

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-05-16

§ 93**Detaljplan för kvarteret Sagan med flera, före detta Vattentornsparken KSN-2016-1256****Beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för kvarteret Sagan med flera.**Reservation**

Simon Alm (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för bifall till eget yrkande.

Särskilt yttrandeJonas Segersam (KD) avger särskilt yttrande enligt **bilaga A § 93**.**Yrkanden**

Simon Alm (SD) yrkar att ärendet återremitteras till plan- och byggnadsnämnden som får i uppdrag att revidera detaljplanen så antal våningar begränsas till max 5.

Sammanfattning

Plan- och byggnadsnämnden har den 18 april 2018 beslutat att överlämna detaljplan för kvarteret Sagan med flera, i Ulleråker, till kommunfullmäktige för antagande.

Antagandehandlingarna omfattar granskningsutlåtande, planbeskrivning med illustrationer, plankarta samt miljökonsekvensbeskrivning inkl. särskild sammanställning. Inför antagandet har hänvisning till det tidigare namnet på detaljplanen under planprocessen, Vattentornsparken, tagits bort.

Planområdet ligger i Ulleråker i anslutning till Emmy Rappes väg och Bernhard Jakobowskys väg och avgränsas av Ulleråkersvägen i öster och söder. 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.

Detaljplanen omfattar tre kvarter och möjliggör byggnation av cirka 450 bostäder, cirka 2 000 kvadratmeter lokalyta för centrumverksamhet, en förskola om 4 avdelningar i det södra kvarteret samt ett LSS-boende med fem bostäder i det norra kvarteret. Planen innehåller också allmän plats i form av gata för kollektivtrafiken (Morgondrömsvägen) med möjlighet till hållplats, Ulleråkersvägen samt Bergtrollsvägen, samt allmän plats för markanvändning park (Lyrikparken).

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om ärendets avgörande denna dag mot avslag och finner att kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer därefter arbetsutskottets förslag till beslut mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Förvaltnings skrivelse den 19 april 2018.

Arbetsutskottet har tillstyrkt förslaget den 8 mars 2018.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-05-16

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om ärendets avgörande denna dag mot avslag och finner att kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer därefter arbetsutskottets förslag till beslut mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse den 19 april 2018.

Arbetsutskottet har tillstyrkt förslaget den 8 mars 2018.

Ärende 18

Detaljplan för kvarteret Sagan med flera

Särskilt yttrande

Kristdemokraterna

Som vi påpekade vid behandlingen i plan- och byggnadsnämnden är denna detaljplan ett resultat av kommunens köp av Ulleråker från landstinget. Kommunen betalade då en köpeskilling på 1,8 miljarder. Den utgick ifrån beräkningar om att det skulle tillkomma minst 6000 lägenheter i området. Denna tanke om antalet lägenheter var grunden till varför kommunen i praktiken betalade ca 5000 kr per kvm byggbar mark. Eftersom kommunens möjligheter att sälja marken vidare är beroende av mängden byggrätter som fastställs i detaljplanerna sattes ett de facto-golv för exploateringen redan för fyra år sedan. Om kommunen inte kan avyttra sitt markköp så riskerar det en redan bräcklig ekonomi och effekterna skulle bli direkt kännbara på kommunens kärnområden — skola och omsorg.

De potentiella svårigheterna i Ulleråker är många. Det går att se uppenbara faror kring vattenproblematiken; den höga tätheten som skapar dåligt planerade stadsmiljöer; avsaknaden av social hållbarhet, förstörda siktlinjer över åsen; den daterade arkitekturen; de experimentella idéerna kring mobilitet etcetera.

