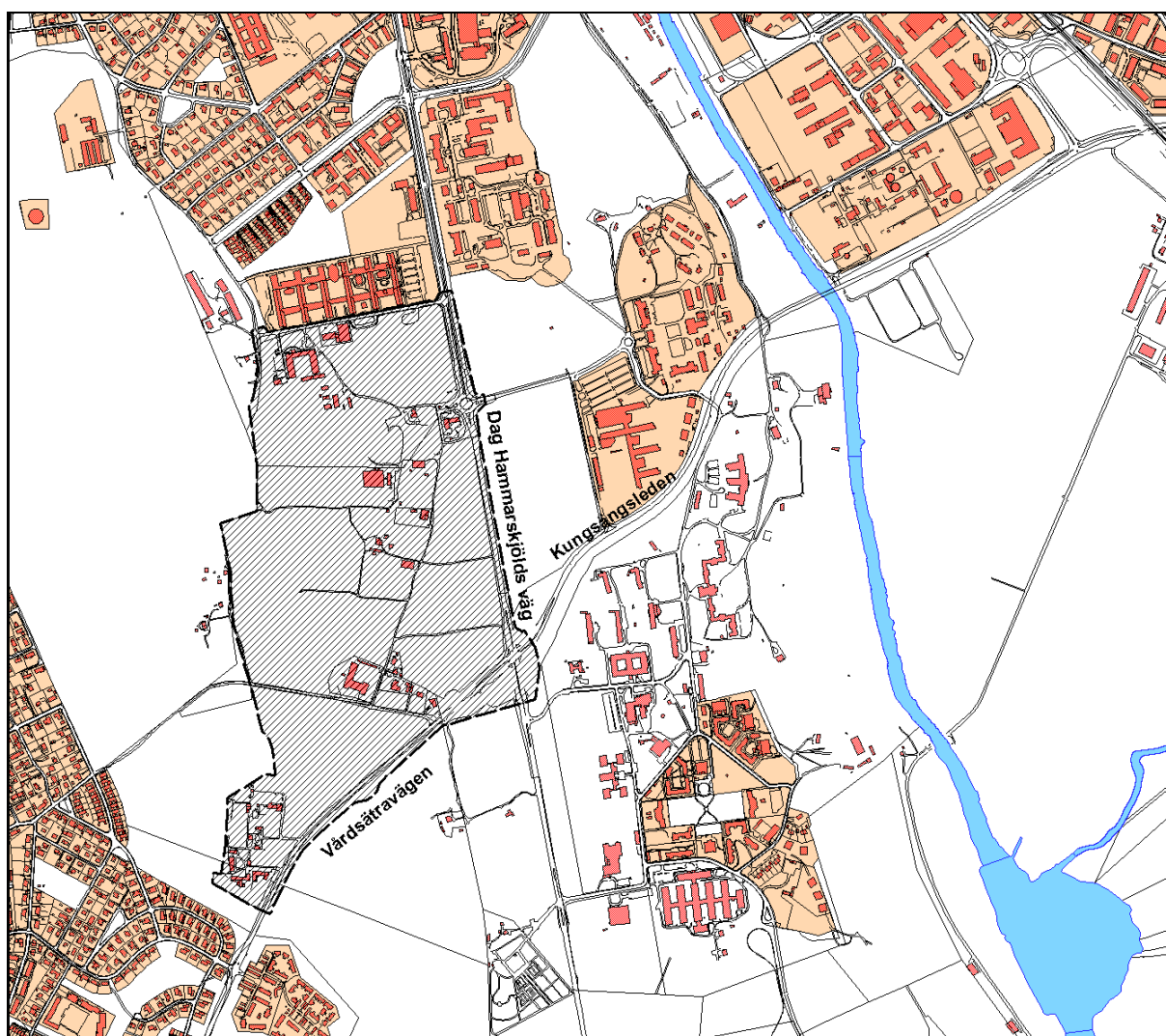




Detaljplan för
Rosendalsfältet
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2007-02-15



Handläggare: Lennart Holme, telefon: 018 – 27 46 33

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: stadsbyggnadskontoret@sbk.upsala.se

www.upsala.se/stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för
ROSENDALSFÄLTET
Eriksbergs kommundel

UPPSALA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

**BAKGRUND
SYFTE
PROGRAM
UPPDRAG**

Styrelsen för STUNS (Stiftelsen Samverkan mellan Universiteten i Uppsala, Näringsliv och Samhälle) fattade i augusti 1998 beslut om en samlad satsning kallad Campus Uppsala. Projektet syftar till att tillföra området längs med Dag Hammarskjölds väg från stadskärnan i norr till Ultuna i söder nya verksamheter och att utveckla kvaliteterna i hela området. Satsningen omfattar en ny science park i Rosendalsområdet.

Enligt STUNS' program för Campus Uppsala är Rosendalsområdet Campus' största framtidsresurs och viktigaste etableringsområde. Rosendal är särskilt intressant för företag som vill etablera sig mitt i en kunskapsintensiv miljö, t.ex. större företags forskningsavdelningar eller internationella företags strategiska enheter för omvärldsbevakning. Målet är att nybyggnadsytan i Rosendalsområdet ska uppgå till 150 000 kvadratmeter och att planeringen skall vara flexibel och ge möjlighet för etablerade företag att expandera utan att man behöver lämna Rosendal.

Kommunstyrelsen beslutade 25 november 1998 att uppdra åt Byggnadsnämnden att utarbete detaljplaneprogram för delområdena Rosendal, Ulleråker respektive Ultuna.

Ett detaljplaneprogram för Rosendalsområdet godkändes av byggnadsnämnden den 19 april 2000. Detaljplaneprogrammet överlämnades därefter till kommunstyrelsen, som i sin tur den 14 juni uppdrog åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan och kvalitetsprogram för Rosendalsområdet. I underlaget för kommunstyrelsens beslut sägs bl a att "Bostadsbebyggelse ska naturligen inte dominera, men bör kunna utgöra en större andel av bebyggelsemassan än vad programmet beskriver. Speciellt bostäder som möter tillfälliga behov är en viktig kvalitet

för området...Kollektivtrafikstråket bör ges en gen väg genom området...så som bland annat tekniska beställarnämnden anger i sitt yttrande. Det lokala vägnätet bör kunna utgöra ett mer sammanhängande nät än illustrationerna i programförslaget redovisar."



Illustrationsplanerna, alternativ 1 resp alternativ 2, ur detaljplane-programmet.

PLANDATA

LÄGE

Planområdet omfattar området från Husargatan i norr till Vårdsätravägen i söder. Det begränsas i öster av Dag Hammarskjölds väg och i väster av Stadsskogens östra bryn. Rosendals gård ligger inom planområdet, men Marieberg utanför.

AREAL

Planområdet omfattar drygt 78 hektar. De kvarter som kan bebyggas har en sammanlagd areal om 26,4 hektar. Därutöver omfattar planområdet en del av Kronparken, annan natur- och parkmark samt kvartersmark som redan är bebyggd.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN MM

Markområdet söder om Husargatan ägs ner till Kåbo golfbana huvudsakligen av statliga Akademiska hus i Uppsala AB. Ridhustomten ägs av Uppsala kommun men upplåts med tomträtt till Uppsala Ridhus Ekonomisk Förening till och med den 30 september 2013. Ridhuset ägs av Uppsala Ridhus EF men arrenderas av Upplands –Västmanlands fältrittklubb. Grindstugans kafé är inrymt i en byggnad som ägs av Uppsala Skyttegille på mark som utarrenderas av Akademiska Hus i Uppsala AB.

Uppsala kommun äger marken där golfbanan ligger, Kronparken väster om Dag Hammarskjölds väg samt Rosendals skola. Bensinstationstomten vid Grindstugan ägs av Sveaskog AB. Brandstationen ägs av Uppsala Kommuns Industrihus AB. Småhusen intill skolan är i privat ägo, liksom f.d. soldathemmet.

Marken söder om Rosendalsvägen ägs av Statens Fastighetsverk, utom den sydvästligaste delen som ägs av Rosendals Förvaltnings AB.

Kåbo golfklubb bedriver sin verksamhet på mark som man arrenderar av kommunen. Arrendet löper t o m den 31 december 2002. Rosendals trädgård arrenderas av Statens Fastighetsverk. Korta arrenden finns även för byggnader på kommunens mark vid Karlsborg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PROGRAM OCH ÖVERSIKTLIGA PLANER

Detaljplanearbetet utgår från det detaljplaneprogram som byggnadsnämnden godkände den 19 april 2000, och kommunstyrelsens kommentarer i beslutet om detaljplaneuppdrag den 16 juni 2000.

Rosendalsfältet berörs av en översiktsplan från 1985 som anger att området mellan BMC och Rosendalsvägen ska utnyttjas för företag med anknytning till omkringliggande forskning. Den anger också vägreservat och grönskorridorer. Området mellan Rosendalsvägen och Vårdsätravägen anges som naturområde och, vid Rosendals gård, som verksamhetsområde. Denna översiktsplan anges som "gällande översiktsplan" i den kommuntäckande Översiktsplan 1990.

I det förslag till fördjupad översiktsplan för Uppsala stad, som är utställt våren 2002, anges Rosendalsfältet i sin helhet som nytt bebyggelseområde. Området berörs i den södra delen även av ett strategiskt område för framtida väg (Syd-väst-länken).

Översiktsplan 1990 redovisar också befintlig golfbana inom Rosendalsfältet.

Kronparken och den del av planområdet som ligger söder om Rosendalsvägen ingår i "närrekreationsområde till tätort" enligt Översiktsplan 1990.

Kronparken anges som "ekologiskt känsligt område" i Översiktsplan 1990. (Det gäller även Stadsskogen, som gränsar till planområdet.)

Rosendalsfältet ingår i "kommunalt kulturmiljöområde" U20, enligt en redovisning från kommunens kulturnämnd 1989. Det ingår också i ett område av riksintresse för kulturmiljövården, K40 "Uppsala".

I Naturvårdsinventering av Uppsala kommun från 1988 tillhör Kronparken klassen "speciella naturvärden, mycket högt naturvärde" (klass två av tre klasser, förutom de oklassificerade ytorna). Stadsskogen, som gränsar till planområdet är av samma kategori och klass som Kronparken.

Kronparken ingår i den av kommunfullmäktige beslutade Uppsala Rikspark. I Riksparksprogrammet anges följande förhållningssätt för Kronparken: "...skogen i Kronparken med sina bestånd av gamla tallar, skall värnas och vårdas."



