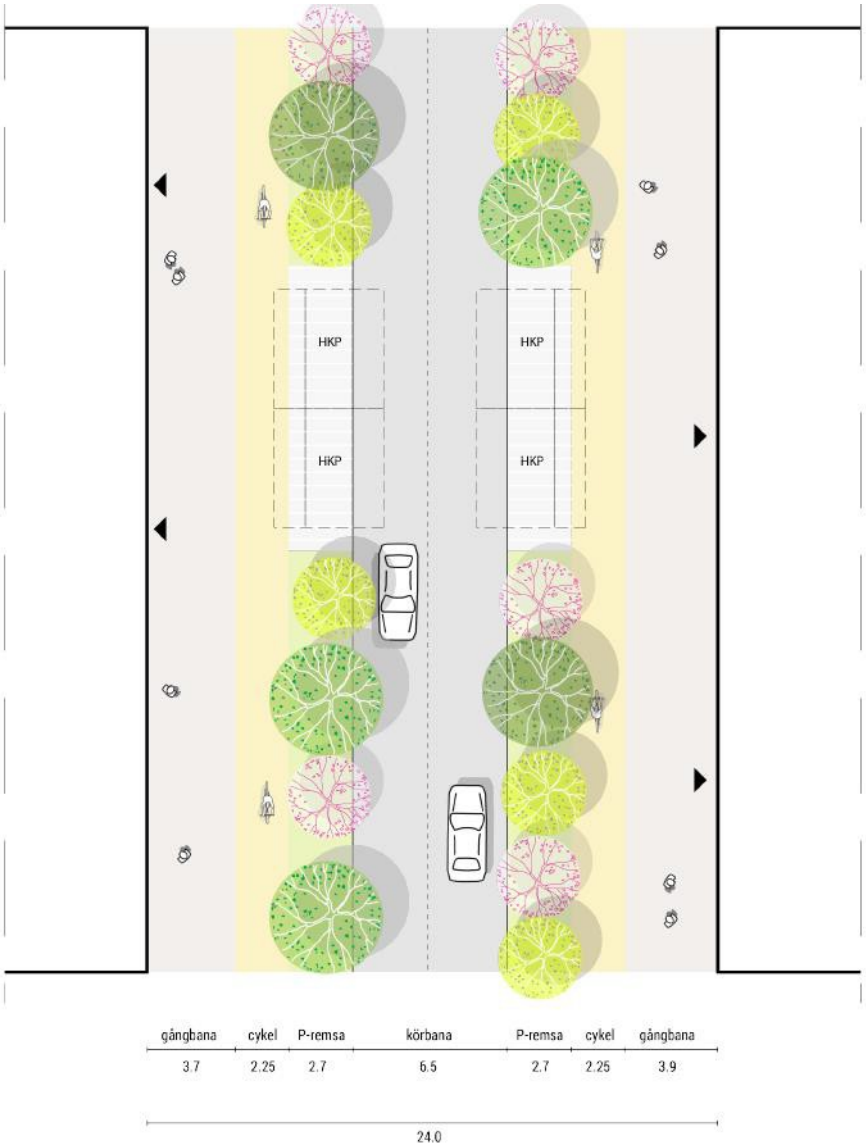
Ulleråkersvägen breddas och planläggs som en del av det primära gatunätet för biltrafik. Ulleråkersvägen utgör tillsammans med Bergtrollsvägen en slinga mellan de två huvudinfarterna till Ulleråker från Dag Hammarskjölds väg. Gatan ska utformas så att motorfordon får tillräcklig framkomlighet och förväntas hantera en stor del av Ulleråkers framtida bil- och lastbilstrafik. För att gång- och cykeltrafiken ska fungera på ett säkert sätt får de separerade fält i sektionen. I enlighet med prioriteringen av trafikslag planeras gång- och cykeltrafiken få generösa utrymmen inom gatusektionen, och framkomligheten för biltrafik är av normalgod standard, och anpassad till hastigheten 30 km/h. Inom sektionen finns utrymme för en angöringszon P_1 som i första hand ska användas till parkering för rörelsehindrade, men även angöring till entréer samt plantering.



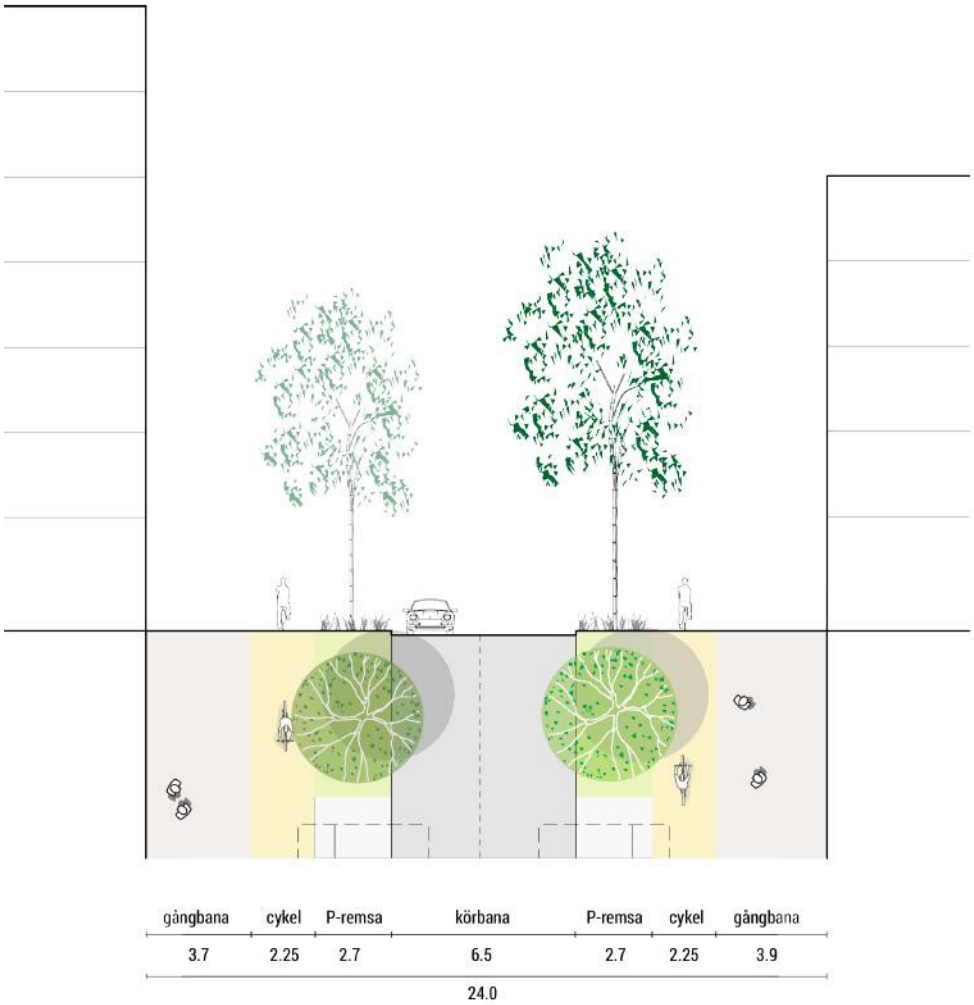
Ulleråkersvägen i plan. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Ulleråkersvägen i sektion och plan. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Planens gatunät ska uppmuntra resor till fots och med cykel. Hastigheten på de större gatorna begränsas till 30 km/h och de lokala gatorna utformas som gångfartsområden, där fotgängarna har företräde. Särskilt fokus kommer att läggas på att skapa säkra och trygga skolvägar. Levande bottenvåningar och gott utbud av service ska bidra till att en stor del av inköps- och serviceresorna sker lokalt. Vagnar, förvaringsskåp och leveransskåp underlättar för både e-handel och inköpsresor till fots. En hög standard för cykel planeras bland annat genom snabbcykelvägar, breda cykelvägar där cyklister kan mötas i bredd, trygg och säker cykelparkering, hyrcykelsystem och offentliga cykelpumpar. I den planerade bebyggelsen är kraven högt ställda på cykelparkering och cykelfaciliteter, vilket styrs genom markanvisningsavtal.



Bergtrollsvägen i plan. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.



Bergtrollsvägen i sektion och plan. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Parkering och angöring

Cykelväg, cykelparkering

Ulleråkersvägen är en del av ett huvudcykelstråk. Cykelbanan är dubbelriktad och är förlagd till östra sidan av Ulleråkersvägen inom planområdet. Cykelbanan har en bredd om 3,5 meter för god framkomlighet. På Bergtrollsvägen planeras enkelriktade cykelbanor på vardera sidan av körbanan. Därtill planeras för ett snabbcykelstråk utanför planområdet, längs Dag Hammarskjölds vägs östra sida.

Bilparkering

Parkeringsnormen för området är låg, med endast 5 parkeringsplatser per 1 000 kvm BOA. All parkering friköps och samlas i mobilitetshus. Mobilitetshusen syftar till att tillhandahålla olika mobilitetstjänster och ersätter traditionella parkeringshus. Mobilitetshusen är lokaliserade i strategiska lägen i Ulleråkers yttre delar (t.ex. finns möjlighet till detta i detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl.) för att minska behovet av biltransporter inom Ulleråker. Varje bilresa inleds på så vis med en promenad, vilket visat sig minska benägenheten att använda bil. I mobilitetshusen planeras för bilpool, hyrbil och cykelpool för att ytterligare reducera behovet av att äga en egen bil. Ambitionen är att en betydande andel av parkeringsplatserna även utrustas med laddstolpar för att främja elbilsanvändning.

Gatuparkering planeras endast för personer med funktionshinder på anvisade platser. Huvudinriktningen är att kravet om parkering för rörelsehindrade enligt BBR (Boverkets byggregler) inte ska uppfyllas på kommunens mark, om det inte finns särskilda skäl att göra en sådan lösning. Planen innehåller P_1-remsor i gatusektionerna för kollektivtrafikstråket, Ulleråkersvägen samt Bergtrollsvägen, men möjlighet finns att i vissa kvarter inom planområdet kunna lösa parkering för rörelsehindrade på kvartersmark. För kvarteret Sagan, som har speciella förutsättningar med en mindre bostadsgård samt möjligt läge för hållplats längs fasad mot kollektivtrafikstråket och lokaler som vetter direkt mot Lyrikparken, löses parkering för rörelsehindrade delvis med mindre ytor för P_1. Utöver detta kan besöksparkering för rörelsehindrade behöva anordnas i parken, samordnat med besöksparkering till parken, i begränsad omfattning (uppskattningsvis cirka två till antalet). Viktigt är att yta för körytor och parkering utförs ogenomsläppliga. Detta kan göras genom att täta skikt anordnas och att dessa byggs med lutning mot dagvattenbrunnar. Däremot ska angöring för transporter till lokalerna ske från kollektivtrafikstråket. Bebyggelseförslaget i kvarteret Strofen medger ett entrétorg, som är en kvalitet för angöring till förskolan på ett tryggt sätt avsides Ulleråkersvägen. P_1-ytan utgör en möjlighet att kunna angöra förskolan med bil, men i huvudsak avses angöring ske till fots eller via cykel. Dessutom kan även Lyrikparken nyttjas för entré till skolan. Parkering inom P_1-ytan samt transporter till förskolan eller sophämtning ska skiljas åt för att öka trafiksäkerheten vid förskolan.