Men alla problemen i Ulleråker är potentiella. Golvet för exploateringen gör att vi inte kan planera för att minimera dem, men det är inte heller ödesbestämt att de kommer uppstå. Det kan gå så bra som alla hoppas om man genomför projektet på rätt sätt. Men problemen för kommunens ekonomi om marken inte kan försälgas kvarstår

Jonas Segersam (KD)



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-05-16

Plats och tid: Bergius, 13:00 – 15:20

Beslutande: Marlene Burwick (S), Ordförande
 Maria Gardfjell (MP), 1:e vice ordf
 Erik Pelling (S)
 Caroline Hoffstedt (S)
 Ulrik Wärnsberg (S)
 Loa Mothata (S)
 Rickard Malmström (MP)
 Ilona Szatmari Waldau (V)
 Therez Olsson (M)
 Rikard Steinholtz (M)
 Mats Gyllander (M)
 Mohamad Hassan (L)
 Stefan Hanna (C)
 Jonas Segersam (KD)
 Simon Alm (SD)

Ersättare: Gustaf Lantz (S), t o m § 90
 Linda Eskilsson (MP)
 Hanna Mörck (V)
 Daniel Rogozinski (V)
 Anne Lennartsson (C)
 Carolina Bringborn (M)
 Markus Lagerqvist (M)
 Eva Edwardsson (L)

Övriga deltagare: Joachim Danielsson, stadsdirektör. Christoffer Nilsson, biträdande stadsdirektör. Åsa Nilsson Bjervner, stabschef. Ola Hägglund, ekonomidirektör. Mats Norrbom, stadsbyggnadsdirektör. Marica Nordwall, kommunikationsdirektör. Erik Boman, presschef. Politiska sekreterare (V), (M), (L), (C) och (KD). Susanne Eriksson, politisk stabschef (S). Jan Franzén, handläggare.

Utses att justera: Jonas Segersam (KD)**Paragrafer:** 76 - 105

Justeringens plats och tid: Kommunledningskontoret den 17 maj 2018.

Underskrifter:

 Marlene Burwick (S), ordförande

 Jonas Segersam (KD), justerare

 Ingela Persson, sekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokoll är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

Organ: Kommunstyrelsen**Datum:** 2018-05-16**Sista dag att överklaga:** 2018-06-11**Anslag sätts upp:** 2018-05-21**Anslaget tas ner:** 2018-06-12

Protokollet finns tillgängligt på: www.uppsala.se och kommunledningskontoret

Underskrift:

Handläggare
Andersson Johan
Ekström Marcus

Datum
2018-04-19

Diarienummer
KSN-2016-1256
PBN-2014-0508

Kommunfullmäktige

Detaljplan för kvarteret Sagan med flera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för kvarteret Sagan med flera.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 18 april 2018 beslutat att överlämna detaljplan för kvarteret Sagan med flera, i Ulleråker, till kommunfullmäktige för antagande.

Antagandehandlingarna omfattar granskningsutlåtande, planbeskrivning med illustrationer, plankarta samt miljökonsekvensbeskrivning inkl. särskild sammanställning. Inför antagandet har hänvisning till det tidigare namnet på detaljplanen under planprocessen, Vattentornsparken, tagits bort.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Barn- och jämställdhetsperspektiven har beaktats i ärendets beredning. Under planprocessen har en social konsekvensbeskrivning (SKA) gjorts. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ge potential till positiva sociala konsekvenser för i princip alla aspekter utom kulturmiljövärden.

Föredragning

Planområdet ligger i Ulleråker i anslutning till Emmy Rappes väg och Bernhard Jakobowskys väg och avgränsas av Ulleråkersvägen i öster och söder. 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. Detaljplanen omfattar tre kvarter och möjliggör byggnation av cirka 450 bostäder, cirka 2 000 kvadratmeter lokalyta för centrumverksamhet, en förskola om 4 avdelningar i det södra kvarteret samt ett LSS-boende med fem bostäder i det norra kvarteret. Planen innehåller också allmän plats i form av gata för kollektivtrafiken (Morgondrömsvägen) med möjlighet till hållplats, Ulleråkersvägen samt Bergtrollsvägen, samt allmän plats för markanvändning park (Lyrikparken). Detaljplanen reglerar i huvudsak bebyggelsens volym, samt begränsar bebyggelsens utbredning på marken.

Ett genomförande av planen syftar till att uppnå god vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker (2016). Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och fördjupad översiktsplan för Södra staden (beräknas antas i kommunfullmäktige juni 2018).

Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen. I detaljplanen tar det sig uttryck i bestämmelser om bland annat släckvattenzoner och dagvattenhantering, utformning av gator och gatunät samt reglering av mark för kollektivtrafik.

Utformningen av planen stödjer gatumiljöer där fotgängare och cyklister har företräde framför bilister, i enlighet med målet om hållbara vardagsresor och mobilitet.