Del av fördjupad översiktsplan för Kronåsen, Polacksbacken, Kronparken, Rosendalsfältet och Stadsskogen.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

Större delen av planområdet saknar detaljplan, men i de yttre delarna finns mark som är planlagd. Följande detaljplaner berörs:

Artillerifältet, Dp 60 M, 1967

Fältläkaren, Dp 60 K, 1992

Kungsängsleden, Dp 60 03, 1978

Rosendal Brandstation, Dp 69 AD, 1998.

Dessutom gränsar planområdet mot följande detaljplaner:

Södra Fältet, Dp 60 Y, 1992

Del av kv Underofficeren, Dp 60 S, 1998

Del av kv Fältläkaren, Dp 60 AC.

Planområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkten Uppsala- och Vattholmaåsarna, fastställt 1989. Inom denna ska verksamheter bedrivas så att inte grundvattenkvaliteten riskerar att försämrast. Byggnader och andra anläggningar får ej förläggas så att de skadar grundvattnet.

TILLVÄXTAVTAL UPPSALA LÄN

Enligt Tillväxtavtal Uppsala län är Campus Uppsala en prioriterad åtgärd och beskrivet som ett projekt av nationell betydelse.

ÖVERSIKTLIGT OM PLANOMRÅDET I DAG

Planområdet är ungefär 1200 meter långt och 500 – 700 meter brett. Stora delar av planområdet täcks av sandhaltiga jordar, men i sydväst och söder finns lerhaltiga, sankare partier. I norr och öster finns stora äldre bestånd av främst tall. Det mellersta partiet är öppnare med undantag för Karlsborgskullen och en del mindre dungar på golfbanan. I söder finns ett område med lövdominerad blandskog. Området är relativt glest bebyggt med löst sammanhållna grupper av mindre byggnader, fransett Läkemedelsverket längst i norr och brandstationen vid Rosendalsvägen.

BEBYGGELSE

Nuvarande bebyggelse

Söder om Husargatan, nära Stadsskogen ligger Läkemedelsverkets gula tegelbyggnad i tre våningar. På den södra sidan av byggnaden finns idag tillfälliga lokaler inrymda i baracker.

Strax öster om Läkemedelsverket ligger Akademistallet med tillhörande ridhus intill Husargatan.

Strax söder om idrottsplatsen låg den tidigare Grindstugan, en mötesplats och kafé med spårvagnsförbindelse in mot staden. Nu finns vid denna plats två transformatorbyggnader och längre in från vägen en matservering/kafé i den tidigare skyttepaviljongen.

Allt sedan 1950-talet har en bensinstation funnits vid Grindstugan. Den låga vitfärgade stationsbyggnaden är idag upprustad och innefattar förutom stationsbyggnaden med tvätthall, ett skärmtak över ben-

sinpumparna, reklampelare m.m.

Golfklubben har på sin arrendemark byggt klubbhus och uppfört ett övningstält.

I områdets östra delar finns före detta soldathemmet som nu inrymmer bostadsrättslägenheter, och några förrådsbyggnader och på Karlsborgskullens södra sluttning en grupp med bostad och uthus.



Rosendalsfältet Med Omgivningar Idag (Ur Detaljplaneprogrammet)

Rosendals skola, byggd 1901, ägs av kommunen. Skolan hyrs idag ut till en friskola, "Liten Lär". Kring skolan finns ett mindre antal privata enfamiljsbostäder. Mitt för skolan finns den nya brandstation som ska betjäna stadens sydvästra delar.

I sydväst ligger Rosendals gård där man nu har bostad och ett "Garden Center", samt väster därom förråd och kontor för Rosendals Bygg.



Bensinmacken vid Grindstugan

Den nya bebyggelsens struktur och utformning

Området ska ha en tydlig egen karaktär, inordnad i Campus Uppsala, men så att Rosendalsfältet framträder som en egen enklav. Den kan skapas med bebyggelse, vegetation, markbehandling och utrustning av offentliga miljöer.

För att framhäva Rosendalsfältet som en egen enklav bör man eftersträva sammanhang mellan de olika delområdena när det gäller utformningen. Det kan ske genom att vissa ramar för utformningen är gemensamma för alla delområden, t ex principer för byggnaders höjd och placering, vilket också regleras i planen. Mellan delområdena kan inom dessa ramar finnas tydliga skillnader i byggnadernas karaktär, men inom delområdena bör finnas en större samhörighet när det gäller utformningsprinciper. Dessa frågor bör fördjupas i ett gestaltungsprogram.

Samordning får inte leda till enformighet. Profilskapande byggnader och tomter hör till en science park. Men kraven på kvalitet i utformning och material, som är höga för hela området, måste vara särskilt höga där man har ambitionen att framhäva verksamheten genom profilskapande byggnader eller tomter.

Entréerna till området ska framhävas i stadsbilden. Dessutom bör en inre överblickbarhet skapas, t ex genom tydliga siktlinjer och landmärken.

Gatorna bör ha distinkta avgränsningar samt tydliga korsningar, platsbildningar och riktningsändringar. Gatornas fondmotiv bör ägnas stor omsorg, vare sig det gäller byggnader eller vegetation. Den centrala huvudgatan bör ha i huvudsak samma mått i tvärsektionen längs hela sträckningen.

Byggnader längs huvudgator och lokalgator eller parkmark ska ligga med fasad eller gavel i gränsen mot förgårdsmark/parkmark, eller direkt mot gatumark, där förgårdsmark inte finns. "Baksidor" vänds inåt kvarteret, möjligen mot interngator inom storkvarter. Här bör också områdets parkeringsplatser placeras. De mer frekventerade gatorna ska avgränsas av byggnader, inte parkeringsområden.



Exempel på bebyggelsestruktur. Planens flexibla kvartersmarksområden kan inför etablering av nya verksamhet underindelas i såväl små tomter som normalstora och sådana som omfattar hela kvarter. Byggnader placeras intill huvudgator och lokalgator. Även mot parkerna bör distinkta gränser eftersträvas. Området väster om den nord-sydliga huvudgatan, mellan Rosendalsvägen och infarten från Grindstugan, bör reserveras för större etableringar. Området öster därom bör reserveras för små och medelstora etableringar. (Sammanställning som Wingårds arkitektkontor gjort av förslag från de parallella uppdragen. Övriga kontor är Arken arkitekter, Henrik Jais-Nielsen & Mats White arkitektkontor samt Arkitektbyrå Pekka Helin & Co. Sammanställningen stämmer inte i alla detaljer med planen.)

Byggnaderna längs huvudgator och parker ska vara tre till fem våningar. Längs kvartersgator kan de vara en till fem våningar.

Det är angeläget att bebyggelsen bildar distinkta gränser mot gatorna. På fastigheter längs huvudgata eller lokalgata har man därför rätt att bygga ända till gränsen för grannfastigheten längs gatan, så att byggnaderna hänger samman. En sådan avgränsning mot parkerna skulle ge dem karaktär av stadspark, vilket är särskilt önskvärt för det centrala stråket tvärs över området. Planen har därför en placeringsbestämmelse med denna innebörd.

En miljö som befrämjar kontakter ska eftersträvas. Ett medel är att skapa en livfull, stadsmässig yttre miljö, koncentration till stråk av gå- och vistelsevänliga miljöer med en mångfald av företag och helst ett varierat serviceutbud, ”kreativa gator”. Stråket ska vara varierat (inom rimliga gränser) och relativt tätt till sin utformning, bestå av såväl gator som torg och ”miniparker”. Det kan vara lämpligt att samordna stråket med ett utbud av fastigheter för små företag, åtminstone på den ena sidan eller i vissa delar. Det är viktigt att företagen har sina entréer mot stråket, även om fastigheterna nås från andra sidor också.

Planen görs flexibel, både när det gäller tomtstorlekar och kvarterens innehåll. Utvecklingen på Rosendalsfältet kommer att ske under en lång tid. Det gör att efterfrågans inriktning inte kan förutses i detalj, inte heller om nya vägar att uppnå en ändamålsenlig och vacker miljö kan uppkomma under utbyggnadens gång. Men man bör eftersträva att de större etableringarna lokaliseras inom ett delområde och de små och medelstora i ett annat. Därigenom underlättas möjligheterna för gemensamma lösningar för de mindre företagen. Dessutom kan de större företagens behov av expansionsutrymmen inordnas på ett mer harmoniskt sätt i en sådan bebyggelsestruktur.

Krav på hög kvalitet gäller också tekniska anläggningar och andra stödfunktioner i lägen där de har betydelse för stadsbild och trivsel. Dit räknas pumpstationer, transformatorer, eventuella anläggningar för lokal energiproduktion mm. Men kvalitetskravet bör naturligtvis ställas högt också på mindre enheter som kommer att finnas på flera platser i området, t ex belysningsarmatur, kopplingsskåp etc.

Den nya bebyggelsens användning

Rosendalsfältet ska rymma forskningsintensiva företag och universitetens verksamheter. Planen anger därför att kontor, laboratorier, tillverkning och undervisning är tillåtet inom så gott som hela det blivande bebyggelseområdet.

Bostäder bör byggas på Rosendalsfältet, både för att åstadkomma en stadsmiljö som är omväxlande och livfull större delen av dygnet, och för att närhet till bostäder är en fördel för dem som arbetar där. Men huvuddelen av Rosendalsfältet bör reserveras för universitetens och näringslivets utveckling. Bostäder tillåts därför i områdets mellersta del, mellan Rosendalsvägen och infarten från Grindstugan, men på högst hälften av kvartersmarken. Det är också i de inre delarna, nära

parker och naturområden, som de bästa miljöerna för permanentbostäder kan åstadkommas. Där bostäder tillåts gäller detta såväl traditionella bostäder som forskar- och studentbostäder samt olika former av grupp-/vårdboende.

Boendet får inte medföra allvarliga restriktioner för övriga verksamheter. Man bör styra genomförandet så att bostäder byggs utanför eventuella störningszoner och helst i de senare utbyggnadsskedena i respektive enklav, så att alla verksamheter i grannskapet är kända.

Handel tillåts i bottenvåningarna längs huvudgatorna. Anläggningar med gemensam funktion för verksamheterna i den nya bebyggelsen kan också ligga i anslutning till parkerna/rekreationsytorna. Det kan t ex gälla samlingslokaler, skolor, förskolor, idrottslokaler mm. För att öka aktiviteterna kvällstid är det önskvärt att publika verksamheter lokaliseras till området.