P_1 *Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering.*

För detaljplanen har en åtgärdsplan med specifika mobilitetsåtgärder tagits fram. Krav på att cykelparkeringar ska ordnas integrerat i byggnad i varje projekt har ställts i markansvisningsskedet, och regleras inte i detaljplanen. Det ställs höga krav på cykelvänliga fastigheter innebärande säkra låsmöjligheter, cykelrum i markplan inom 25 meter från varje entré, plats för lådcyklar och eluttag för elcyklar, cykelrum med cykelpump och reparationsställ. I kvarteret Strofen löses detta genom att cykelrum är lokaliserade med entréer mot entrétorgen. I kvarteret Sonetten kompletteras cykelparkering i källaren med cykelförråd i markplan invid bostadsgården för t.ex. cykelvagnar och lådcyklar, på yta som i detaljplanen regleras genom korsprickmark för komplementbyggnader.

Leveranser

Angöring för personbilar, varutransporter och avfallsfordon sker i huvudsak från allmän plats. I Ulleråkersvägen och Bergtrollsvägen sker angöring för sopbilar inom parkerings- och angöringszonen P_1. För kollektivtrafikstråket gäller att avfallsfordon och leveranser samsas med gång-, cykel- och biltrafik på de gåendes villkor, utan särskild angöringsplats. På ett gångfartsområde/gågata (kollektivtrafikstråket) råder parkeringsförbud men inte stoppförbud. Ett fordon har rätt att stanna till vid en entré för att släppa av eller hämta upp passagerare eller gods om inte detta regleras med stoppförbud. Detta kommer att påverka övrig trafik genom att den inte kan komma förbi ett fordon som stannat om inte det fordonet står nära fasaden på ledstråket eller att det förbipasserande fordonet passerar över ledstråket. Det ska vara tillåtet att stanna till vid fasad då trafikflödet är så lågt, och fordon som kör längs detta stråk måste räkna med störningar av olika slag. Reglering av parkerings- och trafikregler ska beslutas enligt trafikförordningen. Ovanstående lösning för angöring är en ambition och viljeriktning för hur det är tänkt att ske i Ulleråker.

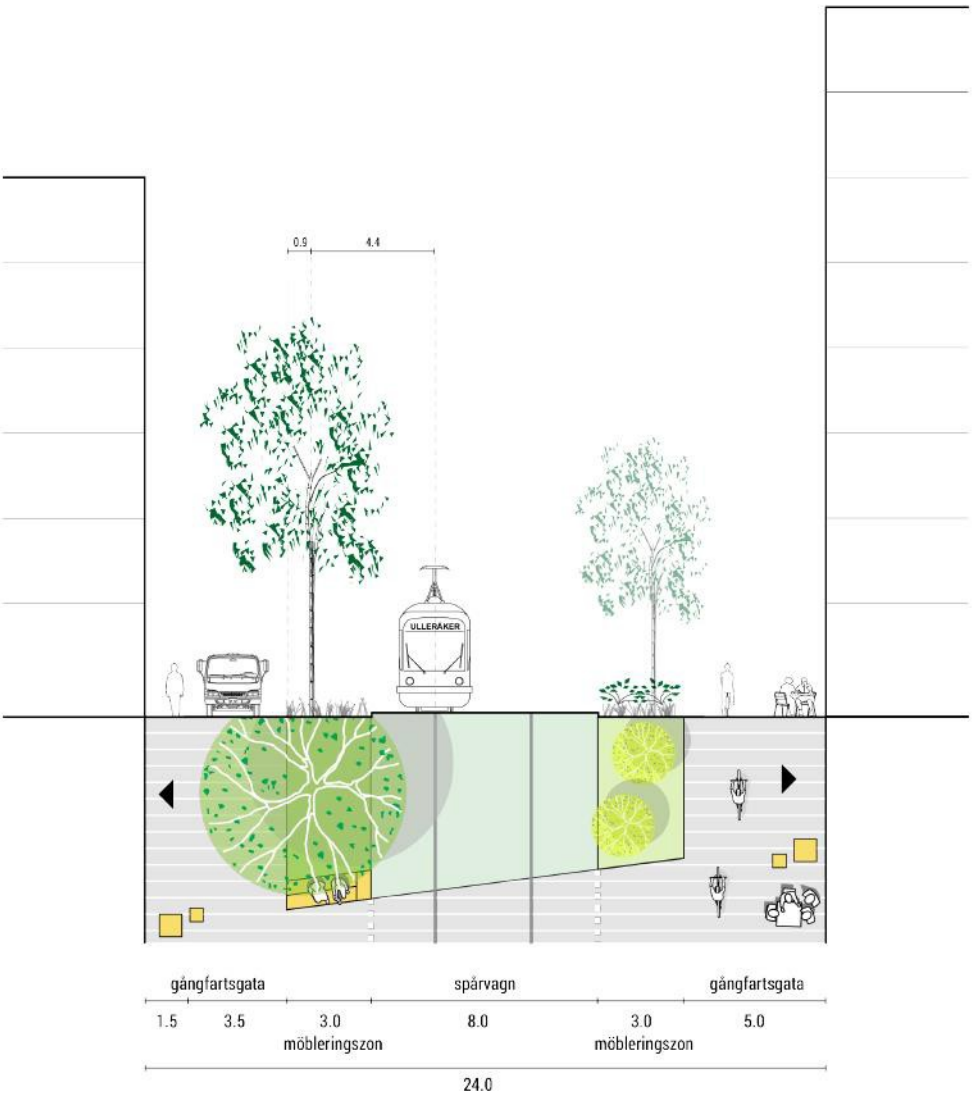
Kollektivtrafik.

Morgondrömsvägen innefattar ett kollektivtrafikstråk som utgör ryggraden i det nya transportsystemet. Det är ett attraktivt kollektivtrafikstråk med god framkomlighet som sammanbinder Ulleråker med centrala staden. Hållplatser är strategiskt placerade för att ge en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik i området. Detaljplanen möjliggör hållplatsläge vid kvarteret Sagan. Slutgiltigt läge studeras översiktligt i samverkan med UL och kommunen. Planen avsätter plats för kollektivtrafikstråket, som går genom planområdet i nordsydlig riktning i enlighet med översiktsplanen och planprogrammet. Utrymmet inom Morgondrömsvägens sektion är förberett för att stråket på sikt ska kunna trafikeras med spårvagn.

Morgondrömsvägens principsektion om 24 meter (8+8+8 meter) innebär separata körfält för kollektivtrafiken i mitten, medan områdena på ömse sidor nyttjas som gåfartsgator/shared space. Busstrafiken planeras att vara kvar längs Ulleråkersvägen fram tills det nya kollektivtrafikstråket är utbyggt. Under utbyggnadstiden kommer tillfälliga omledningar av busslinjerna att behöva göras.

Ulleråkersvägen trafikeras idag av flera olika busslinjer (Stadsbusslinje nummer 4, 12). En hållplats finns i planområdets sydöstra del, vid Gustaf Kjellbergs väg, och en hållplats ligger i norr, nära Hospitalet. Stadsbusslinjerna planeras trafikera Ulleråkersvägen fram tills att kollektivtrafikstråket är utbyggt.

Trafikanalys och buller- och vibrationsutredningar har med spårtrafik som parameter i ett framtida scenario kring kollektivtrafik genom området.



Kollektivtrafikstråket i sektion. Visar en av flera möjliga framtida utformningar. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

En bullerutredning har utförts, där underlaget utgörs av trafikanalysen, se under rubriken *Hållbar mobilitet*. Detaljplanen förhåller sig till Boverkets allmänna råd 2008:1 och de riktvärden som anges där.

Beräkningsresultatet i bullerutredningen visar att områden närmast trafikerade vägar får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) och maximala ljudnivåer över 70 dB(A). Innergårdar och ytor i mitten av planområdet får ljudnivåer under gällande riktvärden för uteplatser. Den planerade förskolegården i södra kvarterets innergård klarar alla krav för ljudnivåer.

Vad gäller ljudnivån vid fasad klaras riktvärdet 55 dB(A) förutom fasader mot kollektivtrafikstråket och mot Bergtrollsvägen. Lägenheter mot dessa gator måste ha tillgång till en ljuddämpad eller tyst sida för minst hälften av bostadsrummen.

De två punkthusen i planområdet behöver åtgärder i form av takabsorbenter på balkonger, täta räcken samt inglasningar för att riktvärdena ska kunna klaras. Punkthuset i kvarteret Sagan har analyserats i en fördjupad PM. Lägenheter i det nordvästra hörnet av punkthuset klarar riktvärden enligt avstegsfall B med tekniska lösningar, dock ej för plan ett och två. För plan ett och två kan mer långtgående inglasningar eller specialfönster utredas, alternativt planeras utrymmen vid dessa fasader som lokaler utan krav på ljudnivå från trafik vid fasad. Möjlighet finns också att omstudera punkthusets form, för att klara riktvärden. Tekniska lösningar för plan tre till tio erfordras, vilket innebär 21 % av alla bostäder i huset (åtta lägenheter). I övrigt klarar lägenheterna riktvärden enligt Avstegsfall B, vissa medjustering av planlösning. Avstegsfall B är tänkt att kunna tillämpas vid planering av bostäder i bullrig stadsmiljö och innebär att samtliga lägenheter ska ha tillgång till en mindre bullrig sida, högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vid minst hälften av bostadsrummen.

Kommunen bedömer att mängden tekniska lösningar är rimliga utifrån den plats punkthuset står på samt de prognosticerade trafikflödena. Gestaltningen av ett högre hus längs kollektivtrafikstråket i korsningen av Ulleråkersvägen och den nya axialiteten mellan Hospitalet och det centrala torget i Ulleråkers centrum är en viktig del av gestaltningen av strukturen som helhet. Förvaltningen anser att avsteget är acceptabelt och motiverat med anledning av att området är beläget i ett kollektivtrafiknära och planeras med ordnad kvartersstruktur. Ulleråkers ljudmiljö motsvarar många andra platser i det växande Uppsala och de bullernivåer som beräknats för planområdet föranleder inga åtgärder utöver punkthuset i planområdets norra kvarter. En planbestämmelse har förts in på plankartan som anger att i lägenheter ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida med maximalt 55 dBA. Dock ska det strävas efter att nå en nivå motsvarande ljuddämpad sida där så är möjligt. Dessutom konstaterar bullerutredningen att bullersituationen för prognosåret 2050 blir bättre jämfört med 2030 när spårtrafik byggs ut genom Ulleråker.

m_1 *Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sida med maximalt 55 dBA.*

Vibrationer

Under 2017 har kommunen tagit beslut om att vid nyexploatering planera för framtida spårväg, men beslut om det framtida kollektivtrafiksystemet finns ännu inte. Det blir därför viktigt att nya byggnader i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer förbereds för en spårbunden kollektivtrafik, bland annat genom att utreda buller- och vibrationsnivåer.