Ulleråker utgör en del av riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad vars motiv baseras på stadens starka prägning av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Det värde som berörs inom planområdet är främst bebyggelsen inom sjukhusområdet. Ulleråkersvägen, som till viss del inryms i planen, utgör en siktlinje mellan Hospitalet och Asylen, delar i det gamla sjukhusområdet. Planen är utformad med hänsyn tagen till Hospitalet och Asylen genom bevarandet av Ulleråkersvägens bredare gaturum, genom att vägens mittaxel är centrerad med Asylen i fonden samt genom att placera bebyggelse indragen från vägen.

Inom planområdet kommer en kvarterspark, Lyrikparken, att utvecklas. Särskilt det gamla vattentornet kommer att kunna lyftas fram i gestaltningen av parken mot det nya kollektivtrafikstråket. Ett större tvärgående och publikt stråk, Emmy Rappe-stråket, förbinder planområdet med Kronparken i norr och Fyrisån i öster. Vid placering och utformning av parken och bebyggelsen har förvaltningen försökt spara så många lärkträd som möjligt. En överföringsledning för vatten och avlopp mellan Rosendal och Kungsängsverket genom Ulleråker sätter vissa begränsningar i hur många träd som kan sparas.

De tre kvarteren runt Lyrikparken bidrar alla arkitektoniskt till Ulleråker genom att de anspelar på det befintliga byggnadsbeståndets kvaliteter men även tillför nya inslag. Kvarteren vänder sig ut mot omgivande gator, främst mot kollektivtrafikstråket och dess korsning med andra gator, med lokaler i bottenplan. Två högre byggnader, mellan tio och tolv våningar, planeras i planområdets norra del mot korsningen med Ulleråkersvägen och i det södra kvarteret mot Lyrikparken. Mot Ulleråkersvägen regleras höjden på byggnader mer restriktivt jämfört med bebyggelse mot kollektivtrafikstråket. Detta med hänsyn till boende på östra sidan av Ulleråkersvägen samt utifrån kulturmiljöskäl.

Fyra byggherrar har tecknat markanvisningsavtal med kommunen, Rikshem och Folkhem Trä (Sagan), Småa (Sonetten), ByggVesta och Hökerum Bygg AB (Strofen).

Till detaljplanen hör en miljökonsekvensbeskrivning. De miljöaspekter som vid behovsbedömningen bedömts medföra risk för betydande miljöpåverkan är vattenmiljö (yt-

och grundvatten), naturmiljö och kulturmiljö/landskapsbild. För naturmiljö och kulturmiljö kvarstår risk för betydande miljöpåverkan, även efter den bearbetning av planförslaget som gjorts under processens gång. Planen bedöms dock inte medföra negativa konsekvenser för grund- eller ytvatten.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen, som huvudman för anläggningar inom allmän plats, ansvarar för och bekostar anläggning, drift och underhåll av dessa anläggningar. Dessa åtaganden finansieras till största delen genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse. Åtgärder som är av betydelse för hela Ulleråker kommer delvis finansieras genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse i kommande etapper. Åtgärder som är av större kommunal betydelse som exempelvis större trafikanläggningar kan delvis komma att finansieras genom skattemedel.

Finansieringen av utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar sker genom uttag av anläggnings- och brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Respektive byggherre erlägger avgift genom att teckna avtal med VA-huvudmannen i samband med utbyggnaden av kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av spårtrafik. Det är kollektivtrafikförvaltningen UL som bygger ut och äger sådan anläggning. Kostnader och finansiering av privata fastighetsägare hanteras i det framtida projektet för kunskapsspåret.

Kostnaderna för övriga kommunala investeringar i social infrastruktur såsom skolor, förskolor, idrottsanläggningar i anslutning till området, beräknas i dagsläget uppgå till ca 80 mnkr.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör

Handläggare
Marcus Ekström
018-727 46 85

Diarienummer
PBN 2014 - 000508

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl.

Normalt planförfarande

ANTAGANDEHANDLING, godkänd i PBN 2018-04-18



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 platser 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
REVIDERINGAR	76

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 Vattholmaåsnas 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 Vattholmaåsnas tillrinningsområde ur grundvat-
tensynpunkt (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 genomsläppliga 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 landskapsbildningen 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 härör 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 oktagon. 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 Vattholmaåsaarna, 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 anlätts 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.