Det läge bensinstationen nu har vid Grindstugerondellen vore mycket lämpligt för en byggnad som med sin utformning och sitt innehåll annonserar företagsparken. Det vore med denna utgångspunkt en fördel om bensinstationen kunde flyttas, exempelvis till Vårdsätravägen.

Samtidigt erbjuder bensinstationen ett dagligvarusortiment, om än begränsat, vilket kan vara värdefullt för området i inledningsskedet, innan underlaget blivit tillräckligt för ytterligare service.

Någon övre gräns för exploateringen specificeras inte, men med huvudsakligen 3-5-våningsbebyggelse bedöms den i planen avsatta nya kvartersmarken rymma 250 000 - 350 000 m² våningsyta, parkeringshus inräknade.



Rosendals skola

FORNLÄMNINGAR . KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

En arkeologisk utredning har genomförts parallellt med programarbetena för Rosendal, Ulleråker och Ultuna. Stenålderslämningar påträffades strax norr om infarten vid Grindstugan respektive i kilen mellan Rosendalsvägen och Vårdsätravägen. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att de båda delområdena kan exploateras. Innan dess måste fornlämningarna undersökas och borttagas. Indikationer på torp från 1800-talet eller tidigare finns i södra och östra delen av planområdet. Det finns även andra fyndplatser inom utredningsområdet, men dessa berör inte föreslagen bebyggelse på Rosendalsfältet.

Den del av planområdet som ligger mellan BMC och Rosendalsvägen har till större delen ingått i "Carlshage", ett område som donerades till Uppsala stad 1570 och sedan dess ägts i olika delar omväxlande av staden och Kronan. Traditionen att ha skjutövningar här är lång, sannolikt sedan Karl XI:s tid. Den vall som nu kan ses i Stadsskogens bryn några hundra meter söder om Läkemedelsverket, ingick i en skjutbana som anlades i öst-västlig riktning tvärs över området. Skjutbanan invigdes 1896. Periodvis har även andra typer av militära övningar pågått i delar av området in på 1980-talet.

Från kulturhistorisk synpunkt är det värdefullt om skjutbanan med sina vallar kan bevaras som ett tecken på den tidigare verksamheten. Den ingår i parkstråket längs Stadsskogens östra bryn.

De byggnader som fortfarande finns i området sedan tiden med skjutövningar och militär verksamhet har skiftande kulturhistoriskt värde. Mest intressanta är vissa av byggnaderna i "fyrkanten", strax sydost om Läkemedelsverket, medan byggnaderna längs Kronparkens västra sida har begränsat kulturhistoriskt värde.

De mest värdefulla byggnaderna i Fyrkanten ges en bevarandebestämmelse i planen. Huruvida ytterligare några äldre byggnader ska kunna sparas och ges en meningsfullt roll i det nya, får avgöras när respektive del av planområdet planeras och projekteras mer i detalj.

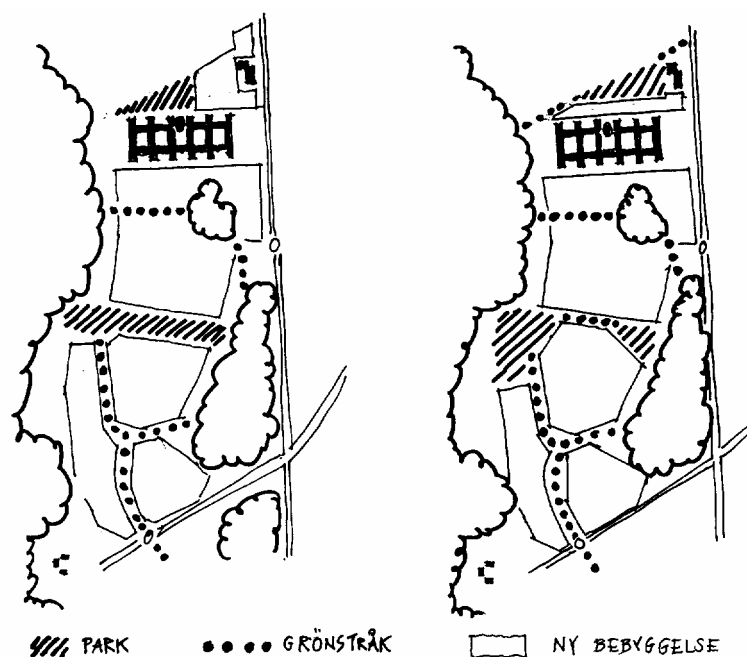
Rosendals gård, med mangårdsbyggnad från slutet av 1800-talet, har ett näst intill komplett byggnadsbestånd bevarat. Detta område bör behålla nuvarande karaktär. Den centrala gårdsmiljön avsätts som kulturreservat, så att miljön skyddas utan att man styr användningen. En begränsad förändring bedöms kunna accepteras i den bakre delen, vid la-dugården. Miljöerna vid Rosendals trädgård och Rosendals Bygg har inte samma skyddsvärde i detalj. Verksamheterna där ska dock gå att förena med ambitionen att bevara områdets nuvarande karaktär.

Rosendals skola uppfördes i etapper under det tidiga 1900-talet. Även ett förrådshus är från denna tid. Skolbyggnaden och uthuset är till sina exteriörer mycket lite förändrade sedan tillkomsttiden och utgör goda exempel på sin tids skolbyggnader. Planen innehåller därför en verksamhetsbestämmelse för dessa byggnader.

Vid underhåll av byggnaderna i Fyrkanten, vid Rosendals Gård, inklusive ladugården, och Rosendals skola bör befintliga material i fasad, stomme och detaljer bevaras så länge som möjligt, och därefter ersätts med likvärdigt vad gäller material, utformning och utförande.

FRIYTOR

Till huvuddelarna i den friytestruktur som planen föreslår hör Kronparken med tillhörande parkzon utanför det västra brynet, samt motsvarande parkzon utanför Stadsskogens östra bryn. (Stadsskogen ligger dock utanför planområdet.) Dit hör också de tre parkstråken över fältet, ett i norr, ett i den centrala delen, ett längs krondiket i sydväst. Idrottsplatsen i väster är också ett viktigt inslag.



Alternativa grönstrukturer enligt programmet.

Detaljplaneprogrammet anger två alternativa grönstrukturer som bör prövas i detaljplanearbetet. Fortsatt arbete har emellertid visat att en kombination av alternativen bör väljas: brett grönstråk tvärs över fältet och idrottsplatsen i nordsydlig riktning i västra delen. Härmed uppnås ett parkstråk med hög kvalité, samtidigt som hänsyn tas till särskilda naturvärden i öster och väster.

Park

Randzonerna mot Kronparken och Stadsskogen

Längs Stadsskogen och Kronparken avsätts parkzoner om minst 30 meter, bland annat till skydd för växter och djur i skogsbrynen. Dessa parkzoner, särskilt den längs Kronparken, bör inte planteras med skuggande träd.

Stråket via Talldungen i norr

Från idrottsplatsen och mot väster och sydväst sträcker sig ett område med höga, vackra tallar, av vilka många är över 150 år gamla. I naturvårdsinventeringen kring Uppsala stad (NVF 1994) sägs att ”visserligen är den intilliggande Kronparkens tallbestånd viktigare för allehanda arter knutna till äldre tall, men tallskog av denna ålder är ovanlig i Uppsalatrakten och har högt biologiskt skyddsvärde och betyder mycket för landskapsbilden”. Senare studier har visat att träd i brynzonerna mot söder och sydväst hyser bestånd av reliktböck som anses vara en ”sårbar art”. Bestånd finns även på Karlsborgskullen och i Kronparken.

Talldungen utgör i dag kärnan i en viktig spridningskorridor som sammanbinder Stadsskogen med Kronparken. Denna funktion bör om möjligt värnas. Därför anger planen de värdefullaste delarna av talldungen som naturpark, och länkar den dessutom till Stadsskogen respektive Kronparken via park-/vegetationszoner. Detta överensstämmer i huvudsak med översiktsplanen från 1985, som säger att ”Parkstråket” ska säkerställas som x-område (för allmän gångtrafik) eller parkmark i detaljplan.

Stråket tvärs över fältet

Tvärs över Rosendalsfältet föreslås ett parkstråk längs oxelalléns södra sida. Stråket blir ungefär 100 meter brett och delas av den föreslagna nord – sydliga huvudgatan. Parkstråket omfattar bland annat Karlsborgskullen, öster om huvudgatan, och ett öppnare relativt plant område väster om huvudgatan, med inslag av karaktäristiska mindre dungar. Detta väl tilltagna parkstråk har stor betydelse för rekreation och stadsbild och det är en viktig ekologisk länk mellan Stadsskogen och Kronparken. Stora delar av oxelraden i stråkets norra gräns är i dåligt skick och behöver bytas ut på sikt.

Stråket längs krondiket

I Rosendalsfältets sydvästra och södra del ligger ett krondike som leder vatten vidare mot området söder om Vårdsätravägen. Diket utnyttjas som vattenhinder och miljömässig kvalité i golfbanan. Diket bör utgöra en viktig del i det parkstråk som detaljplanen anger i denna del av fältet. Sträckningen och de bitvis branta slänterna kan behöva bearbetas för att åstadkomma en säkrare miljö för barn.

Naturmiljö

Kronparken

Kronparken ingår i den av kommunfullmäktige beslutade Uppsala Rikspark. En del av Kronparken ingår i det nu aktuella planområdet.

I värdebeskrivningen för delområdena i Uppsala Rikspark sägs följande om Kronparken (som alltså omfattar mer än den del som ingår i området för denna detaljplan): ”Kronparken ...består av sandavlagringar från åsen. Kronparkens åldrade grovstammiga tallbestånd är unikt och i högsta grad skyddsvärt ur botanisk och zoologisk synvinkel. En stor del av tallarna är mycket gamla...1680 , med åtskilliga är ännu äldre. Trädbeståndet har skyddats sedan 1700-talet. Miljön gynnar många mycket sällsynta vedlevande insekter och även hålbbyggande fågelarter som den hänsynskrävande skogsduvan. I södra delen av Kronparken finns flera fuktiga partier med artrik flora och rikligt med ormbunkar.”

Tekniska beställarnämnden har låtit upprätta en skötselplan för Kronparken. Den innebär att sikten genom Kronparken bör förbättras och tallar och ädellövträd friläggas genom röjning av gran och lövsly. Samtidigt måste hänsyn tas till föryngringsbehov.