Ett PM för vibrationer med bedömning om vibrationspåverkan från spårtrafik har tagits fram. Marken inom planområdet har ett kort avstånd ned till berg, vilket medför att byggnaderna kommer att grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Vibrationsnivåerna för byggnader som ligger inom 10 meter från spåret bedöms bli under gällande riktvärden 0,4 mm/s och lägre än känseltröskeln 0,3 mm/s (frekvensvägd vibrationsnivå RMS) under förutsättning att rälen monteras med vibrationsdämpning

mellan räl och slipers eller betong. Då pålning förväntas vara den vanligaste grundläggningsmetoden inom Ulleråker bedömer kommunen att vibrationsnivåer inte behöver regleras med planbestämmelse.

Solinstrålning
En solstudie har gjorts med alla kvarteren inlagda i en 3D-modell med markhöjder och befintliga träd, för att säkerställa vilken påverkan tillkommande bebyggelse får på solinstrålning på bostads- och förskolegården inom planområdet och utanför detsamma. De valda tidpunkterna för solstudien avser vår (20 mars), sommar (21 juni) och vinter (21 februari). Dessutom ingår i solstudien en sektion med solvinkel för sommar och vår.

För kvarteret Sagan är bebyggelsen anpassad efter platsens förutsättningar avseende den smala tomten och söderläget med potential för solinstrålning på gården. Den södra bebyggelsevolymen som möter Lyrikparken utgör motsvarande tre våningar med ett tjockare takbjälklag för en takterrass, vilket ger förutsättningar till solinstrålning på bostadsgården samt på det loftgångs- och terrassystem som är en viktig och kompletterande vistelseyta för boende.

I kvarteret Sonetten har de fyra stadsparkshusen olika höjder samt en placering som skapar släpp in mot Lyrikparken, vilket ger förutsättningar för solinstrålning mellan husen och in mot parken. Dessutom ges goda förutsättningar för att solinstrålning sker mellan husen in mot gaturummet i Ulleråkersvägen samt befintliga bostäder öster om Ulleråkersvägen.

I kvarteret Strofen ger byggnadernas höjder och placering förutsättningar för att förskolegården kommer att vara solbelyst och erbjuda skugga för förskolebarnen. En del av bostadsgården får sämre möjlighet till solinstrålning, särskilt närmast kollektivtrafikstråket. Entrétorgen är ett viktigt grepp som skapar förutsättningar för solbelyst bostads- och förskolegård inom planområdet samt för bostadsgårdarna på andra sidan Ulleråkersvägen.

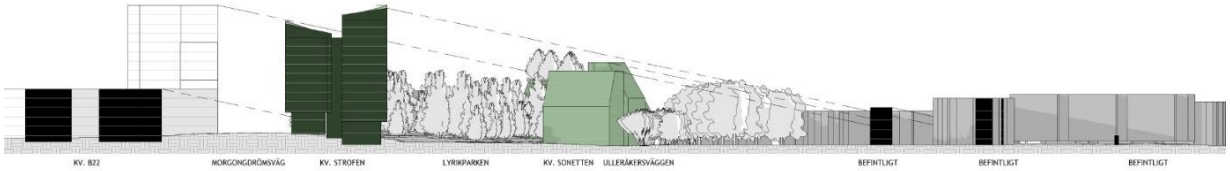
Skuggning av befintliga fastigheter
Genomförda solstudier visar att bebyggelsen inom planområdet kommer att påverka fastigheterna på östra sidan av Ulleråkersvägen. Fastigheterna Kronåsen 5:3 och 4:1 ligger närmast Ulleråkersvägen och har bostadsgårdar och vistelseytor delvis förlagda ut mot Ulleråkersvägen.

På sommaren, för fastigheterna Kronåsen 5:3 och 4:1, innebär ett genomförande av detaljplanen försämrade solförhållanden jämfört med dagsläget, ungefär från klockan 17 för Kronåsen 4:1 och klockan 20 för Kronåsen 5:3, på sommaren. Skuggorna når grannfastigheternas vistelseytor från klockan 19 på sommaren.

På våren/hösten, då solen står lägre, kommer stora delar av vistelseytorna att vara skuggade redan från klockan 15 för Kronåsen 4:1 och från klockan 17 för Kronåsen 5:3.

På vintern, då solen står som allra lägst på året, kommer stora delar av vistelseytorna att vara skuggade redan från klockan 13, speciellt för Kronåsen 5:3. Från klockan 15 skuggas vistelseytorna på Kronåsen 4:1.

Solstudien visar att ingen skuggning av Lindparken är att vänta från bebyggelsen inom planområdet. Den skuggverkan som uppstår är dels en konsekvens av befintliga byggnaders placering och höjder i Lindparkens närhet (närmast Ulleråkersvägen) och dels av den volym av bebyggelse som ingår i övrig programstruktur, dvs. kvarteret söder om den aktuella detaljplanen. Det blir därför viktigt att i kommande detaljplan för det kvarteret studera höjden av denna bebyggelse för att undvika för stor påverkan på grannfastigheter. Sektionen med solvinkel visar också hur mycket som tillkommande bebyggelse påverkar solinstrålningen på befintliga bostäder och bostadsgårdar öster om Ulleråkersvägen 21 juni klockan 19. Sektionen visar att befintlig bebyggelse öster om Ulleråkersvägen delvis skuggar den egna bostadsgården.



Sektion med solvinkel som visar på skuggning av befintlig bebyggelse öster om planområdet 21 juni klockan 19:00. Bild framtagen av Sweco architects.

Dagsljusanalys

Boverkets byggregler (BBR) reglerar dagsljus i lägenhet. I bygglovskedet kontrolleras detta genom att uppföljning görs för huruvida dagsljuskravet uppfylls. En dagsljusanalys med detaljplanen som underlag har tagits fram, den visar potentiella problem med att klara dagsljuskravet i lägenheter inom planområdet. Planens utformning motiveras utifrån dagsljusanalysens resultat. Ett exempel på detta är den södra byggnaden i kvarteret Sagan som vetter mot Lyrikparken samt de entrétorg som tillskapas i kvarteret Strofen.

Problem med att klara dagsljuskravet kan åtgärdas med en medveten fönstersättning och fönsterstorlek, minskat antal balkonger och storlek på dessa samt genom att undvika balkonger över fönster på underliggande våning. Dessutom kan ljusa fasadmaterial i angränsande byggnader samt även ljusare färger inne i lägenheten bättre reflektera dagsljus in i lägenheterna. Även reflekterande fasadmaterial kan förbättra dagsljuset inne i lägenheterna samt uterummen. Även justering av bebyggelsens volymer och placering kan förbättra möjlighet att klara dagsljuskravet. Resultatet av analysen är ett viktigt underlag för involverade byggherrar att till bygglovsskedet projektera hus som lever upp till kraven om dagsljus i BBR.

I dagsljusanalysen ingår även studier av allmän plats samt privata bostadsgårdar utifrån hur stor mängd årligt solljus som kan åstadkommas. Dagsljusanalysen pekar på lämpligheten i vart funktioner inom allmän plats bäst bör lokaliseras. Funktioner kan till exempel vara grönområden, sittplatser, gångstråk. Analysen anger till exempel att gångstråket (del av Emmy Rappe-stråket) i Lyrikparkens norra del utgör den bästa lokaliseringen för just denna funktion.

Dagsljus för befintliga fastigheter

Dagsljusanalysen omfattar dagljusförhållandena för bebyggelsen och dess bostadsgårdar och utemiljöer inom planområdet samt för bebyggelse utanför planområdet, primärt på andra sidan Ulleråkersvägen, både före och efter exploatering. Dagsljusanalysen visar att grannfastigheters bostadsgårdar knappt påverkas av planens bebyggelse avseende det årliga solljuset. Fasader mot Ulleråkersvägen får en sämre ljussituation medan fasader inne i kvarteret och bostadsgårdarna klarar sig bra. Minskning av årligt solljus sker framförallt på vistelseytor för Kronåsen 4:1 då dessa idag är lokaliserade ut mot Ulleråkersvägen. Skillnaden, dvs. minskningen av det årliga solljuset, blir större inom planområdet till följd av den tillkommande bebyggelsen, jämfört med befintliga kvarter på andra sidan Ulleråkersvägen.

Aktiv mobilitet och trafiksäkerhet

Målet om hållbara vardagsresor bidrar till bättre hälsa bland annat genom lägre bullernivåer, mindre luftföroreningar samt ökad fysisk aktivitet. Att planera för ökad gång-, cykel- och kollektivtrafik har stor potential vad gäller förbättrad hälsa bland boende. Den positiva hälsoeffekten av ökad gång-, cykel- och kollektivtrafik överskrider vida de negativa effekterna av att oskyddade trafikanter löper en ökad risk att utsättas trafikolyckor eller luftföroreningar.

Högsta tillåtna hastighet inom området är 30 km/h för att öka trafiksäkerheten och tryggheten. Gator ska utformas med prioritet och hög trafiksäkerhet för hållbar mobilitet vilket minskar risken för allvarliga olyckor i Ulleråker.

Klimat
För att klara framtida klimatförändringar med exempelvis kraftiga regn dimensioneras dagvattensystemet för 20-årsregn och med en klimatfaktor om 1,25 (enligt Svenskt vatten P110). Höjdsättningen av området kommer att möjliggöra att dagvattnet kan avledas till gatorna, som kan fungera som sekundära avrinningsvägar, vid kraftiga regn. Dessutom möjliggörs infiltration på kvartersmarkens bostadsgårdar, vilket även regleras som med en planbestämmelse, se under rubriken *Vatten*.

Dagvattenlösningen som placeras nära Fyrisån ligger utanför område för beräknat 200-årsflöde, men inom område för högsta flöde enligt den kartläggning av översvämningsrisk kring Fyrisån som gjorts av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Risken för skador på dagvattenreningen med anledning av översvämningar bedöms som låg. *(Dagvattenutredning Ulleråker, Sweco 2017).*

Dricksvatten
Ulleråker ligger i närheten av brunnsområdet Stadsträdgården/Kronåsen, som utpekats som en av vattenförsörjningsanläggningarna som utgör riksintresse. Uppsala är beroende av en långsiktig och god tillgång på dricksvatten. Ulleråker ligger utanför riksintresseområdet men inom grundvattentäktens tillrinningsområde och infiltrationsytor inom Ulleråker riskerar därmed att förorena dricksvattnet.

Den sammanvägda riskbedömning som gjorts för hela Uppsala-Vattholmaåsarnas tillrinningsområde visar att vattenkvaliteten i åsarna långsiktigt kan säkras om riktlinjerna för markanvändning följs. Hur vattenkvaliteten, MKN och riktvärden för grundvatten, säkerställs framgår av den riskhanteringsprocess som gjorts i Ulleråker med tillhörande åtgärder. Åtgärderna innebär att det finns möjlighet att, utifrån vattenkvaliteten, etablera nya produktionsbrunnar inom och nedströms Ulleråker.