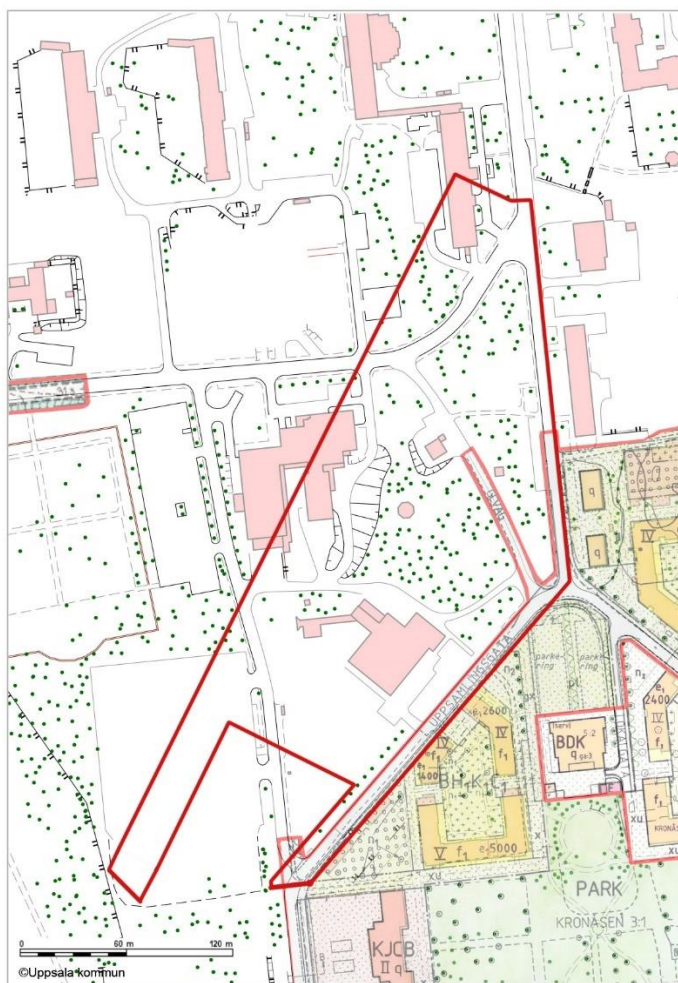
Inriktningen i programmet är att Ulleråker ska vara en livfull stadsdel med en närhet till service, verksamheter och gröna områden, och ha goda samband med omgivande stadsdelar. Stadsbyggnadsstrukturen inrymmer omkring 7 000 nya bostäder samt verksamheter, förskolor, skolor och annan offentlig och kommersiell 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.

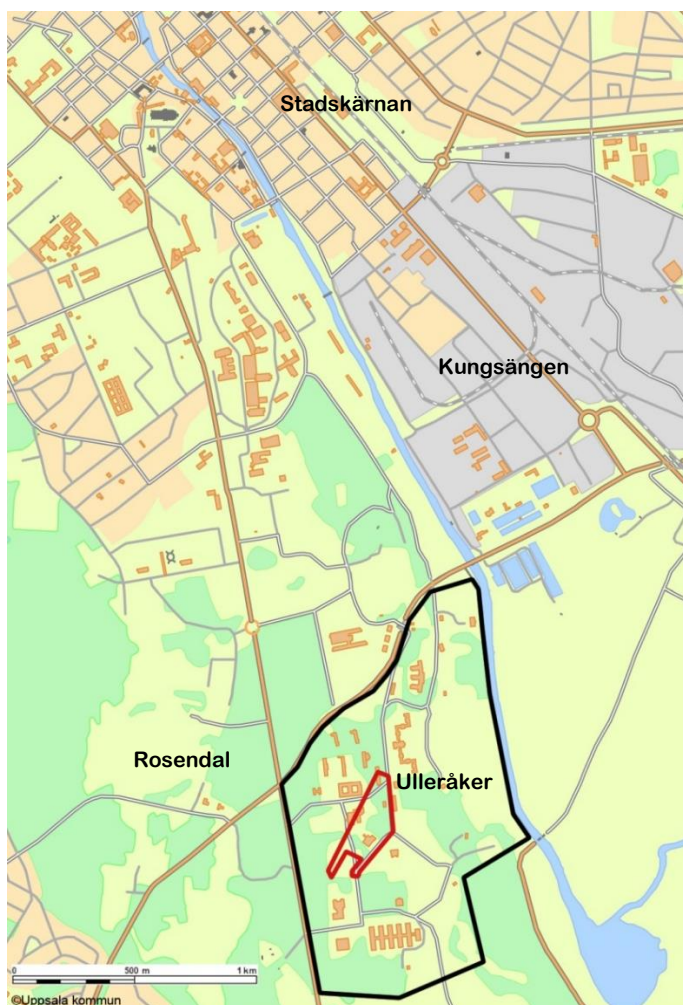
Ulleråkers vision lyder: *Ulleråker är en stadsdel för hela livet. En plats med både stadens liv och naturens lugn. Mellan de två universiteten möts människor för att skapa morgondagens idéer. Här är ett hållbart liv enkelt, gång, cykel och kollektivtrafik är förstahandsvalet. Ulleråker är en modern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