Dessa åtgärder har stor betydelse för stadsbilden och för möjligheterna att uppleva sammanhanget mellan olika delar av Campus. Ljus och värme skulle för övrigt också gynna den biotop som skapats genom tidigare öppethållande.

Rosendalsfältet

Även inne på Rosendalsfältet finns kvalitéer som är värda att beakta i planeringen av en utbyggnad. Krondiket har nämnts ovan. Det finns också, spritt över området, dungar med träd av varierande storlek och art, samt kullar och vallar. Mycket av detta kommer att ingå i föreslagen kvartersmark. Med en omsorgsfull planering av kvarter och tomter kan dessa kvalitéer till viss del inordnas även i en stadsmässig utbyggnad.

Mellan Rosendalsvägen och Vårdsätravägen

Området söder om Rosendalsvägen är i dag delvis igenvuxet av huvudsakligen lövträd och genomkorsas av ett antal diken och en cykelväg mot Gottsunda. Längs cykelvägen finns bitvis en vacker björkallé, som kräver föryngring. Ett parti med öppen mark finns intill Stadsskogen. Även kring Rosendals gård är vegetationen relativt öppen.

Området föreslås ingå i kvartersmark för bebyggelse, undantaget ett parkstråk längs Stadsskogens östra bryn ner till Vårdsätravägen, cykelvägen och diken som löper längs denna, samt de delar som reserveras för huvudgatan från Vårdsätravägen in på Rosendalsfältet. Vid Rosendals gård ska nuvarande karaktär i huvudsak bevaras.

Lek och rekreation

Idrottsplatsen

Grindstugans idrottsplats byggdes för artilleriregementets behov 1924 och var ända fram till S1:s nedläggning en regementsidrottsplats. Idag arrenderar Eriksbergs kommundelsnämnd idrottsplatsen av Akademiska Hus.

Idrottsplats bör finnas i Campus även fortsättningsvis. Den upprättade översiktsplanen från 1985 behåller idrottsplatsen vid Grindstugan.

Detaljplanen förutsätter emellertid att marken där idrottsplatsen nu ligger, ska kunna bebyggas. Planen redovisar därför mark för en ny idrottsplats i anslutning till Stadsskogen, strax norr om Marieberg.

Golfbanan

Från Grindstugan och söderut till Rosendalsvägen – väster om Kronparken - sträcker sig Kåbo golfbana. Anläggningen omfattar 9-hålsbana, övningsbana, klubbhus och golftält. Allt är uppfört med korttidsarrende av först Domänverket och sedan av kommunen. Klubbens nuvarande arrendeavtal gäller t o m den 31 december 2002.

Planen förutsätter att golfbanan läggs ned när arrendet går ut. Försök pågår att finna ett annat läge för en ny golfbana.

Entréer till Stadsskogen

I samband med förberedelserna för att inrätta naturreservat för Stadsskogen har föreslagits ett flertal ”entréer” till reservatet, med information och möjligheter för cykelparkering, vissa med bilparkering. Entréer som berör planområdet finns eller föreslås vid ändarna av Husargatan, oxelallén tvärs över Rosendalsfältet samt Rosendalsvägen. Parkering ska enligt reservatsförslaget finnas vid Husargatan och Rosendals gård.

Efter utbyggnad på Rosendalsfältet lär det finnas ytterligare möjligheter att nå Stadsskogen med bil. Planen redovisar t ex en parkering söder om idrottsplatsen, som bör kunna utnyttjas både för idrottsplatsens behov och som entré till Stadsskogen.



Rosendalsfältet från sydväst mot Karlsborgskullen.

Eventuellt kommer Marieberg, strax intill parkeringsplatsen men utanför planområdet, att användas för aktiviteter som har anknytning till det blivande naturreservatet. planeras en "entré" till det blivande naturreservatet för Stadsskogen, som kan komma att utnyttja den parkering som planen anger strax söder om den föreslagna idrottsplatsen.

Lekytter

Behovet av ytor för lek och spel utöver idrottsanläggningen bedöms vara mindre för en Science Park än för ett bostadsområde. Utrymme för sådana verksamheter finns i parkzonerna längs skogsbrynen och i västra delen av det tvärgående parkstråket. Även inne i vissa kvarter kan lämpliga lägen finnas, t ex i anslutning till vegetation som sparas.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Området kommer att domineras av arbetsplatser för högutbildad arbetskraft. Men även inslaget av servicearbetsplatser kan komma att bli påtagligt. I viss utsträckning kommer också bostäder att byggas inom området. Såväl inom boende som inom arbetslivet kan man vänta att sociala nätverk successivt byggs upp.

Bostäder och i bästa fall serviceutbud, kanske publika verksamheter, bidrar till att området är någorlunda befolkat även kvällstid, men det är framförallt under dagen som området kommer att vara livligt.

Skolor och förskolor bör lokaliseras till området, för att berika aktiviteten i området och underlätta för förvärvsarbetande föräldrar. Dessa verksamheter bör företrädesvis förläggas nära parker.

OFFENTLIG SERVICE

Befintlig service

Inom planområdet finns i dag ingen offentlig service, förutom Rosendals skola där "Liten lär" bedriver sin verksamhet.

I Rosendalsfältets omgivning finns förskola och skola i Gluntenområdet, Ulleråker, Kåbo, Malma Backe och Valsätra. Läkarmottagning finns vid Akademiska sjukhuset och i Glunten, i Ulleråker långvårds-sjukhem och mottagningar för psykiatrisk vård.

Ny offentlig service

Nya skolor och förskolor behövs när Rosendalsfältet byggs ut. Man bör även hålla öppet för kyrklig verksamhet och andra samlingslokaler. Med ett stort antal anställda är det naturligt att vård finns tillgänglig inom området. Idrottsplatsen finns kvar inom området, men i ett nytt läge. I anslutning till den kan andra friskvårdslokaler och –anläggningar finnas.

I Marieberg strax väster om planområdet kan tillkomma aktiviteter som har anknytning till det föreslagna naturreservatet, inte minst aktiviteter för barn.

KOMMERSIELL SERVICE

Befintlig service

Inom området finns i dag bensinmacken vid Grindstugan, och vid Karlsborg en billackeringsverkstad. Nära macken finns Grindstugans café och restaurang. Vid Rosendals gård finns ett "garden center".

Av servicen i Rosendalsfältets omgivning kan nämnas en relativt väl utbyggd service för företag och andra i Glunten. Livsmedelsaffär finns i Kåbo, närbutik i Ulleråker. Restauranger och kaféer finns på flera ställen inom Campus, den närmaste i BMC.

Ny kommersiell service

Sannolikt blir servicen i Rosendalsfältets science park av samma slag som i Glunten. Möjligen blir den mer omfattande och mer varierad, eftersom bebyggelseområdet blir större och kommer att innehålla en del bostäder.

Servicen lokaliseras främst till stråket längs huvudgatan. I större delen av området har man rätt att upplåta byggnadernas bottenvåningar för handel.

Bensinstationen är en värdefull servicepunkt nu och kanske i början av områdets utbyggnad. Planen tillåter att den är kvar. Men planen tillåter

också omvandling till "centrumändamål", alltså samlingslokaler, butiker, publika verksamheter etc. Syftet med att tillåta nya verksamheter är att få en arkitektoniskt tydlig, vacker och karaktärsfull entré till forsknings- och företagsparken.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikflöden. Gatunät

Planområdet har god anslutning till E4 via Kungsängsleden. Mot norr och nordväst är Dag Hammarskjölds väg och Kåbovägen – Krongatan huvudförbindelser, västerut är det Vårdsätravägen och i någon mån Rosendalsvägen.

En beräkning av trafikflödena på stadens huvudnät har tagits fram i arbetet med fördjupad översiktsplan för staden. Den indikerar att flödena på Dag Hammarskjölds väg söder om Regementsvägen och ner mot Ultuna ökar med 5 000 - 6 000 fordon per dygn (f/d). Ökningen på Vårdsätravägen blir också av den storleksordningen. Dessa ökning- ar är måttliga jämfört med dagens flöden på 11 000 - 14 000 f/d, men kan kräva viss förbättring av kapaciteten i gatunätet.

Vad beträffar trafiken i Kåbo, väntas den på Döbelnsgatan - Götavä- gen - Kåbovägens norra del - Krongatan öka med 3 000 - 4 000 f/d, jämfört med trafiken 1999. I dag är trafikflödet där 3 000 - 6 000 f/d, med det större flödet på Krongatan. Denna beräkning innehåller inte någon direktförbindelse Kåbovägen - Vårdsätravägen. Det gör inte heller denna detaljplan, med det föreslagna nya gatunätet kan ge en omfördelning jämfört med prognosen, så att trafiken ökar även på Kå- bovägens södra del upp till några tusen fordon per dygn.

Tillfarter

Tillfart till planområdet sker i dag via rondellen i korsningen Dag Hammarskjölds väg/Regementsvägen ("Grindstugerondellen"), samt via Rosendalsvägen och Husargatan - Kåbovägen. Trafiken till och från det inre av området är liten. De största målen är bensinmacken vid Grindstugan, Rosendals skola och golfbanan. BMC som ligger strax utanför planområdet försörjs också via Husargatan. På Rosendalsvä- gen förekommer genomfartstrafik till och från Norby.

Cirkulationsplatsen vid Grindstugan kommer även i framtiden att vara en av huvudentréerna. En annan föreslås på Vårdsätravägen mellan Rosendalsvägens nuvarande anslutning och infarten till Rosendals gård. När denna infart byggs, bör man stänga Rosendalsvägens nuva- rande anslutning, utom för utryckningsfordon.

Husargatans anslutning till Dag Hammarskjölds väg förutsätts bibe- hållen. Frågan om infarter till BMC och Glunten har emellertid disku- terats tidigare, eftersom kapacitetsproblem finns. Om inte förr, så kommer denna fråga att behöva beaktas när man tar i anspråk området

omkring Magistern för bebyggelse, vilket gällande plan där tillåter. I så fall kan man behöva överväga lösningar som innebär att Husargatans anslutning till Dag Hammarskjölds väg stängs.