Markföroreningar
Genomförda markundersökningar från planprogrammet visar inte någon indikation på att marken inom planområdet är förorenad. I länsstyrelsens MIFO-databas återfinns inga objekt inom planområdet.

Runt hus 21 påvisades inga föroreningar i halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM), vilket ofta är tillämpligt vid bostäder. Bedömningen är att inga särskilda åtgärder behöver vidtas med avseende på markföroreningar vid markarbeten runt hus 21, såvida inte misstanke om föroreningar uppkommer i ett senare skede, till exempel under pågående schaktning.

Sanering vid utsläpp
Om det sker en olycka i Ulleråker med utsläpp som följd, till exempel en trafikolycka, måste spridning av föroreningar ner till åsen undvikas. Förbud mot miljöfarlig verksamhet och transporter av farligt gods är, tillsammans med mobilitetsarbetet, de viktigaste åtgärderna för att minimera risken för att denna typ av skadehändelse ska inträffa. För att minska risken för föroreningar finns krav i planen på att marken för körytor ska utföras ogenomsläppliga, det gäller såväl gator som uppställningsplatser på kvartersmark. All fordonsangöring till bostäder och verksamheter ska kunna ske från gatan för att, så långt möjligt, undvika fordon på gårdarna. Planen ställer bland annat krav på genomgående entréer mellan gata och gård. Risken för utsläpp på kvarterens innergårdar bedöms vara liten.

Om det ändå sker utsläpp på gator eller torg hanteras det i första hand genom dagvattennätet. Föroreningar leds bort i täta system och samlas upp i dammar som kan stängas av och därefter tömmas och saneras. Gatorna inom planområdet är dimensionerade för framkomligheten för brandfordon, vilket innebär att hela stadsstrukturen är tillgänglig för större fordon som kan behöva komma fram om en större olycka skulle inträffa.

Alla kvarter som (vid katastrofscenario) skulle kunna bli utsatta för utsläpp i infiltrerbar mark är också tillgängliga för räddnings- och/eller saneringsfordon genom att planen föreskriver öppningar mot omkringliggande gator om minst åtta meters bredd.

Om en större olycka skulle kräva sanering, med omfattande bortgrävning av föroreningar i marklagren, bedöms inte byggnadsteknik eller andra förutsättningar i Ulleråker skilja sig från andra nybyggda kvarter när det gäller stabilitet eller grundläggning. Pålning kommer sannolikt att vara den vanligaste grundläggningsmetoden.

Luft
Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 visade att miljökvalitetsnormerna för luft för bostäder och skolor klaras inom planområdet. Trafikflödena inne i Ulleråker beräknas vara låga, och därmed bör varken bostadsmiljöer eller förskoleverksamhet riskera att bli utsatta för dålig luft. Problem med luftföroreningar kan väntas bli mindre även vid ett genomförande av detaljplanen till följd av teknikutveckling och beteendeförändringar. Dessutom kan mobilitetsåtgärder och projektering av gatunätet minska och begränsa biltrafik och premiera kollektivtrafik, gång och cykel inom Ulleråker. Planområdets läge invid en kvarterspark är också gynnsamt för luftkvaliteten. Inga gaturum kringbyggs, och bebyggelsen har inslag av släpp mellan gata och bostadsgård samt en relativt gles bebyggelse i befintligt bestånd. Fortsatta studier av luftkvalitet behöver i kommande etapper och planeringsarbete utföras där programområdet som helhet bedöms samt i de enstaka etapperna där gaturum kringbyggs eller möter befintlig bebyggelse i ökad utsträckning.

Kommunens uppföljning kring luft svarar upp för både uppfyllelse av MKN och regionala miljömål och inkluderar även Ulleråker.

Risk för brand
I Ulleråker ska fordonstrafik på gårdarna undvikas. Bostadsgården utgör de boendes vistelseytor och räknas ofta som bostädernas tysta sida i bullerutsatta lägen. Gården ska också rymma kvarterets dagvattenhantering. Uppställningsplats för brandfordon måste därmed, precis som annan angöring till kvarteret, ske på omkringliggande gator. Planens utformning medger detta. Detta innebär att byggnadens planlösning bör anpassas så att enkelsidiga lägenheter mot gård kan utrymmas från högst 11 meter (bärbara stegar). Ett alternativ är att byggnaderna uppförs med brandsäkra trapphus. För bostadshus där utrymning sker från högre höjd än 23 meter, normalt ovan åttonde våningen, krävs i stort sett alltid brandsäkra trapphus, då bostäder på de högre våningsplanen inte nås av stegfordon.

Förskolan och annan offentlig verksamhet förväntas utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete. Detta möjliggörs i detaljplanen.

Utrymningsvägar kontrolleras och säkerställs i bygglovskedet och regleras i enligt med Boverkets byggregler (BBR).

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

De äldre delarna av Ulleråker har ett delvis föråldrat system för teknisk försörjning. Området har historiskt sett varit till stora delar självförsörjande, utan egentlig koppling till stadens övriga system. Det finns ett flera kilometer långt underjordiskt kulvertsystem för transporter och teknisk försörjning mellan byggnader. Detta system behöver försörja befintlig bebyggelse till dess att ny infrastruktur finns på plats. Det finns viss överkapacitet i befintliga el-, vatten- och avloppssystem som försörjer de nyaste delarna av Ulleråker, utmed Ulleråkersvägen. Denna överkapacitet går att utnyttja för de inledande utbyggnadsetapperna. Inom planområdet finns också ledningar som måste tas bort och/eller ersättas vid planens genomförande.

Kulvert med ledningar
Genom planområdets sydvästra del går Ulleråkers stora kulvert där olika ledningar, bland annat en större fiberkabel, är förlagda. Kulverten måste rivas och ledningarna flyttas innan det södra kvarteret kan bebyggas i sin helhet.

Värme
En fjärrvärmeledning löper genom planområdets södra del. Denna ledning, som försörjer stora delar av södra Uppsala, behöver flyttas ut i Ulleråkersvägen för att delar av det södra och det östra kvarteret ska kunna bebyggas. Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Kyla
Ventilationsanläggningar kan innehålla kylmedia som vid läckage kan riskera att förorena grundvattnet. Om kylanläggningar på tak efterfrågas, ska det i första hand regleras i bygglovet, t.ex. genom krav om invallning av aggregatet för att förhindra att ett eventuellt läckage förorenar det annars rena dagvattnet från taken. Om separata kylsystem ska installeras ska avledning ske till det täta systemet (släckvattenzon, fordonsytor etc.) och inte till infiltrationsytor.

Vatten och avlopp
Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp, och anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

En vattenledning som går genom planområdet och försörjer hus 27 i norra delen av planområdet försörjer även andra befintliga hus i norra Ulleråker. För att kunna behålla vattenförsörjningen till befintliga hus samtidigt som planområdets norra och östra delar ska kunna bebyggas måste därför ledningen först läggas om/ersättas i nytt läge.

Nya huvudledningar för vatten och avlopp kommer att byggas från Rosendal till Kungsängsverket via Ulleråker. Ledningarna kommer att gå i Emmy Rappes väg och genom Lyrikparken. Det nya VA-ledningsnätet som byggs upp inom Ulleråker kommer att kopplas till dessa huvudledningar.

Ledningsstråket genom Lyrikparken har förlagts med ambitionen att kunna spara så många träd som möjligt inom planområdet. Ledningsstråket, vilket också är tänkt att inkludera elledningar, kräver dock ett stort utrymme vilket kommer att innebära att flera lärkträd behöver avverkas. Läget för ledningsområdet är strax norr om kvarteret Sonetten för att sedan vika av nordväst rakt genom parken innan det når fram till kollektivtrafikstråket (Morgondrömsvägen). En tryckstegringsstation behöver anläggas i anslutning till ledningsområdet. Byggnadens exakta placering har utretts i samband med parkens utformning sedan samrådet. Ett E-område för tryckstegringsstation förläggs till parken. Området har måttet 10x10 meter samt en nockhöjd om tre meter.

E_1 *Tryckstegringsstation.*

Dagvatten
Ett nytt ledningssystem, inklusive dagvattendammar, kommer att byggas för att ta hand om dagvatten inom Ulleråker på ett säkert sätt. Smutsigt dagvatten får inte infiltrera i åsen och riskera att förorena grundvattnet, utan måste ledas bort i täta system. Vattnet måste också renas, så att recipienten Fyrisån inte förorenas och miljökvalitetsnormer (MKN) inte överskrids. Rening sker främst i dagvattendammarna som anläggs vid Fyrisån, utanför planområdet.

El och tele
Elledningar avses att förläggas längs med nya gator samt i samma sträckning som ledningsområdet genom Lyrikparkens norra del.

En teleledning går tvärs genom planområdet och behöver ersättas för att det östra kvarteret ska kunna bebyggas. Nya teleledningar förläggs i Ulleråkersvägen och bebyggelsen kan ansluta till dessa.

Bredband
Ett nytt nät för bredband/fiber kommer att byggas upp inom Ulleråker. Ledningarna förläggs till Ulleråkersvägen och bebyggelsen kan ansluta till dessa.

Avfall
Inom Ulleråker ska avfallshämtning och källsortering kunna ske på ett enkelt sätt, för att underlätta för de boende i vardagen och minimera transporter inom området. Ulleråkers gatustruktur är i huvudsak utformad som ett rutnät, utan återvändsgränder. Detta ger möjlighet till rundkörning och att renhållningsfordon kan angöra utan backningsrörelser, vilket ger en trafiksäker miljö.

Avståndet mellan bostadens entré och soprum för hushållsavfall (brännbart och matavfall) ska vara högst 50 meter enligt Boverkets byggregler. Målet i Ulleråker är också att möjliggöra källsortering med insamling av cirka 10 fraktioner i närheten av bostaden. Det pågår ett arbete kring avfallshantering, hantering av fraktioner och att minska och effektivisera transporter.

Avfallshämtning för hushållssopor ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan soprummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. I Ulleråker sker angöring med motorfordon från allmänna gator, vilket innebär att utrymme säkerställs i gatusektionen för att kunna komma tillräckligt nära soprummen vid bostäderna. Vid kvarteren längs Ulleråkersvägen är detta särskilt viktigt, då planen av kulturmiljöskäl med prickmark reglerar att byggnaderna inte kan placeras närmre än tre meter från fastighetsgränsen mot gatan. Dessutom är områdets huvudcykelstråk längs Ulleråkersvägen beläget på östra sidan av Ulleråkersvägen. Soprum behöver placeras nära fastighetsgränsen mot gatan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Tidplan

Nedan redovisas en preliminär tidplan för genomförande av detaljplanen. Tidplanen kan komma att justeras då mer detaljerad information kring detaljprojektering av allmän plats och de tekniska förutsättningarna finns tillgängliga.

- Fastighetsbildning	tredje kvartalet 2018
- Start för utbyggnad av gator och allmänna anläggningar	2019
- Start för utbyggnad av kvartersmark	2021

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. I sådana fall har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Detta innebär att kommunen ansvarar för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att de kan användas för avsett ändamål. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll av sådana anläggningar. För första utbyggnadsetappen i Ulleråker håller ett särskilt kvalitetsprogram på att tas fram för att fastlägga hur allmänna platser ska gestaltas och vilka funktioner inom den allmänna platsen som får särskild vikt.