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).



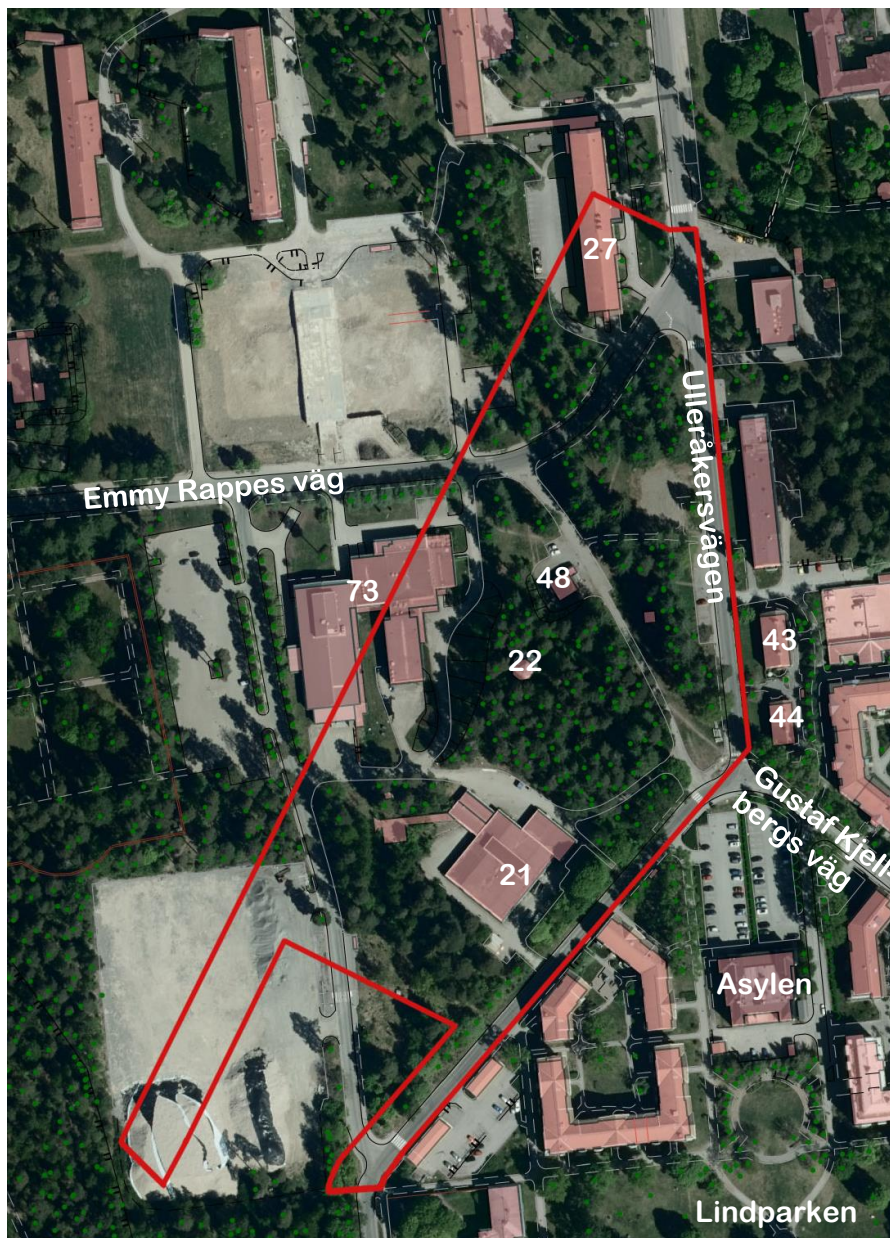
Karta som visar fastigheterna i och utanför planområdet. Planområdet är markerat med röd linje.