Frågan om Rosendalsområdets förbindelser med det övergripande gatunätet behandlades översiktligt i detaljplaneprogrammet. Det ledde till att byggnadsnämnden beslöt avvakta den övergripande trafikplaneringen innan man tar ställning till bl a hur en koppling till Kåbovägen ska ske. I detaljplaneprogrammet anges mot denna bakgrund en "eventuell huvudgata" från Kåbovägen till den huvudgata som leder in från Grindstugerondellen. I den nu aktuella detaljplanen anges detta område som park. Om man beslutar att denna länk behövs får alltså en del av parken läggas som gatumark.

Dag Hammarskjölds väg. Vårdsätravägen

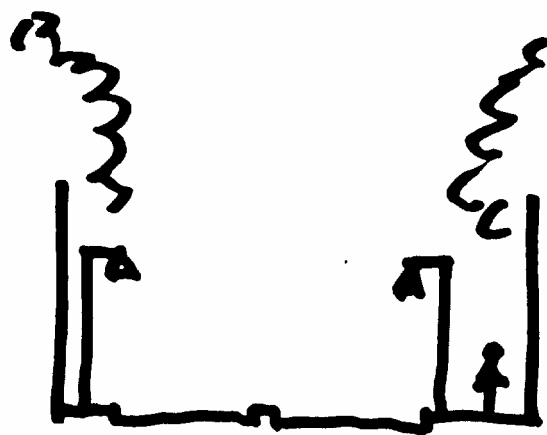
Dag Hammarskjölds väg sammanlänkar Campus Uppsala med staden. Den är också en sammanhållande länk inom Campus. Funktionsmässigt är alltså Dag Hammarskjölds väg både stadsinfart och lokal förbindelse. Man bör söka en gestaltning av vägen som betonar karaktären av infart till staden, men en funktion som även rymmer den lokala trafik som inte kan ges andra förbindelser.

Dag Hammarskjölds väg är mycket karaktärsfull: en sju kilometer lång raksträcka genom en varierad stadsbygd, med slottet och domkyrkan i den norra fonden. Den har också en mycket tydlig koppling till stadens historia. Men åtgärder för att höja kapacitet, orienterbarhet och säkerhet har genom åren lett till att rakheten och sikten längs vägen nu är mindre tydliga karaktärsdrag. För att ytterligare ta tillvara dessa unika värden bör man överväga att återge vägen sin raket och att ytterligare lyfta fram slottet och domkyrkan som fondmotiv i norr.

För den del av Dag Hammarskjölds väg som passerar Rosendalsfältet bör man överväga att öka antalet körfält till fyra. Ett alternativ kan vara att bredda vägen på den östra sidan. Cykelbanan kan då behöva flyttas in mellan träden i Kronparken, ungefär som detta nu är gjort i Slottsparken.

Det finns emellertid anledning att också överväga en annan lösning. Om man ska fullfölja ambitionen att betona vägens unika karaktär, bör en eventuell breddning ske på den västra sidan. En ny gräns för skogsvegetationen skulle då behöva etableras ca 5 meter in från nuvarande gräns längs vägens västra sida. Planen ger utrymme även för detta alternativ

Vidare hör denna sträcka till de delar av vägen som är i störst behov av förbättringar när det gäller detaljutformning av vägbana, belysning och eventuell annan utrustning, om vägen ska svara mot sin roll som entré till området vid slottet, till Campus och till den centrala staden.



Principsektion tvärs Dag Hammarskjölds väg söder om Grindstugurondellen. Två körfält i vardera riktningen, cykelbana på östra sidan. Ny belysning. Sikt mot slottet och domkyrkan eftersträvas.

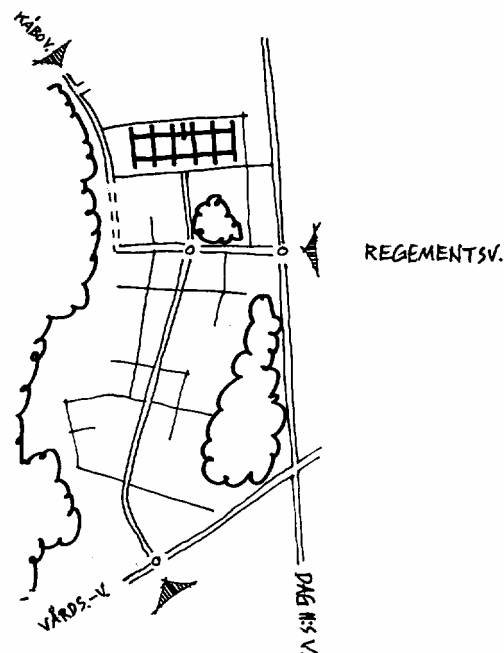
Även den visuella kontakten mellan Dag Hammarskjölds väg och Campus delområden är viktig för upplevelsen av vägen och av Campus som helhet. Se vidare avsnittet om Natur – Kronparken.

Korsningen mellan Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden är utformad helt efter trafiktekniska utgångspunkter och har inte den karaktär och kvalitet i utformningen som svarar mot synsättet ovan. Trots detta har den i dag otillräcklig kapacitet under högt trafik. Med den väntade ökningen av trafiken kommer kapacitetsproblemen att förstärkas. En förbättring i båda dessa avseenden kan uppnås om korsningen byggs om till rondell. Av trafiktekniska skäl bör den ha en innerdiameter på 60-70 meter. Vegetationen närmast rondellen bör skötas så att ett tydligare rum bildas runt korsningen.

En bättre korsning med Dag Hammarskjölds väg innebär också att köbildningen på Vårdsätravägen minskar. Detta är väsentligt, inte minst för trafiken till och från Rosendalsfältet, som får sin södra infart från Vårdsätravägen. Men med en långsiktigt ökande trafik, och med en hög ambition när det gäller tillgängligheten till Rosendalsfältet, kan Vårdsätravägen behöva breddas till fyra körfält, åtminstone mellan Rosendalsfältets entré och Dag Hammarskjölds väg.

Gator inom Rosendalsfältet

Gatunätet ska erbjuda sammanhängande förbindelse mellan fältets norra och södra delar, alltså från Husargatan till Vårdsätravägen. Avsikten är att åstadkomma ett nät av huvudgator, lokalgator och kvartersgator som möjliggör flera alternativa förbindelser inom Rosendalsfältet, alltså ungefär som i en traditionell rutnätsstad. Dock bör man hålla nere antalet gator som korsar det tvärgående grönstråket, om detta ska fungera bra för rekreation och som ekologisk korridor.



Principskiss över gatunätet med centralt lokaliserad huvudgata och huvudentréer från Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätravägen. (Ur detaljplaneprogrammet)

Rosendalsvägen

Dagens tillfart från Vårdsätravägen till Rosendalsvägen är inte idealisk. Skolan alstrar trafik och behöver en trafiksäker angöring, vilket står i konflikt med trafiken på Rosendalsvägen till och från Norby. Problemen ökar vid en exploatering av Rosendalsfältet. En ny tillfart föreslås därför till Vårdsätravägen. Brandstationen bör dock kunna ha utfart direkt mot Vårdsätravägen via Rosendalsvägens nuvarande anslutning.

Planen innebär inget ställningstagande till om Rosendalsvägen ska stängas för genomfart genom Stadsskogen eller om sådan genomfart ska vara möjlig. Denna fråga bör prövas i mer övergripande trafikplanering.

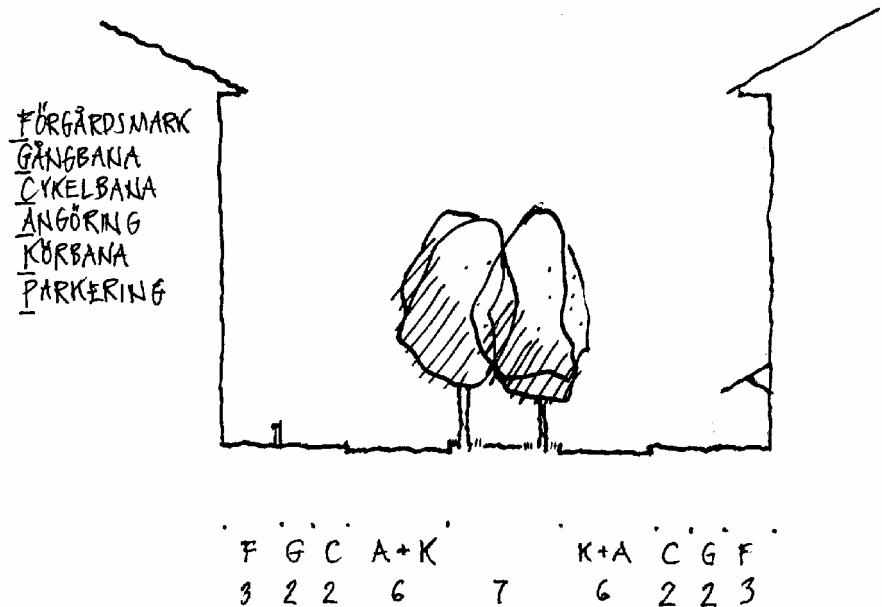
Tillfart till f.d. soldathemmet

Den bostadsrättsförening som nu finns i f.d. soldathemmet intill Kronparken, har sin tillfart via den gång- och cykelväg som löper i skogsbrynet från Grindstugerondellen. Detta bör kunna ske även fortsättningsvis. Men i samband med exploatering av kvarteret närmast norr därom bör man pröva om tillfart kan ordnas via kvarteret.

Gatornas utformning

Huvudgator

Huvudgatan ska ge utrymme för genomgående buss- och biltrafik, samt separat cykel- och gångtrafik. Det ska också finnas möjligheter för kantstensparkering. Trädrader ska planteras längs gatan och utrymme ska finnas för uteserveringar o d i anslutning till butiker i bottenvåningarna på vissa byggnader.



Principsektion för huvudgata

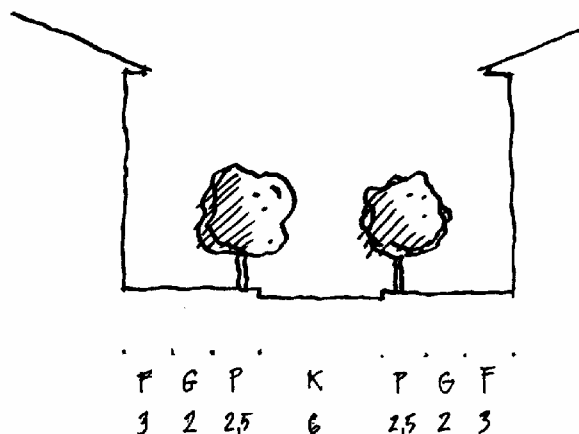
Korsningar mellan huvudgator inom området, och i områdets entréer, är mycket viktiga för orienterbarhet och för områdets karaktär. De bör utformas med stor omsorg och, tillsammans med omgivande bebyggelse, göras till offentliga platser av hög dignitet.