Kommunen kommer att äga mark för parkering och angöring (P_1) och avser att vidare upplåta denna mark till det kommunala parkeringsbolaget Uppsala Parkering AB genom avtal, se vidare under rubriken *Avtal*.

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar inom verksamhetsområde för allmänt VA i Uppsala kommun. Ulleråker ska ingå i verksamhetsområdet. Uppsala Vatten och Avfall AB är ansvariga för att anläggningarna byggs ut i området så att ny bebyggelse kan anslutas, samt svarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Uppsala Vatten och Avfall AB är även ansvariga för anläggandet av dagvattendamm som ska fördröja och rena dagvatten från planområdet, samt drift och skötsel av sådan anläggning. Då bortledning av dagvatten från detaljplaneområde är att se som spillvatten enligt lag om allmänna vattentjänster och ansvaret för hantering av sådant dagvatten ligger på VA-huvudmannen är anläggningen i huvudsak Uppsala Vatten och Avfall AB:s ansvar. I det fall en dagvattendamm även utgör ett mervärde för rekreation i området ska Uppsala kommun och Uppsala Vatten AB gemensamt utföra och sköta anläggningen.

Övriga ägare av teknisk infrastruktur inom området ansvarar för utbyggnad och drift av sina respektive anläggningar.

Respektive byggherre/fastighetsägare ansvarar för genomförande av åtgärder för enskilt ändamål inom kvartersmark. Det kan gälla bostadshus, anläggningar för omhändertagande av dagvatten och VA-servisledningar från förbindelsepunkt till byggnader.

Uppsala Parkering AB är ansvariga för att uppföra mobilitetshus inom område som ligger utanför planområdet men som ska användas för boendeparkering för boende inom planområdet. Uppsala Parkering AB är ansvariga för drift och underhåll av detta mobilitetshus. Bolaget ansvarar även för parkeringar inom mark som inte är privat.

Berörda fastighetsägare och byggherrar har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra detaljplanen.

Avtal

Följande avtal har träffats med anledning av exploatering av området:

Planavtal
Planmyndigheten och kommunstyrelsen har tecknat ett planavtal som reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Markanvisningsavtal
Överlåtelse av kvartersmarken föregås av markanvisning av aktuella markområden/fastigheter.

En markanvisning innebär en tidig option för en byggherre att med ensamrätt och i samarbete med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom aktuellt markområde för att sedan förvärva och bebygga området.

Markanvisningsavtal samt efterföljande köpeavtal upprättas mellan kommunen (kommunstyrelsen) och aktuell byggherre.

För aktuellt detaljplaneområde har all kvartersmark markanvisats till olika byggherrar.

Inom planområdet finns ett identifierat behov av ett LSS-boende samt en förskola. Läge och omfattning av dessa funktioner kommer att regleras i avtal med berörda byggherrar.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har beslutat att anvisa mark inom kvarteret Sagan till Rikshem/Folkhem trä, inom kvarteret Sonetten till Småa AB samt inom kvarteret Strofen till Bygg-Vesta och Hökerum bygg AB.

Byggherrar som erhållit markanvisning inom planområdet har tagit fram förslag på hur kvarteren kan bebyggas i enlighet med planens inriktning, se illustrationer under rubriken *Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning*.

Följande avtal måste träffas för ett genomförande av detaljplanen:

Köpeavtal för exploatering
Kommunen har för avsikt att teckna köpeavtal med respektive byggherre för överlåtande av anvisad mark först då bygglov beviljats, som överensstämmer med det projekt som parterna i markanvisningsavtal har enats om ska förverkligas. Köpeavtalet reglerar villkoren för nybyggnation, och ska tydligt redogöra för byggherrens ansvar inom kvartersmarken och för den samordning som krävs med intilliggande fastighetsägare och med kommunen som huvudman för allmän plats inom planområdet.

Genom att teckna köpeavtal efter beviljat bygglov kan kommunen kontrollera att byggherren tagit sitt ansvar för att säkerställa att byggherrens projekt uppfyller de särskilda krav och kvaliteter som kommunen formulerat avseende bland annat bebyggelseutformning och gestaltning, åtgärder för skydd för yt- och grundvatten samt mobilitetsåtgärder kopplat till hållbara vardagsresor.

Avtalsservitut
I de fall enskild anläggning bedöms behöva ligga inom allmän plats ska särskilt servitutsavtal för ändamålet upprättas mellan kommunen som fastighetsägare och den aktuella byggherren. Det kan handla om byggnaders grundmurar, eventuella ledningar samt släckvattenzon. Servitutsavtal kan även komma att behöva upprättas för att bl.a. säkerställa funktionella ledningsdragningar över kommunalägd kvartersmark för parkeringsändamål.

Avtal för dagvattendamm
En damm för hantering av dagvattenflöden och rening av dagvatten från Ulleråkers första etapp (inkluderat denna detaljplan) kommer att byggas utanför planområdet, i anslutning till Hospitalparken vid Fyrisån. Kommunen äger marken och ett upplåtelseavtal för anläggningen och ytor kring denna ska tecknas mellan kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB. För att reglera kostnader och utförande av utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningen ska särskild överenskommelse träffas mellan parterna.

Avtal för E-område för tryckstegringsstation
Uppsala Vatten och Avfall AB har behov av att förlägga en tryckstegringsstation i anslutning till huvudledning för VA som går genom Lyrikparken. Ytan för funktionen har säkerställts i planen genom E-område. Särskilt avtal ska upprättas mellan kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB för att

säkerställa funktionen. Ledningar för el och VA kommer att gå till och från byggnaden. Anslutning sker genom servis i gräns mot byggrätten. Ledningarna går inom allmän plats och regleras genom kommunens markavtal med respektive ledningsägare.

Upplåtelseavtal av parkeringsytor samt driftsavtal
Kommunen kommer att äga mark för parkeringsytor inom kvartersmark (P_1 i plankarta), ytorna kan nyttjas för parkering för rörelsehindrade, angöring och gatuplantering beroende på behov som uppstår. Upplåtelseavtal för den mark som ska användas för parkering för enskilda med rörelsehinder ska tecknas mellan kommunstyrelsen som fastighetsägare och Uppsala Parkerings AB som förvaltare av dessa parkeringsplatser. Uppsala Parkerings AB upplåter sedan marken vidare i andra hand till enskilda berörda.

Gatu- och samhällsmiljönämnden ska ansvara för drift och underhåll av ovan nämnda ytor. Driftsavtal kan behöva tecknas mellan kommunstyrelsen och gatu- och samhällsmiljönämnden avseende drift av kvartersmark med ändamålet parkering och angöring alternativt mellan gatu- och samhällsmiljönämnden och Uppsala Parkerings AB.

Tekniska frågor

Ledningssamordning

Kommunen är ansvarig för att ordna en ledningssamordning för berörda ledningsägare i samband med utbyggnad av allmänna platser i området. På så sätt kan ledningsdragningar organiseras på ett effektivt sätt.

Dagvattendamm

Dagvattendamm för hantering av dagvattenflöden och rening av dagvatten från Ulleråkers första etapp (utbyggnad av detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. och detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl.) kommer att byggas utanför planområdet, i anslutning till Fyrisån. Det är av stor vikt att den planerade dagvattendammen är utbyggd då dagvattennätet är utbyggt och tar emot dagvatten från exploateringsområdet. Dispens från strandskyddet kan komma att krävas för anläggande av den dagvattendamm som planeras i anslutning till Fyrisån för fördröjning och rening av dagvatten från bl. a. planområdet. Det är Uppsala Vatten och Avfall AB:s ansvar att söka sådan dispens, om nödvändig, då det är de som ansvarar för utbyggnad av sådan anläggning.

Dagvattenhantering under byggtiden
Dagvattenhanteringen under byggnation ska ske i överenskommelse med Uppsala Vatten och Avfall AB. Om det finns behov av att avleda dagvatten ska det säkerställas att sediment inte fastnar i ledningar eller förs med till Fyrisån. Hanteringen av ytligt grundvatten/överskottsvatten och avledningen av detta till den allmänna dagvattenanläggningen ska vara godkänd av Uppsala Vatten och Avfall AB/miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Utbyggnad

Utbyggnadsordning

Principen för genomförandet av detaljplanen är att planområdet byggs ut som del av Ulleråker etapp 1 som också utgörs av detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. Utbyggnaden av etapp 1 är indelad i deletapper och är beroende av att byggprocessen sker i en viss turordning. En sådan viktig förutsättning för i vilken ordning aktiviteter utförs är att befintliga byggnader, både inom och utom planområdet, idag försörjs med gammal teknisk infrastruktur som behöver rivas och ersättas med nya anläggningar. Först när gamla system har rivits kan marktillträden för de nya bostadskvarteren aktualiseras. En viktig del i kommunens ansvar för utveckling av området är att kunna ha igång verksamheter i befintliga kommunägda byggnader så länge det är möjligt. Detta för att inte tomställa området utan istället möjliggöra en levande stadsdel redan före samt under byggtiden.

När detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjas förberedande arbeten för att kunna riva den gamla tekniska infrastrukturen samt ta fram en detaljprojektering för allmänna platser inom etapp 1. En entreprenad för utbyggnad av allmän plats beräknas kunna vara upphandlad till 2019 varpå om- och nybyggnationen av de allmänna platserna kan påbörjas. Entreprenaden handlas upp gemensamt med Uppsala Vatten och Avfall AB. Arbetet planeras att starta i den befintliga Ulleråkersvägen och gå i södergående riktning.

Lyrikparken och kollektivtrafikstråket kan genomföras i sin helhet först när hus 73 och hus 27 har rivits. En ersättningslokal för Lundellska skolans matsal behöver komma till stånd innan hus 73 kan rivas. För befintliga hus och numrering av dessa hänvisas till ortofoto med detta på sida 13.

Tillträde till kvartersmarken inom planområdet och byggstart av bostäder och lokaler kan ske då utbyggnad av allmän plats möjliggör detta. Det är inte önskvärt att arbeta med parallella entreprenader, utan projektet kommer att planera för en utbyggnadsordning där kommunens entreprenad gör färdigt gatan till den nivå som är lämplig varpå byggherrens entreprenad får påbörjas. Detta för att undvika de risker som finns med att flera entreprenader jobbar parallellt på en begränsad yta.

Uppsala Vatten och Avfall AB bygger ut nya huvudledningar för vatten-, dagvatten- och avlopp som går från Rosendal, längs Dag Hammarskjölds väg, genom Ulleråker och planområdet och vidare mot Kungsängsverket. Detta projekt genomförs självständigt och parallellt med utbyggnaden av Ulleråker. Del av utbyggnaden av Ulleråkers VA-ledningar kommer att förläggas till detta huvudstråk som ska gå tvärs genom Lyrikparken. Utbyggnaden av huvudledningsnätet beräknas starta under tredje kvartalet 2018.