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 gräsyterna 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. portvaktstuga (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 rivs 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.



BEFINTLIG BEBYGGELSE



NY BEBYGGELSE



DAGVATTEN



HÅLLPLATSLÄGEN



BILVÄG



KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅKET



STRÅK/OFFENTLIGA RUM



FÖRSKOLOR



SKOLOR



IDROTT

*Innehållsförteckning för strukturplan
för Ulleråker som återfinns på nedan-
stående 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 vistelsezoner. Parkens västra sida vetter mot det planerade kollektivtrafikstråket som utgör planområdets västra avgränsning. Längs planområdets gräns i söder planläggs del av områdets primära huvudgata, Bergtrolls- vägen, se vidare under *Hållbar mobilitet*. Ulleråkersvägen planläggs från korsningen i norra delen av planområdet och vidare söderut i höjd med Lindparken.

B	<i>Bostäder.</i>
C	<i>Centrum.</i>
S₁	<i>Skola, förskola.</i>
PARK	<i>Park.</i>
E₁	<i>Tryckstegringsstation.</i>
GATA	<i>Gata.</i>
P₁	<i>Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering.</i>



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 prägning 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.

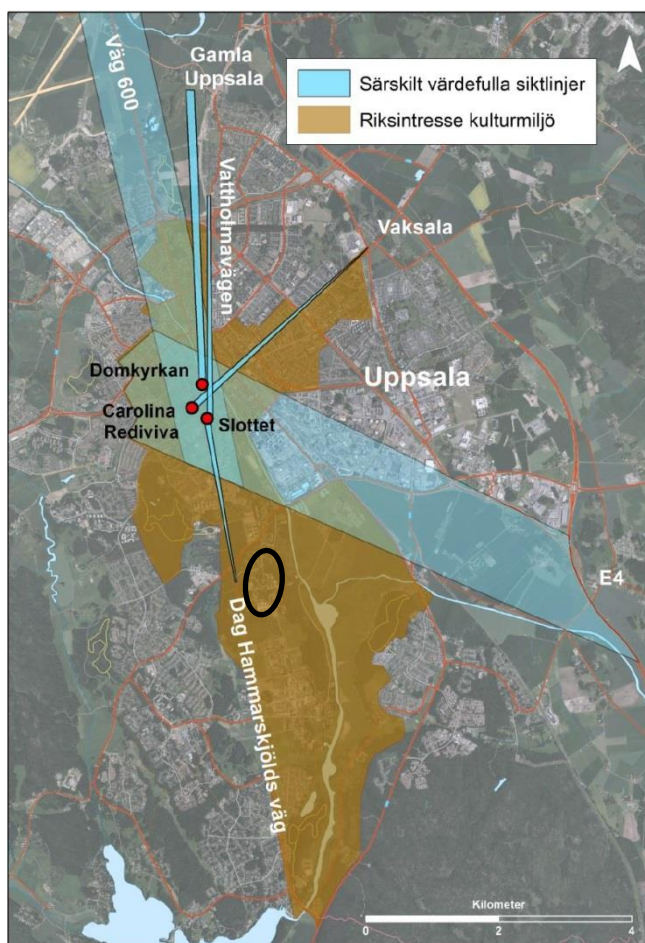


Bild ur översiktsplan som visar riksintresse Uppsala stad med särskilt värdefulla siktsektorer. Ulleråker, i bilden markerat med svart ring, ligger söder om siktsektorn från södra infarten/E4.