Lokalgator

Även lokalgatorna bör medge kantstensparkering på båda sidor, och en trädrad, eventuellt två. Se även Kvartersgator.

Kvartersgator

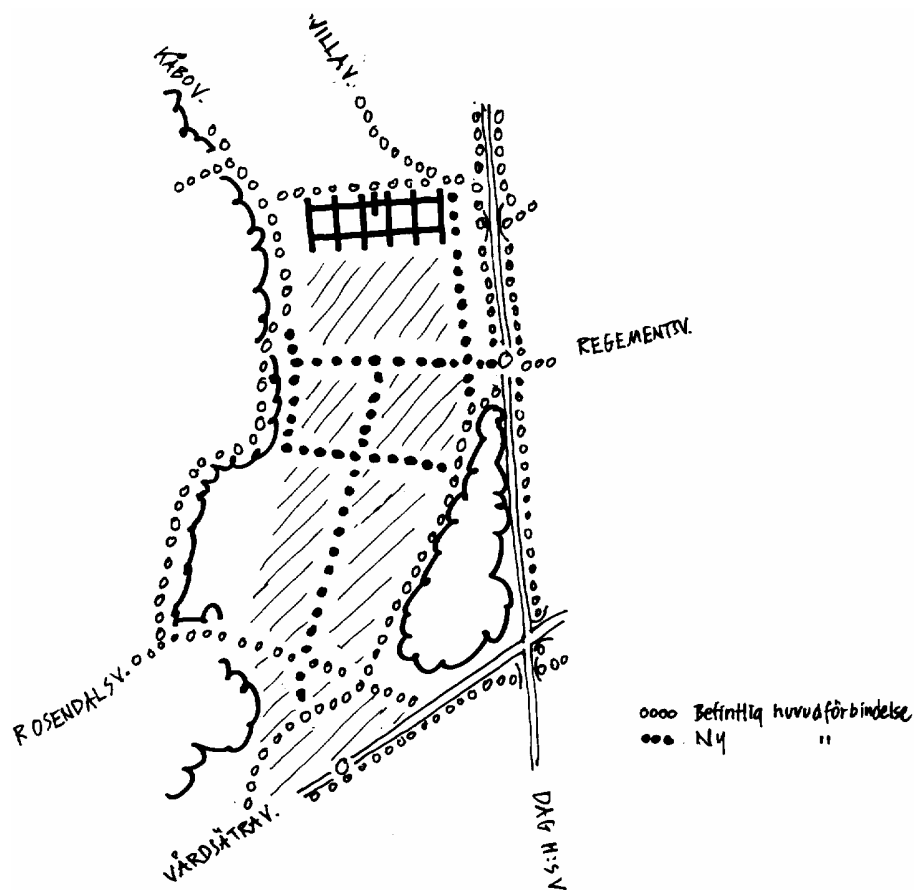
Bebyggelsezonerna är större än normalstora kvarter. Det innebär att zonerna i flera fall kommer att delas upp i enheter av kvartersformat med gator emellan. Läget för gatorna bör inte bestämmas förrän man vet mer om vilka etableringar som kommer i bebyggelsezonen. När detta skett bör man i stället inför genomförandet överväga att lägga dessa gator som allmän platsmark, i likhet med övriga gator. Det kräver då planändring. Kvartersgator som får trafik mellan olika kvarter, alltså lokalgatans funktion, bör utformas som lokalgatorna enligt ovan.



Principsektion för lokalgata

Cykelvägnät

Rosendalsfältet berörs av en viktig länk i stadens övergripande cykelväg, förbindelsen mellan centrala staden och Gottsunda. Denna cykelväg går genom området från Grindstugan, längs Kronparkens västra sida och vidare förbi Rosendals gård. Den norra delen, mellan Soldathemmet och infarten vid Grindstugan, ska kunna användas som tomtinfart till Soldathemmet. (Se avsnittet om gatunätet)



Huvudförbindelser för cykeltrafiken (Ur detaljplaneprogrammet)

Området tangeras i nordost också av en viktig förbindelse mellan bostadsområden i nordvästra delen av staden och universitetsinstitutioner längs Dag Hammarskjölds väg ner till Ultuna.

Inom Rosendalsfältet reserveras utrymme för cykelbanor längs huvudgatorna, som bedöms få trafikflöden om några tusen fordon per dygn eller mer när det är färdigbyggt. Lokalgatorna beräknas få relativt små biltrafikflöden och bör kunna samutnyttjas av cyklister och bilister.

Förutom bra förbindelser för cyklisterna måste vällokaliserade och tillräckligt många cykelparkeringar anordnas. Detta ska i första hand lösas på kvartersmark och bör ställas som krav på fastighetsägarna inför utbyggnad.

Kollektivtrafik

I dag tangeras planområdet av linje 16 som går längs Husargatan och av ett flertal linjer längs Dag Hammarskjölds väg och Vårdsätarvägen. Från Rosendalsfältets mitt är det två - tre hundra meters gångväg till dessa linjer. Om ett stombussnät (koncentration till ett mindre antal mycket turtäta linjesträckningar) införs i staden kan huvudgatan genom Rosendalsfältet bli en viktig länk när området är utbyggt.

Parkering, angöring och utfart

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses på kvartersmark. Nuvarande parkeringsnorm anger exempelvis att det ska finnas utrymme för 12 personbilar per 1000 m² våningsyta för kontor och 8 bilar per 1000 m² för industri. Behovet avgörs slutgiltigt i bygglovprövningen, men utrymme för etappvis genomförd lösning bör reserveras inför ianspråktagande av respektive bebyggelseenkav.

I de inledande skedena kan markparkering dominera, men efterhand som exploateringen ökar, behövs flerplanslösningar som parkeringshus och -däck, samt källargarage. Gemensamma lösningar kan vara att föredra och bör då säkerställas genom avtal med de blivande fastighetsägarna inför utbyggnaden av respektive bebyggelseenkav. Anläggningarna ska, liksom bebyggelsen i övrigt, ha hög arkitektonisk kvalité i utformningen, vilket även gäller markanläggningar.

Parkerings-/angöringsutrymme som är allmänt tillgängligt, ska finnas längs huvudgator och lokalgator, främst för leveranser och korttidsparkering.

Ett alternativ till kantstensparkering och parkeringsytor inne i kvarteren kan vara parkeringstorg, alltså torg med parkeringar och andra gemensamma funktioner som delvis dubbelutnyttjar samma utrymme. Med hög utformningskvalité och gärna en långsmal form kan sådana anläggningar vara tillskott i stadsbilden och samlade platser i bebyggelseenklaverna. Denna lösning bör övervägas när bebyggelseenklaverna utformas mer i detalj inför ianspråktagande, särskilt de enkla-vern som delas upp i flera små och medelstora fastigheter.

VATTEN OCH AVLOPP

Vatten

Vattenledningar finns i Dag Hammarskjölds väg samt i Vårdsätravägen. Hela Rosendalsfältet kan anslutas till dessa ledningar. I byggnader högre än 2-3 våningar måste tryckstegring anordnas i ledningsnätet för att få erforderligt vattentryck.

Spillvatten

Spillvattenledningar är framdragna i Dag Hammarskjölds väg till Grindstugan. Utbyggnadsområdet norr om Karlsborg kan anslutas med självfall till Dag Hammarskjölds väg. Området söder om Karlsborg kan pumpas till spillvattennätet vid Grindstugan.

Dagvatten

Dagvattenledning finns i Dag Hammarskjölds väg fram till Grindstugan. Norr om Karlsborg måste dagvattnet magasineras och fördröjas lokalt innan det avleds till befintligt dagvattennät i Dag Hammarskjölds väg. Längs Husargatan behövs sannolikt ett magasin. Dagvattnet söder om Karlsborg måste magasineras och fördröjas lokalt innan det avleds söderut till befintligt dikessystem söder om Vårdsätravägen. Det kan ske via det krondike som ingår i parkstråket i södra och sydvästra delarna av Rosendalsfältet. Föroreningsfällor bör då ingå i systemet.

Vid lokalt omhändertagande av dagvatten bör särskilda åtgärder vidtas för att grundvattnet inte ska förorenas, eftersom Rosendalsfältet ingår i yttre skyddsområde för grundvattentäkt.

VÄRMEFÖRSÖRJNING

Området kan försörjas med fjärrvärme från befintliga ledningar norr om Husargatan. Planen medger anläggningar för lokal produktion av värme/kyla i områden med beteckningen J₁. Friliggande sådana bör inte placeras intill huvudgator.

EL. TELE

I dag finns två transformatorstationer och en telestation i området. De stationer som i dag ligger strax norr om infarten vid Grindstugan behöver flyttas.

För att klara den lastökning som utbyggnaden innebär, behövs en ny fördelningsstation och ytterligare 4 - 6 nätstationer, enligt Vattenfall

Sveanät. Fördelningsstationen kräver ca 1200 m² tomtmark, förutom yta för anslutningskablar och ev tillfartsväg, och bör enligt Vattenfall ligga i den nordöstra bebyggelseenklaven. En nätstation kräver ca 100 m² mark, förutom yta för anslutningskablar och ev tillfartsväg. Friliggande stationer bör inte placeras intill huvudgator.

ENERGIEFFEKTIVITET O.A. FRÅGOR OM LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET.

Rosendalsområdet innebär en förtätning av stadsbygden med arbetsplatser, service och andra besöksfunktioner samt bostäder som får relativt god tillgänglighet. När det gäller bränsleförbrukningen för transporter är utbyggnaden således förhållandevis gynnsam.

En målsättning bör vara att anläggningar och byggnader ska vara mångsidigt användbara, att de ska kunna användas utan stora ändringar även om verksamheterna förändras.

Material och teknik bör väljas så att man får bästa ekonomi sett över byggnadens hela förväntade livslängd. Vid utbyggnad inom området bör man välja byggmaterial och byggmetoder som är skonsamma mot miljö och människor, såväl under produktionsprocessen som när byggnaderna och anläggningarna är i bruk. Byggnaderna bör utformas så att materialet kan återvinnas när byggnaderna tjänat ut. Ny teknik för att uppnå bättre resurshushållning får provas, men på ett sådant sätt att negativa konsekvenser och ombyggnadsbehov hålls nere i händelse av att proven inte faller väl ut. Beprövad teknik bör dock användas till största delen.