Bygglogistikcentrum och transporter
För Ulleråkers första etapp införs Bygglogistik center (BLC), som ska verka för att minska transporterna till byggena inom etappen. Bygglogistikcentret delas med flera stora stadsbyggnadsprojekt i Uppsala och införs för att minska trafik till området. Kommunens egna upphandlade entreprenad likt övriga entreprenader/aktörer som utför arbete inom området ska ansluta sig till bygglogistiklösningen. Anslutning till bygglogistikcenter är obligatorisk för alla markanvisade byggherrar. Endast fullastade bilar får köra ut till byggarbetsplatserna. Detta innebär, utöver vinster i mindre klimatpåverkan och en säkrare arbetsmiljö ute på byggena, också mindre risker för påverkan av grundvattentäkt genom olycksfall. Detta då färre transporter innebär färre risker i samband med utbyggnaden. In- och utfart till området från det allmänna gatunätet redovisas av projektet i form av skedestidplaner som kommer att hållas uppdaterade under utbyggnadstiden.

Etableringsytor och parkering
Utrymme för etablering ska regleras i avtal mellan kommunen och byggherre/entreprenör. Andra ytor får endast användas i samråd med stadsbyggnadsförvaltningen. Särskilda etableringsytor för samnyttjande kommer att iordningställas med gummiduk underst för att skydda grundvattentäkten från oljespill eller liknande föroreningar. Vid byggstart finns inga allmänna ytor inom detaljplanerna som är avsedda för parkering av byggfordon, inkluderande även byggpersonalens egna fordon. All parkering måste därför ske utanför området i enlighet med gällande parkeringsregler. Mark som upplåts för byggetablering får inte användas för parkering av privatbilar.

Ekonomiska frågor

Planläggnings- och bygglovavgift

Ett planavtal har tecknats mellan planmyndigheten och kommunstyrelsen, vilket reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kommunstyrelsen överlåter i sin tur kostnader för framtagande av detaljplan på berörda byggherrar genom markanvisningsavtal.

Kostnad för utbyggnad av kvartersmark

Respektive byggherre bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar inom sin anvisade kvartersmark. Respektive byggherre står för avgift för bygglov, bygganmälan och lantmäteriförrättningar samt anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

Kommunen ansvarar som huvudprincip för kostnader förknippade med hantering av eventuella markföroreningar samt arkeologiska utredningar för att kunna säkerställa markanvändning enligt detaljplan. Ansvarsfördelningen regleras i detalj i kommande köpeavtal.

Kostnader för utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar

Kommunen är huvudman för anläggningar inom allmän plats. Dessa åtaganden finansieras delvis genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse. Åtgärder som är av större kommunal betydelse, som exempelvis större trafikanläggningar eller parker, kan delvis komma att finansieras genom skattemedel. Respektive ledningsägare bekostar frambyggnad av ny ledningsinfrastruktur. Utbyggnad finansieras genom anslutningsavgifter till respektive system. Kostnaderna för flytt av eller borttagande av befintliga ledningar och därtill hörande anläggningar regleras i avtal mellan kommunen och respektive ledningsägare.

Kommunen har avtal med ägare av ledningar för allmänna ändamål om att dessa får förlägga ledningar till allmän plats och förutsättningarna för detta. Dessa avtal omnämns markavtal och gäller kommunövergripande och inte för specifika geografiska områden. I gällande markavtal regleras ansvar och kostnadsfördelning för eventuell flytt av befintliga ledningar. Vid nybyggnation är finansieringsansvaret ledningsägarens.

För utbyggnad av VA-anläggningar som förläggs inom planområdet tecknar kommunen och VA-huvudmannen, Uppsala Vatten och Avfall AB, avtal om samverkan och gemensam upphandling av entreprenad. Finansiering av utbyggnad av VA-anläggning sker genom anläggningsavgift vilken respektive byggherre står för i samband med beviljat bygglov. Flytt av befintliga ledningar bekostas av kommunen.

Eventuell utbyggnad av spårtrafik

I det fall kollektivtrafiken inom Ulleråker blir spårbunden har kommunen möjlighet till medfinansiering av berörda fastighetsägare för sådan utbyggnad. Det är kollektivtrafikförvaltningen UL som bygger ut och äger sådan anläggning. Privata fastighetsägare som tjänar på sådan infrastruktursatsning gör en värdeökning på sin fastighet, vilken kommunen har rätt att ta del av för finansieringen av transportinfrastrukturen enligt bestämmelse i plan och bygglagen. En skälig fördelning av kostnader kopplade till förväntad värdepåverkan kommer att studeras vidare i det fall spårtrafik aktualiseras.

Ekonomisk genomförbarhet

Kommunens bedömning är att detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Tillkommande riktlinjer

För att genomföra detaljplanen finns ett antal riktlinjer som ska tillämpas för att projektet ska uppfylla de högt ställda ambitionerna avseende projektets fokusområden *God stadsmiljö*, *Hållbar vattenmiljö* och *Hållbara vardagsresor*. Dessa krav specificeras i dokument som utgör avtalsbilagor till markanvisningsavtal och köpeavtal för exploatering. Exempel på sådana dokument är *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker*, *Strategi och handlingsplan för mobilitet i Ulleråker*, samt *Mobilitet i Ulleråker – specifika åtgärder för mobilitet i detaljplanerna Sagan m.fl. och Vinghästen m.fl.* Under 2018 kommer även *Kvalitetsprogram för allmän plats och kvartersmark* att färdigställas med riktlinjer för utformning och gestaltning som ska ligga till grund för paketering av åtgärdsförslag för genomförande och uppföljning av fokusområdet God stadsmiljö.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

För att tillskapa de bostadskvarter samt gator och parker som möjliggörs i detaljplanen så måste fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter genom avstyckning, ändring av fastighetensgränser genom fastighetsreglering och bildande av servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

Kommunen äger all mark inom detaljplanen, varför hanteringen av fastighetsbildningsåtgärder är enklare att genomföra än i fall där fler fastighetsägare är inblandade. När detaljplanen har vunnit laga kraft handlar det i detta fall främst om att avstycka bostadskvarteren från kommunens fastighet Kronåsen 1:25. Beroende på antalet byggherrar inom varje kvarter, upplåtelseformer, storlek på bostadsrättsföreningar etc. kan kvarteren komma att delas in i flera fastigheter. Kommunen ansöker om avstyckning av bostadskvarteren genom fastighetsbildning. Kvarvarande mark utgör kommunens gatufastighet och har kvar fastighetsbeteckningen Kronåsen 1:25.

I det norra kvarteret (Sagan) inom planområdet bildas två nya fastigheter då kvarteret utgörs av bostadsrätter i den norra delen och hyresrätter i den södra. Det mellersta kvarteret (Sonetten) bildas endast en fastighet. I det södra kvarteret (Strofen) bildas två nya fastigheter då två byggherrar delar på detta kvarter. Om byggherren skulle önska att dela upp sin fastighet ytterligare svarar denne själv för sådan fastighetsbildning.

Inom det norra och södra kvarteret kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning då olika ändamål ryms inom samma byggnadskropp. Detaljplanen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning. Det är den enskilde fastighetsägaren som initierar sådan fastighetsbildning om behov uppstår.

Särskild parkeringsfastighet

Användningsområde P_1 (parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering) i detaljplanen syftar till att möjliggöra ytor för enskild handikapparkering, se under rubriken *Upplåtelseavtal av parkeringsytor samt driftsavtal*. För att säkerställa att utlagda områden får bra förutsättningar för skötsel och drift bör marken finnas kvar i kommunal ägo inom Kronåsen 1:25, alternativt ägas av ett kommunalägt bolag. Om marken ska ägas av kommunalt bolag måste berörda områden genom lantmäteriförrättning avstyckas till en parkeringsfastighet. Hur marken används avgörs av behovet av handikapparkeringar och angöring i direkt anslutning till respektive bostadsfastighet. I det fall behovet av parkering/angöring är litet möjliggörs att ytan används som del av gaturummet.

Rättigheter

Då avstyckning av bostadskvarteren sker ska en prövning göras av vilka befintliga rättigheter som ska belasta de nya fastigheterna. I tabellen nedan redogörs för vilka rättigheter som belastar Kronåsen 1:25 idag och vilka som berör kommande avstyckningar inom planområdet.

Rättigheter kv. Sagan				
Ändamål	**Rätts-förhållande**	**Ty av rättighet**	**Rättighetsbeteckning**	**Påverkas av detaljplan (ja/nej)**
UTRYMME	Last	Officialservitut	0380-2001/57.1	nej
STARKSTRÖM	Last	Ledningsratt	0380-2012/201.1	nej
TELE	Last	Ledningsratt	0380-2012/201.2	nej
VATTEN, AVLOPP	Last	Ledningsratt	0380-93/37.2	ja, del av rättigheten kommer ligga inom allmän plats gata. Ingen fastighetsbidlningsåtgärd är nödvändig.
LEDNINGAR	Last	Officialservitut	0380-94/4.1	nej
VÄG	Last	Officialservitut	0380-98/42.1	nej
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	03-IM1-20/312.1	Nej. Vattenfall har låtit meddela att rättigheten ej längre är gällande.
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	03-IM1-48/317.1	nej
VATTENTÄKT MM	Last	Avtalsservitut	03-IM1-50/909.1	nej
FJÄRRVÄRME	Last	Avtalsservitut	03-IM1-88/64355.1	nej
SPILLVATTEN-LEDNING OCH VATTENLEDNING	Last	Avtalsservitut	03-IM1-92/27150.1	Nej. Anläggningarna som rättigheten berör ligger inom planområdet. Dock har belastad fastighet övergått i samma ägares hand som förmånsfastigheten varför rättigheten ej längre är aktuell. Rättigheten ska tas bort ur registret.
Tele	Last	Nyttjanderätt	51/712	Nej. Skanova har låtit meddela att rättigheten ej längre är gällande.
VÄG	Förmån	Officialservitut	0380-14/KR3.1	nej
VÄG	Förmån	Officialservitut	0380-15/KR3.1	nej
GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	Förmån	Officialservitut	0380-92/115.1	nej
DAGVATTEN-LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut	03-IM1-2000/10976.1	nej

Tabell över rättigheter för detaljplanen

Gemensamhetsanläggningar

Det kan komma att krävas samverkan mellan olika fastigheter för att tillgodose olika funktioner inom ett kvarter. Det kan gälla situationer där två eller flera fastigheter behöver ordna och förvalta en gemensam innergård, källsorteringsutrymmen, cykelparkering, anläggningar för dagvattenhantering, etc. För dessa ändamål kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar.