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*. Strukturevideringar 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 gestaltungsprinciper 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 arkitektävlingar. 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

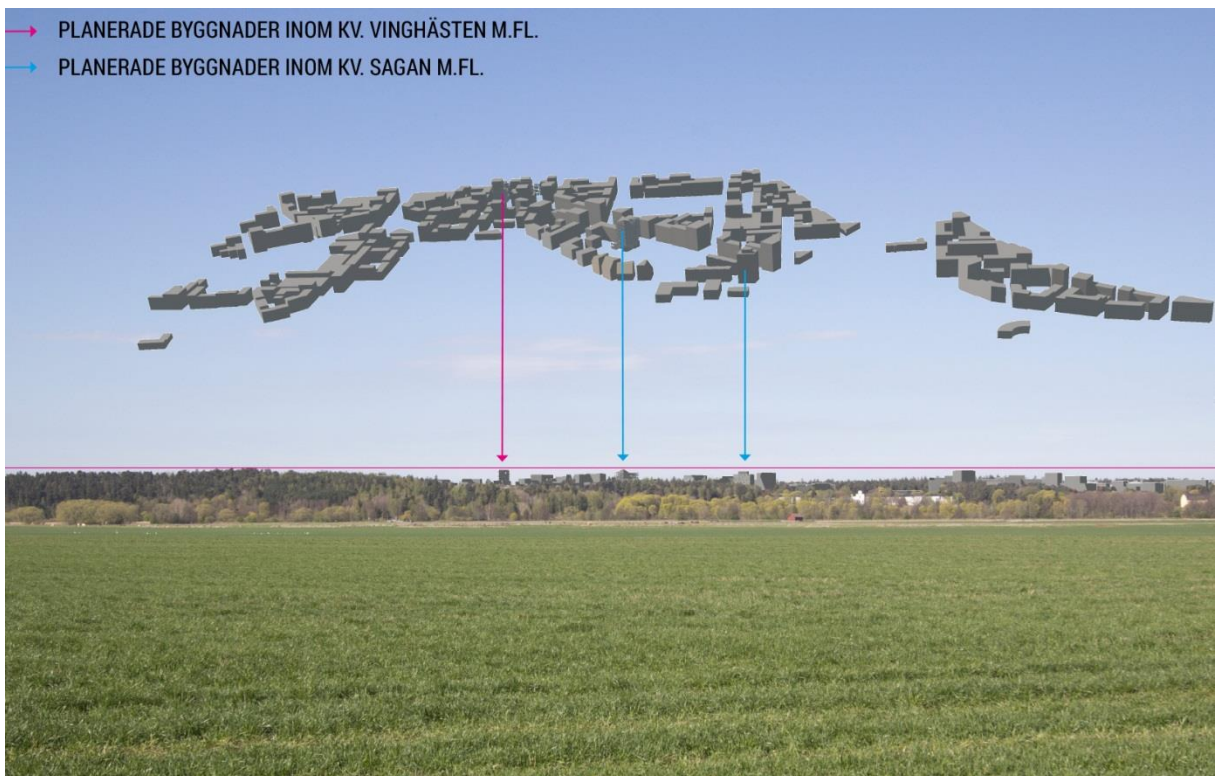
Åsen är en mäktig formation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. Inom planområdet tillåts två högre byggnader, en i kvarteret Sagan och en i kvarteret Strofen. Dessa avtecknar sig mot åsen. Det är viktigt att bebyggelsen samspelar med åsens siluett och åsvegetationen.

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 bebyggelsevolymerna 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.

f₁ *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.*

f₁₃ *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 genomförandeskedet 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-förbud₁ *Byggnad får inte rivas.*

varsam₁ *Byggnadsverkets karaktärsdrag avseende arkitektoniska och historiska värden ska behållas vid om- och tillbyggnad.*

Byggnaden som idag innehåller Kronåsens livs uppfördes ursprungligen som portvaktstuga, 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. portvaktstugan 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 gräsytona 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-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. 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