Det är angeläget att uppnå hög energieffektivitet i den nya bebyggelsen. Byggnader bör utformas så att värmeöverskott/uppvärmningsbehov minimeras och så att verksamhetsenergi kan återtas i form av värme. De bör också utformas så att de flödande energiformerna, främst solenergi, utnyttjas. Säsongsutjämnande lagring av värme/kyla bör utnyttjas. Samverkan när det gäller lokal energilagring/energiproduktion bör eftersträvas. Värmesystem bör utformas så att låga temperaturskillnader kan hållas mellan tillskottsvärme och värmen i byggnaden.

MARKFÖRORENINGAR MM

Tungmetaller kan förekomma i marken i anslutning till den gamla skjutbanan. Marken vid bensinstationen kan behöva saneras vid eventuell ombyggnad. På golfbanan förekommer fyllnadsmassor av delvis okänd kvalitet.

SKYDDSRUM

Skyddsrum erfordras inte. Rosendalsfältet ligger utanför skyddsrumsområde.

TILLGÄNGLIGHET. BARNNS BEHOV

Byggnader, gator, torg och parker ska utformas så att tillgängligheten blir god för personer med funktionshinder. Det är också angeläget att området utformas för att tillgodose barns behov av en trygg, säker och stimulerande miljö.

ÖVRIGT

Avsikten är att upprätta ett kvalitets-/gestaltningsprogram för utformning av bebyggelse, tomter, gator och offentliga platser i exploateringsområdet. Programmet bör upprättas gemensamt av de större markägarna. Programmet bör vara godkänt av byggnadsnämnden när bygglov ges.

Förslag finns om att inrätta naturreservat för Stadsskogen. Det bör samordnas med detaljplanen när det gäller gränsdragning och markanvändning.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanens huvudsyfte, att skapa möjligheter för en ny forskarpark, överensstämmer med gällande fördjupade översiktsplan från 1985, men skillnader finns i avgränsningen av bebyggelse respektive grönområden.

MILJÖ-KONSEKVENSER

VEGETATION. PARK- OCH NATURMILJÖ. EKOLOGI

Tallskogen söder om BMC kommer att reduceras, men en del av den föreslås bevarad som park. Området vid idrottsplatsen föreslås bebyggt, vilket innebär att vegetationen där inte kommer att sparas i någon större utsträckning. Om Dag Hammarskjölds väg breddas, och man då väljer att bredda på västra sidan, kommer träd att behöva fällas några meter in från Kronparkens nuvarande gräns längs vägens västra sida.

I Kronparkens brynzon, längs nuvarande GC-väg föreslås inga förändringar, men bebyggelsen kommer i vissa partier att ligga ner till 30 meter från GC-vägen, vilket påverkar upplevelsen för den som rör sig längs denna. Det påverkar också brynzonens ekologiska funktion. Se Djurliv nedan.

Bebyggelse på 30 meters avstånd eller mer, föreslås även längs delar av Stadsskogen. Om man hade valt att där, i den norra delen, anlägga den "eventuella huvudgata" som detaljplaneprogrammet nämner, skulle inverkan på miljön i brynzonen ha blivit mer påtaglig. Den vägen är emellertid inte med i detaljplanen.

I dag finns zoner genom Rosendalsfältet som tjänar som ekologiska spridningskorridorer mellan Stadsskogen och Kronparken, dels över fältet, dels i norr via tallskogen söder om Husargatan och i söder via lövskogsdungarna omkring Rosendalsvägen och Vårdsätravägen.

Med en utveckling enligt programförslaget kommer dessa korridorer att reduceras. En sammanhängande parkzon kommer att finnas tvärs över fältet och i norr är avsikten att bevara en serie mindre grönytor som ger tallungen kontakt med Stadsskogen och Kronparken. Efter som dessa zoner görs sammanhängande bör en väsentlig del av den ekologiska funktionen kunna behållas. I söder föreslås bebyggelse i större delen av nuvarande lövskog, vilket försämrar dagens goda förutsättningar i denna del. Detta motverkas i viss mån av att obebyggda zoner bevaras på båda sidorna om Rosendals gård och av det parkstråk som föreslås längs krondiket i princip från Stadsskogen snett genom Rosendalsfältet och vidare till området söder om Vårdsätravägen.

Med det planerade tillskottet av arbetsplatser, undervisningsplatser och bostäder i Rosendal och övriga delar av Campus får man räkna med ett ökat utnyttjande av stadsskogen och Kronparken som rekreatiionsområden. Detta kan medföra ett ökat slitage i vissa delar.

DJURLIV

Talldungen i norr hyser bestånd av insekten reliktböck i brynen mot söder och väster. Bestånd finns även på Karlsborgskullen och i Kronparken. Vid genomförandet av planen kommer den sammanlagda yta där reliktböck nu finns inom planområdet, att reduceras med 25-50 procent. Delar av kvarvarande bestånd kan komma att bli skuggat av nya byggnader. I huvudsak bedöms skuggeffekten bli liten, på grund av den bebyggelsefria zonen på 30 meter längs Kronparken.

TRAFIKFLÖDEN, TRAFIKBULLER, TRAFIKSÄKERHET

Biltrafiken omkring Rosendalsfältet kommer att öka av flera skäl. Dels väntas en generell ökning av trafikarbetet i Uppsala liksom i resten av landet, dels sker förändringar av trafikanätet och bebyggelsen i andra delar av staden, och slutligen sker förändringar som har samband med utvecklingen på Rosendalsfältet. De senare, lokala faktorerna är de föreslagna förändringarna i gatanätet inom planområdet respektive det föreslagna tillskottet av bebyggelse med sina verksamheter.

En beräkning av trafikflödena på stadens huvudnät har tagits fram i arbetet med fördjupad översiktsplan för staden. Den indikerar att flödena på Dag Hammarskjölds väg söder om Regementsvägen och ner mot Ultuna ökar med 5 000 - 6 000 fordon per dygn (f/d). Ökningen på Vårdsätravägen blir också av den storleksordningen. Dessa ökningarna är måttliga jämfört med dagens flöden på 11 - 14 000 f/d, och någon ökning av trafikbullret kommer enligt gängse värderingar inte att uppfattas. (För detta krävs i princip en fördubbling av trafikflödet.) Köbildningen kommer däremot att öka vid framför allt korsningarna på Dag Hammarskjölds väg, om inte kapaciteten i dessa ökas. Kapacitetsökning kan av detta skäl också behövas på vissa av de två vägarnas delsträckor.

Vad beträffar trafiken i Kåbo, väntas den på Döbelnsgatan - Götavägen - Kåbovägens norra del - Krongatan öka med 3 000 - 4 000 f/d, jämfört med trafiken 1999. I dag är trafikflödet där 3 000 - 6 000 f/d, med det större flödet på Krongatan. På vissa av dessa gator kan bullret komma att öka märkbart.

Planen medger en ny anslutning för trafik från Dag Hammarskjölds väg till Kåbovägen via Husargatan. Denna förbindelse bedöms inte vara väsentligt mer attraktiv än den nuvarande. Men i detaljplaneprogrammet från år 2000 nämns en "eventuell huvudgata" mer direkt från Grindstugan till Kåbovägen. Den ingår inte i detaljplanen, men om den skulle anläggas efter planändring, kan man inte utesluta en ökning med några tusen fordon per dygn på Kåbovägens södra del, jämfört med trafiken 1999. Det skulle innebära att bullret i näraliggande bebyggelse ökar märkbart på sträckan söder om Götavägen, en sträcka där trafiken i dag är relativt liten. Med tanke på vägens utformning och de korsande cykelstråken från Stadsskogen, kommer också trafiksäkerheten att försämrast om inte motåtgärder vidtas. Bland annat bör man då överväga breddning av vägen och förbättring av sikten i korsningar och kurvor.

Med den eventuella huvudgatan från Grindstugan till Kåbovägen ökar trafiken också på Krongatan, men här innebär detta sannolikt inte en märkbar höjning av bullernivån. Däremot kan säkerhet och upplevelse av trafikintensiteten när man rör sig längs och tvärs gatan påverkas negativt. Risken för ökad köbildning vid Bergaskolan måste uppmärksammas.

TILLGÄNGLIGHET. SÄKERHET. TRYGGHET

Planen innebär förbättringar för cykeltrafiken. Förbindelserna mellan Vårdsätra/Gottsunda och centrala staden kompletteras med fler alternativ, som går i omgivningar som kan upplevas som tryggare kvällstid än nuvarande GC-vägar i kanten av Kronparken och Stadsskogen. Likaså innebär förslaget möjligheter till viss förbättring av tillgängligheten till Stadsskogen genom att ytterligare så kallade "portar" kan skapas.

Ett av förslagets huvudsyften är också att säkerställa god kontakt inom Campus Uppsala i framtiden, alltså mellan stadens två universitet samt framför allt mellan dessa och de mest forskningsintensiva delarna av stadens näringsliv.

LUFTKVALITÉ

Luftkvalitén förbättras generellt genom att fordonsparken förbättras. Lokalt kan emellertid försämringar ske om trafikflödet ökar avsevärt. Denna fråga behöver studeras närmare i fortsatt arbete. Särskild uppmärksamhet måste då ägnas området längs Kåbovägen – Krongatan.

Genom att tillskott av arbetsplatser lokaliseras i detta relativt centrala

läge, väl tillgängligt med cykel och kollektivtrafik, bidrar den föreslagna utvecklingen till att gynnsamma fordonsslag väljs. Denna positiva konsekvens är mer uttalad för programmets huvudförslag än för nollalternativet.

Verksamheterna inom det framtida Rosendalsfältet väntas inte vara av sådan art att utsläpp som försämrar luftkvaliteten behöver befaras, men denna fråga bevakas ändå rutinmässigt vid bygglovprövning och andra tillståndsprövningar.

Laboratorier i andra delar av Campus gör begränsade utsläpp vid enskilda tillfällen. I närheten av BMC har t ex eterlukt kunnat registreras. Sådana begränsade utsläpp kan inte uteslutas i den nya bebyggelsen på Rosendalsfältet.