Om det är aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning avser kommunen att ställa krav på byggherren att detta ordnas innan byggherren överlåter projektet till en framtida förvaltare (oavsett upplåtelseform). Detta regleras genom att överenskommelse om att bilda gemensamhetsanläggning tecknas mellan berörda parter i samband med att kommunen överlåter marken genom köpeavtal till byggherren. Överenskommelsen klargör att det är aktuell byggherre så som fastighetsägare som ansvarar för att initiera och

ansöka om inrättande av den aktuella gemensamhetsanläggningen. Fastigheternas slutliga ägare får ansvar för förvaltning genom att fastigheten i lantmäteriförrättning tilldelas ett andelstal för utförande och drift.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Kronåsen 1:25 delas in i flera fastigheter/styckningslotter och förutsättningar för att utveckla fastigheten Kronåsen 1:25 tillskapas. Den kommunägda mark som i detaljplanen redovisas som kvartersmark för bostäder (B) avses att säljas till olika byggherrar för att bygga bostäder inom de aktuella områdena.

Större delen av planområdet regleras idag inte av någon detaljplan. Mindre del av mark inom fastigheten Kronåsen 1:25 är dock planlagd som gång- och cykelväg, det rör sträcka mellan Gustaf Kjellbergs väg och den före detta portvaktsstugan i Vattentornsparken (Kronåsens livs) övergår delvis till kvartersmark för bostäder.

Det finns byggnader som påverkas av nya fastighetsgränser mellan kvarter och allmän plats. Rivning av sådana byggnader ska ske innan fastighetsbildning får ske. Kommunen söker om rivningslov och upphandlar rivningsentreprenad.

PLANENS KONSEKVENSER

Till detaljplanen hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), *Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för Kv. Sagan m.fl. Ulleråker,* daterad 2017-11-23, reviderad 2018-04-03.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar bedömningar av de mest betydande miljökonsekvenserna av att planen genomförs. Planarbetet och MKB-arbetet har pågått tidsmässigt parallellt. Bedömningarna i denna MKB har därför gjorts utifrån ett utkast till plankarta samt arbetsmaterial som löpande tagits fram under processen. Slutliga underlagsrapporter som legat till grund för bedömningarna redogörs för i dokumentet.

De fyra miljöaspekter som bedöms vara mest kritiska för planen (dvs. som enskilt kan medföra betydande miljöpåverkan) är **vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild**. Övriga miljöaspekter som bedömts i MKB är klimat, trafikbuller, luftkvalitet, vibrationer och markföroreningar.

Nollalternativ

Enligt miljöbalken (MB 6:12) ska en miljökonsekvensbeskrivning innehålla en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen, programmet eller ändringen inte genomförs. Detta alternativ utgör ett så kallat nollalternativ som övriga alternativ ska kunna jämföras emot för att på så sätt tydliggöra konsekvenser.

Nollalternativet innebär en försiktig exploatering på redan ianspråktagen mark längs med och inom ramarna för den befintliga gatustrukturen i Ulleråker. Nollalternativet innebär en utveckling av befintliga byggnader, framförallt med bostäder, och en viss exploatering med nya byggnader inom ramen för vad som är möjligt utifrån gällande vattenföreskrifter. Nollalternativet förutsätter även att Kunskaps-

spåret (kollektivtrafikstråket) genom Ulleråker inte genomförs och att det därigenom inte erfordras någon ny broförbindelse över Kungsängsleden. Nollalternativet förutsätter en viss utveckling av Södra staden, i Rosendal.

Andra alternativ

Avfärdade alternativ har framför allt behandlats på övergripande planprogramsnivå. 2016 godkände plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker. Planprogrammet visade på en planstruktur som under fortsatt planarbete har reviderats utifrån tillkommande utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar. Syftet med arbetet har varit att tydligare svara upp mot projektets mål om god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och hållbar vattenmiljö. Vilka dessa revideringar är samt hur de påverkar tidigare bedömningar av kumulativa effekter framgår av miljökonsekvensbeskrivningen under respektive ämnesaspekt samt rubriken ”Kumulativa effekter”. Revideringen av strukturplanen har inte påverkat detaljplanen med några större strukturella förändringar.

Särskild sammanställning

I enlighet med miljöbalken 6 kap § 16 ska en särskild sammanställning tas fram när en miljöbedömning gjorts enligt miljöbalken 6 kap §11 i detaljplaneprocessen. Detta redovisas i ett eget dokument och sammanfattar:

1. Hur miljöaspekterna har integrerats i planen.
2. Hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats.
3. Skälen till att planen har antagits i stället för de alternativ som varit föremål för överväganden och
4. De åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

Samlad bedömning

I detta avsnitt sammanfattas slutsatserna av den konsekvensbeskrivning som utförts för respektive miljösakområde. Nollalternativets och detaljplanens konsekvenser redovisas samlat i tabellen nedan. I texterna redovisas endast detaljplanens konsekvenser. Vidare i avsnittet redovisas motiven till bedömningarna samt kort planerade åtgärder för fortsatt arbete.

Miljösakområde	Nollalternativ	Detaljplan
Grundvatten	inga	inga
Ytvatten	inga	positiva
Kulturmiljö	små	måttliga
Naturmiljö	inga	måttliga
Landskapsbild	inga	små
Klimat	inga	positiva
Buller	små	små
Vibrationer	inga	inga
Luftkvalitet	inga	små
Markföroreningar	inga	inga

Nollalternativets och detaljplanens miljökonsekvenser.

Grundvatten

Ökad mänsklig närvaro och aktivitet i åsens närhet ökar risken för olyckor i och med ett utbyggt Ulleråker. Den utförda riskanalysen kan dock inte finna att planerad markanvändning, utan hänsyn tagen till några särskilda skyddsåtgärder, riskerar att påverka grundvattenförekomstens status i sin helhet. Denna slutsats gäller oavsett var skadehändelser sker och inbegriper även områden där

marken har störst sårbarhet för förorening. Den aktuella detaljplanen har utformats enligt riktlinjerna för prövning av ny eller ändrad markanvändning inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Åtgärderna innebär att planerad utbyggnad av Ulleråker säkerställer att "icke-försämringskravet" uppfylls, dvs. ingen försämring bedöms ske för något av de ämnen som tilldelats MKN för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Planen bedöms därmed bidra till uppfyllelse av MKN för berörda grundvattenförekomster. Sammantaget bedöms inte detaljplanen medföra negativa konsekvenser för grundvattnet.

Ytvatten

Den dagvattenlösning som föreslås i detaljplanen, med bland annat dagvattendammar, innebär totalt sett en minskad recipientbelastning. Sammantaget leder detta till att det inte finns någon risk att dagvattenutsläppet kommer att orsaka en försämring av någon enskild kvalitetsfaktor eller försvåra uppnåendet av god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus (MKN) i Fyrisån. Med ovanstående som grund bedöms detaljplanen ge svagt positiva konsekvenser på ytvattenförekomsten.

Naturmiljö

Planområdet är beläget i en sedan tidigare fragmenterad del av ett större landskapssamband av gammal tall. Området utgörs av ett naturvärdesobjekt med högt naturvärde som en gles gammal tallskogsrest delvis utan naturligt fältskick. Närliggande kärnområden i tallnätverket föreslås som naturreservat, Kronparken samt Årike Fyris (Kronåsen). Inom planområdet finns 16 tallar och en björk som bedöms som särskilt värdefulla samt ett bestånd äldre lärkträd. Detaljplanen medför att ett stort antal träd tas ned. Ett flertal bevaras inom parkmarken. Planområdet rymmer inga värden för cinnoberbagge. Detaljplanen bedöms medföra en måttligt negativ konsekvens för naturmiljön.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, C 40 Uppsala stad. Detaljplanen berör två av riksintressets kärnvärden; institutionsmiljön i Ulleråker och Kronparkens utbredning, en historisk kunglig jaktpark. Detaljplanen påverkar institutionsmiljön genom att bebyggelse med stadskaraktär tillförs området. Det rumsliga sambandet värnas mellan Hospitalet och Asylen genom bevarande av Ulleråkersvägens historiska sträckning. Kronparken i Ulleråker är sedan tidigare fragmenterad av bebyggelse och infrastruktur. Detaljplanen medför en ytterligare fragmentering av Kronparken. Vattentornet ges en framhävd roll som särskilt värdefull byggnad och skyddas från rivning. Detaljplanen bedöms medföra en måttlig negativ konsekvens för kulturmiljön dock inte en påtaglig skada på riksintresset.

Landskapsbild och stadsbild

Den skogbeklädda åsen utgör ett dominerande inslag i landskapsbilden sedd från öster. I nuläget överstiger inga byggnader inom planområdet trädens höjd. Detaljplanen medför att byggnadskroppar kommer att synas över trädhorisonten. Byggnadernas siluettverkan regleras av planen i fråga om form och materialval. Den prioriterade siktzonen för den riksintressanta Uppsalasiluetten ligger enligt Uppsalas översiktsplan norr om Ulleråker och berörs därmed inte. Detaljplanen innebär att delar av natur- och parkmark ersätts med stadskvarter med urban karaktär. Detaljplanen bedöms medföra små negativa konsekvenser för landskapsbild och stadsbild.

Klimatpåverkan

Detaljplanen innebär att utvecklingen av planområdet sker på ett yteffektivt sätt, tätt och relativt högt. Genom att bygga tätt skapas även ett underlag för lokal service i de boendes närhet som syftar till att minska behovet av längre resor för att uträtta ärenden. Projektets inriktning mot att skapa ett hållbart Ulleråker förväntas ge byggnader med en tydligare miljöprofil och bättre energiprestanda än genomsnittliga nybyggda bostäder. Detaljplanen underlättar hållbara vardagsresor för invånarna i området genom att skapa en bra miljö för fotgängare och cyklister och ge möjlighet till en attraktiv kollektivtrafik. Målet är att minst 80 procent av Ulleråkersbornas resor ska ske till fots, med cykel eller med

kollektivtrafik. Dessa åtgärder gör att klimatpåverkan per invånare bedöms bli lägre än för en genomsnittlig invånare i en nyproducerad byggnad i Uppsala. Detaljplanen bidrar till de nationella och lokala målen om en begränsad klimatpåverkan genom att det ger förutsättningar för hållbara vardagsresor, lägre energi-användning i byggnaderna samt en mer yteffektiv bebyggelse än nollalternativet. Sammantaget medför detaljplanen svagt positiva konsekvenser för klimatet.

Buller

Med vidtagna inarbetade åtgärder enligt bullerutredningen bedöms konsekvenserna för ljudmiljön inom planområdet bli små. Det gäller både för prognosåret 2030 och 2050. Det bör noteras att resultaten från bullerutredningen pekar på att ljudmiljön blir bättre år 2050 när spårvagnar har ersatt busstrafiken längs kollektivtrafikstråket. Sammantaget medför detaljplanen små negativa konsekvenser avseende buller.

Vibrationer

Det korta djupet till berg medför att byggnaderna kommer att grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Utifrån dessa förutsättningar är bedömningen att troliga frekvensvägda vibrationsnivåer kommer att bli klart lägre än känseltröskeln 0,3 mm/s RMS. I betonghusen blir det troligtvis högst 0,1 mm/s och i trähusen något högre, 0,15mm/s. Sammantaget medför detaljplanen inga negativa konsekvenser avseende vibrationer.