KULTURMILJÖ, LANDSKAPSBILD

Spåren efter den tidigare verksamheten med skjutövningar och andra militära övningar har redan delvis försvunnit genom den verksamhet som nu finns vid BMC, Läkemedelsverket mm. Golfbanans markanläggningar har ändrat landskapet jämfört med de tidigare övningsfälten, men behåller i viss mån öppenheten. Skjutbanevallen och det öppna området framför den finns kvar, liksom större delen av den tidigare bebyggelsen söder om BMC.

Planförslaget innebär förändringar när det gäller landskapsbilden/stadsbilden. Det halvöppna landskapet kommer till största delen att ersättas med stadsmässig, relativt tät bebyggelse. Upplevelsen av Rosendalsfältet blir en annan inte bara inifrån området, utan också för den som rör sig längs Stadsskogens östra och Kronparkens västra bryn, samt från Rosendalsvägen och Vårdsätravägen.

Skjutbanevallen vid Stadsskogen ligger i ett föreslaget grönstråk och föreslås bevarad, men kopplingen till den tidigare skjutbanan blir än mer otydligt än i dag, eftersom det öppna område som idag finns öster om vallen föreslås bebyggt.

UTSLÄPP TILL MARK OCH VATTEN

På detta stadium kan inte avgöras om de framtida verksamheterna i området medför ökning av transporter med farligt gods. Men om så blir fallet kommer transporterna att kunna nå området via det överordnade vägnätet utan att passera bostadsområden.

SOCIALA KONSEKVENSER. SERVICE

Genom den föreslagna utvecklingen tillkommer kunskapsintensiva verksamheter i närheten av Gottsunda och Eriksberg, vilket kan bidra till att dessa områden blir attraktiva bostadsområden för studenter, forskare och högutbildad arbetskraft.

Konsekvenserna för serviceutbudet är svårare att bedöma. Den service som tillkommer på Rosendalsfältet kan betjäna även dem som passerar området eller bor i närheten. För befintlig service i t ex Kåbo och Ulleråker kan detta innebära konkurrens, men i gynnsamma fall kan också det ökade antalet människor som rör sig till och från Rosendal förstärka underlaget för befintlig service i trakten.

Från social synpunkt är det en fördel om bostäder byggs på Rosendalsfältet, så att miljön upplevs som befolkad och trygg även efter arbetstid.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Tekniska kontoret har medverkat med underlag för detaljplanen. I arbetet med det detaljplaneprogram som ligger till grund för planen, har även andra kommunala förvaltningar deltagit. Parallella uppdrag har genomförts med fyra arkitektkontor. Resultaten har givit underlag för planen, men ska framför allt användas i gestaltungsprogram och i samband med marknadskontakter och genomförande. De fyra kontor som deltagit i de parallella uppdragen är Arken arkitekter AB, Arkitektbyrå Pekka Helin & Co, Henrik Jais-Nielsen & Mats White Arkitektkontor AB samt Wingårdhs Arkitektkontor AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 2002 , reviderad i maj 2002

Björn Ringström
planchef

Lennart Holme
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	2000-12-20
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	2002-02-14
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	2002-05-30
Antagen av kommunfullmäktige	2006-01-30
Laga kraft	2007-02-15

Datum

2002-03-24

Diarienummer

2000/20084-1

**DETALJPLAN FÖR
ROSENDALSFÄLTET
Eriksbergs kommundel**

UPPSALA KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

TIDPLAN

Planarbetet är inriktat på att detaljplanen ska kunna bli antagen av kommunfullmäktige sommaren 2002.

GENOMFÖRANDETID

Utbyggnaden bör kunna starta 2003. Utbyggnaden av Rosendalsfältet väntas pågå under mer än tio år. Planens genomförandetid har därför satts till femton år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Fastighetsägaren/byggherren har det administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark.

Kommunen svarar för planläggning och för genomförandet av anläggningar på allmän platsmark. Kommunen hör i dag även till ägarna av mark som i planen föreslås bli kvartersmark.

På beställning upprättar kommunen anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar. El- och fjärrvärmeanslutningar beställs av Uppsala Energi.

Eventuella arkeologiska undersökningar bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ansvarar för undersökning, bortforsling och rening av eventuella förorenade massor.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen blir huvudman för allmänna platser.

AVTAL

Kostnader för kommunala anläggningar med anledning av den nya bebyggelsen, samt andra kostnader kommunen får i samband med planens genomförande, regleras i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Sådant exploateringsavtal ska ingås innan planen antas av kommunfullmäktige.

I marköverlåtelseavtal bör säkerställas att bostäder inte byggs där de kan medföra avgörande restriktioner för verksamheter inom området. Även andelen bostäder bör bevakas i samband med upprättande av marköverlåtelseavtal, så att verksamheterna prioriteras i området som helhet.

Inför ianspråktagande av en ny bebyggelseenkav bör parkeringslösningen för enkaven fastläggas. Eventuella gemensamma åtgärder, på kort eller lång sikt, kan då behöva säkerställas i avtal.

Vid marköverlåtelse bör den nye ägaren förbindas följa upprättat kvalitets-/gestaltungsprogram.

FASTIGHETS- RÄTT

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING MM

Planens struktur av gator, parker och kvartersmark förutsätter överföring av mark mellan kommunen och andra fastighetsägare, främst Akademiska Hus i Uppsala AB och Statens Fastighetsverk.

I anslutning till genomförandet kan kvartersmarken behöva underindelas i tomtmark respektive kvartersgator. Man bör i det sammanhanget överväga om kvartersgatorna ska omvandlas till allmän platsmark, eller om de ska utgöra gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

Vid ev. bildande av servitut för kvartersgator bör rätten att utnyttja dessa för allmän trafik säkerställas.

Planen anger mark för en gemensamhetsanläggning öster och norr om Rosendals trädgård. Syftet med denna är dels att säkerställa tillfart till E-området vid telemasterna, dels tillgänglighet för allmän gång- och cykeltrafik. Tillfartens läge och utbredning i den norra delen fastläggs i samband med servitutsbildningen.

EKONOMI

PLANEKONOMI

Exploateringskostnaderna för Rosendalsfältet beräknas bli av storleksordningen 140 miljoner kronor sammanlagt för kommunen och Akademiska Hus i Uppsala AB, inräknat kostnad för kompletterande markköp samt förberedande åtgärder som flyttning av Akademistallet. I detta ingår kostnader om ca 90 miljoner för utbyggnad av gator samt anläggning av parker. Avgifter för utbyggnad av VA-nätet täcks enligt VA-taxan.

Kostnaderna bedöms falla ut successivt under en period av fem till tio år, och kommer att påföras bebyggelsen i form av exploateringsavgifter. Dessa avgifter bedöms kunna täckas helt av intäkter från försäljning/uthyrning av lokaler i området.

TEKNIK

TEKNISKA UTREDNINGAR OCH ANLÄGGNINGAR

Hantering av dagvatten behöver klarläggas. Miljökontoret har meddelat att dagvattensystemutbyggnaden är anmälningspliktig enligt miljöbalken.

El- respektive telestationerna vid Grindstugan behöver flyttas när infartsvägen ska byggas. Fördelningsstation behöver enligt Vattenfall Sveanät anläggas i den nordöstra bebyggelseenklaven. Därutöver behövs 4-6 nya mindre nätstationer.

Inför arbeten som påverkar el-, tele-, fjärrvärme- samt VA-näten ska nät-huvudmännen kontaktas av byggherren i god tid.

MASSHANTERING

Massbalans ska eftersträvas. Om överskottsmassor ändå förekommer, ska tekniska kontoret kontaktas för besked om hur dessa ska hanteras. Om förorenade massor förekommer, ska samråd ske med miljökontoret om hanteringen av massorna.

GATOR

Östra delen av Rosendalsvägen bör övergå till lokalgata i samband med att ny infart från Vårdsätravägen anordnas. Rosendalsvägens anslutning till Vårdsätravägen bör då stängas, utom för utryckningsfordon.

ÖVRIGT

Utbyggnaden bör i huvudsak ske så att bebyggelseenklaverna i norr tas i anspråk först. Utbyggnaden bör sedan ske inom enklaverna från huvudgatan och inåt innan den fortsätts söderut. Det ger fördelar för funktion och ekonomi, samt i de flesta fall med hänsyn för stadsbilden. Avsteg från denna utbyggnadsordning kan dock behöva göras. Det innebär även att tidiga etableringar i söder inte bör uteslutas, om ekonomiska förutsättningar skapas.

Området väster om den nord-sydliga huvudgatan, mellan Rosendalsvägen och infarten från Grindstugan, bör reserveras för större etableringar. Området öster därom bör reserveras för små och medelstora etableringar. Detta bör följas upp i samband med marköverlåtelse.

Innan inflyttning kan ske i de norra delarna av planområdet måste rid-verksamheten flyttas.

Golfbanan förutsätts nedlagd i enlighet med gällande arrendeavtal, alltså senast 31 december 2002.

Frizonen längs Kronparkens västra bryn bör inte planteras med skuggande träd. Markägaren rekommenderas upprätta skötselplan med detta syfte.

Stenålderslämningar har påträffats strax norr om infarten vid Grindstugan respektive i kilen mellan Rosendalsvägen och Vårdsätravägen. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att de båda delområdena kan exploateras. Innan dess måste fornlämningarna undersökas och borttagas.

Avsikten är att upprätta ett kvalitets-/gestaltningsprogram för utformning av bebyggelse, tomter, gator och offentliga platser i exploateringsområdet. Programmet bör upprättas gemensamt av de större markägarna. Bygglov bör inte ges förrän programmet är godkänt av byggnadsnämnden.

Naturvårdsverkets riktlinjer för byggbuller ska följas.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Tekniska kontoret har medverkat med underlag för detaljplanen. I arbetet med det detaljplaneprogram som ligger till grund för planen, har även andra kommunala förvaltningar deltagit. Parallella uppdrag har genomförts med fyra arkitektkontor. Resultaten har givit underlag för planen, men ska framför allt användas i gestaltningsprogram och i samband med marknadskontakter och genomförande. De fyra kontor som deltagit i de parallella uppdragen är Arken arkitekter AB, Arkitektbyrå Pekka Helin & Co, Henrik Jais-Nielsen & Mats White Arkitektkontor AB samt Wingårdhs Arkitektkontor AB.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i mars 2002, reviderad i maj 2002

Björn Ringström
planchef

Lennart Holme
planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande
Antagen av kommunfullmäktige
Laga kraft

2000-12-20
2002-02-14
2002-05-30
2006-01-30
2007-02-15