Luftkvalitet

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 visade att miljökvalitetsnormerna för luft vid skolor och bostäder klaras vid det aktuella planområdet. Trafikflödena inom Ulleråkersområdet beräknas vara låga, och därmed bör varken bostadsmiljöer eller förskoleverksamhet riskera att bli utsatta för dålig luft. Dessutom kan mobilitetsåtgärder och projektering av gatunätet minska och begränsa biltrafik och premiera kollektivtrafik, gång och cykel inom Ulleråker. Planområdets läge invid en kvarterspark är också gynnsamt för luftkvaliteten. Sammantaget medför exploateringen liten negativ konsekvens för luftkvaliteten.

Markföroreningar

Resultaten av provtagningarna påvisade ingen förekomst av föroreningar i jordlagren.
Marken bedöms inte vara förorenad och inga föroreningar hindrar därmed uppförande av bebyggelse inom planområde. Sammantaget medför detaljplanen inga konsekvenser avseende markföroreningar.

Solinstrålning – skuggning på befintlig bebyggelse (omfattas inte av MKB)

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att påverka kvarteren öster om Ulleråkersvägen med skuggbildning från klockan 17 på vår/höst och från klockan 20 på sommaren. En ökad skuggning kan innebära att de boende inte kommer att använda gårdarna på vår- och sommarkvällar på samma sätt som tidigare. Bebyggelse på båda sidor av gatan får anses vara normalt i en stadsmiljö. Att den nya bebyggelsen kommer att innebära viss skuggning på andra sidan gatan bedöms vara acceptabelt, även om det kan uppfattas som en stor konsekvens i det enskilda fallet.

Solstudierna över hela programstrukturen visar att det kvarter som kommer att innebära störst påverkan på både Lindparken och fastigheterna Kronåsen 5:3, 5:4, 5:5 ligger utanför planområdet, i en kommande planetapp.

Social konsekvensanalys

Sociala aspekter

En variation av boendeformer i nybyggda områden rekommenderas för att bidra till socioekonomisk heterogenitet. Upplåtelseformer är inte möjliga att reglera i detaljplan utan kräver andra styrmedel. Den sociala konsekvensanalysen rekommenderar lägenheter med en variation av storlekar och upplåtelseformer, för att kunna tillgodose olika gruppers behov. Det är idag en stor majoritet bostadsrätter i Ulleråker, risk finns att det blir svårt att få till en blandning av upplåtelseformer om inte nybyggnationen till stor del består av hyresrätter. Kommunens mål om en tredjedel hyresrätter kommer inte att balansera utbudet med det befintliga beståndet, men skapa en blandning inom planområdet. Baserat på markanvisningsavtalen som tecknats så avses cirka 50% hyresrätter att tillskapas inom planområdet. Utan en uttalad strategi för en varierad prisbild i bostadsbeståndet riskerar detta att bli ett nybyggt område med höga bostadspriser, vilket stänger ute vissa människor från att efterfråga en bostad i Ulleråkers nya delar.

Hälsa

Ulleråker rymmer mycket grönyta och ligger i anslutning till stora grönområden för rekreation och friluftsliv. Detaljplanen innebär att naturmark i anslutning till vattentornet utvecklas och aktiveras som parkmark för lek och rekreation. Stadsdelsutvecklingen medför att biltransporter kan öka i området även om kollektivtrafik, gång och cykel är prioriterade transportsätt. Trafiken vid både Dag Hammarskjölds väg och vid Ulleråkersvägen förväntas bidra till både ökade bullerstörningar och ökade luftföroreningar. Ökad satsning på gång och cykeltrafik blir en god förutsättning för ökad aktivitet, vilken medför en god hälsoutveckling. Nya gång- och cykelstråk med kopplingar genom området underlättar för ökad fysisk aktivitet. Etablering av handel och service i närområdet är incitament för att inte ta bilen.

Säkerhet och trygghet

I nuläget består stora delar av planområdet av naturmark och befintliga byggnader som ska rivas, och det finns ett visst mått av otrygghet på grund av dålig överblickbarhet och orienterbarhet på grund av mörka stråk och mycket vegetation. Med detaljplanen befolkas området, och arbete med belysning och omhändertagna allmänna platser blir viktigt för trygghetsupplevelsen. I detaljplanen ligger fokus på upplevelsen i ögonhöjd, och planen ställer krav på verksamheter i bottenvåningar mot kollektivtrafikstråket vilket kan bidra till den upplevda tryggheten. Ett hållplatsläge för kollektivtrafik planeras i anslutning till torget söder om detaljplanen, och möjlighet finns till en hållplats i höjd med kvarteret Sagan. En utmaning ligger i att skapa förutsättningar för flöden av människor under dygnets alla timmar samt under året. Trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter kommer att förbättras genom att planen ger utrymme för fler gång- och cykelbanor längs Ulleråkersvägen. Shared space-lösningar inom planområdet kan dock innebära svårigheter för barn och personer med funktionsnedsättningar, exempelvis synskadade.

Tillgänglighet

God tillgänglighet innebär möjligheter för olika grupper av människor att röra sig i ett område. I en god stadsmiljö bör det vara enkelt för alla människor att nå funktioner som exempelvis grönområden, kollektivtrafik och olika typer av service. Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse, förskola och en aktiverad parkmiljö. Lyrikparken ligger på en kulle, och tillgängligheten för alla studeras i kvalitetsprogram. Mer detaljerade frågor om tillgänglighet kommer att hanteras i bygglovsskedet.

Barn- och äldreperspektiv

I det södra kvarteret av detaljplanen föreslås en förskola i bottenvåningen av bostadshusen med gård som delas av de boende. Förskolan bör kunna rymma fyra avdelningar för att täcka det behov av förskoleplatser som bostadsbebyggelsen inom planområdet beräknas generera. Utrymmesbehovet för förskolegården är beräknat på 20 m^2/barn, vilket är lägre än Boverkets allmänna råd som föreslår 40

m^2/barn. Detaljplanen är utformad så att förskolan kan placeras i nära anslutning till Lyrikparken, och med angöring från Ulleråkersvägen och/eller den primära bilgatan. Att bygga en förskola i ett bostadshus är problematiskt utifrån verksamhetens lokaler och funktion, men närheten till Lyrikparken kan i viss mån kompensera för delad förskolegård.

I detaljplanen möjliggörs LSS-boende men inget separat äldreboende. Nyproducerade bostäder är i regel tillgänglighetsanpassade enligt Boverkets byggregler och fungerar som bostäder för seniorer. Ett utökat kollektivtrafiksystem gynnar dem som inte kan eller vill köra bil. Intilliggande Lindparken är en lugn oas som uppskattas av boende idag.

Sammanhang och stadsliv

Söder om detaljplaneområdet etableras ett nytt centrum för Ulleråker tidigt i utbyggnaden av stadsdelen. Detaljplanens blandade markanvändning med bostäder, centrumlokaler och förskola ger förutsättningar för många människor att röra sig i området. Det är en positiv början på utvecklingen av hela Ulleråker. Inom planområdet utgör Lyrikparken potential till en levande och grön mötesplats för närboende och besökare. Stråken längs Ulleråkersvägen och kollektivtrafikstråket ger förutsättningar för stadslivet att etablera sig, även om det kommer ta många år innan Ulleråker är färdigbyggt och nått sin planerade täthet. Vad för stadsliv som skapas beror av vilka hyresgäster som flyttar in i centrumlokalerna.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner för Ulleråker. Detaljplanen är förenlig med fördjupad översiktsplan för södra staden (beräknas antas av kommunfullmäktige i juni 2018).

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, och berör riksintresse för totalförsvaret, och riksintresse för dricksvattenanläggningar enligt miljöbalkens kapitel 3.

Riksintresse för kulturmiljövården

Kärnvärden i riksintresset kopplade till planområdet är institutionsmiljöer tillhörande Ulleråkers sjukhus med byggnader och parker, samt den tidigare kungliga jaktparken Kronparkens utbredning med ett stort antal månghundraåriga tallar. Den riksintressanta siktzonen in mot stadens märkesbyggnader, slottet och domkyrkan ligger norr om Ulleråker, och en utbyggnad av Ulleråker påverkar därmed inte denna. Förändringar inom Kronparken bedöms acceptabla, då ingrepp inte görs i större och mer intakta delar av Kronparken. Dessa områden finns utanför planområdet och Ulleråker.

En utbyggnad i enlighet med detaljplanen bedöms inte leda till påtaglig skada på riksintresset i sin helhet eller utifrån påverkan på enskilda kärnvärden (institutionsmiljöerna och Kronparken). Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Riksintresse för totalförsvaret

Totalhöjden för byggnader inom planområdet regleras för att understiga försvarets stoppområde för höga objekt. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Riksintresse för dricksvattenanläggningar

Planområdet ligger öster om område av riksintresse för dricksvattenanläggningar. Riksintresset innebär att risken för att grundvattnet förorenas vid exploatering av infiltrationsytor behöver beaktas särskilt, för att säkerställa riksintressets långsiktiga nyttjande. Riskanalysen tillsammans med åtgärderna i handlingsplanen visar att den planerade exploateringen kan genomföras i områden med liten eller stor sårbarhet utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen och utan att miljökvalitetsnormerna (MKN) för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala eller att riktvärdena i Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter överskrids. För vissa skadehändelser minskar risken till och med jämfört med idag, vilket innebär att förutsättningar att uppfylla MKN förbättras i det utbyggda Ulleråker jämfört med idag. Ett genomförande av planen innebär därmed inte någon risk för att nyttjandet av anläggningen påtagligt försvåras. Planens genomförande påverkar inte heller möjligheten att i framtiden göra nya uttagsbrunnar i åsen. Därför bedöms ett genomförande av planen inte medföra någon risk för att dricksvattenförsörjningen försämras och därmed inte heller någon risk för människors hälsa och säkerhet. Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Den planerade markanvändningen riskerar inte att påverka grundvattenförekomstens status i sin helhet. De föreslagna prioriterade förebyggande åtgärderna och skyddsåtgärderna i de olika skedena kommer att skydda grundvattnet och säkerställa uppfyllelse av MKN och riktvärden för dricksvatten. Dagvatten bedöms inte kunna leda till en sådan påverkan att det riskerar att orsaka en försämring av någon enskild kvalitetsfaktor eller försvåra att nå upp till god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus i Fyrisån. Planen reglerar åtgärderna för dagvattensystemet där rent och förorenat vatten skiljs åt, och ställer krav på byggnaders utförande genom släckvattenzoner och täta källare. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Skyddsområden

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 genom att området ligger inom yttre skyddsområde. Med de åtgärder som föreslås för dagvattensystemet och de skyddsåtgärder som planen reglerar bedöms detaljplanen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör indirekt område med strandskydd, eftersom den planerade dagvattendammen kommer att lokaliseras till ett område inom 100 meter från Fyrisån. Anläggningen bedöms preliminärt vara förenlig med strandskyddets syften, och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala april 2018

Torsten Livion detaljplanechef	Marcus Ekström planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-04-21
- granskning 2017-11-23
- godkännande 2018-04-18
- Antagande i fullmäktige 2018-05-28
- Laga kraft 2019-10-31