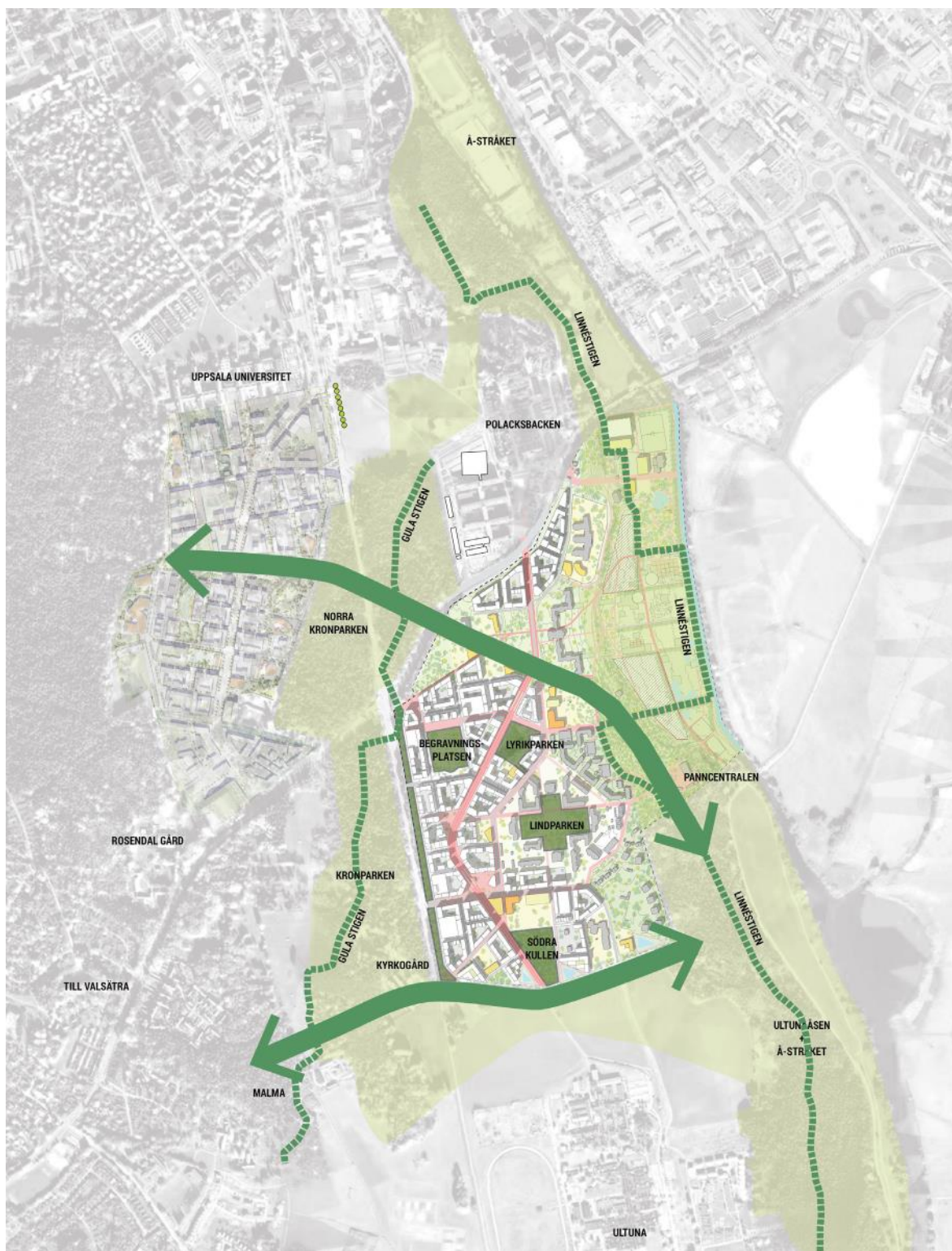
Hösten 2017 påträffades förekomst av cinnoberbagge i parken öster om hospitalet i Ulleråker. Cinnoberbaggen omfattas av EU:s habitatdirektiv, och är sedan 1944 fridlyst i Uppsala län och sedan 2000 i hela landet. Av de lokaler med cinnoberbagge som idag kan räknas som aktuella i Sverige återfinns majoriteten i Uppsala län eller dess omedelbara närhet. Huvuddelen av förekomsterna finns i gammal orörd skog. Kronoskogen bedöms ingå 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 kläna för att vara av värde för arten. Slutsatsen är att planområdet saknar värde för cinnoberbagge.

Allmänna platser 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 projekteringskedet. 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 projekteringskedet 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 upplevelsekvantiteter 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.*

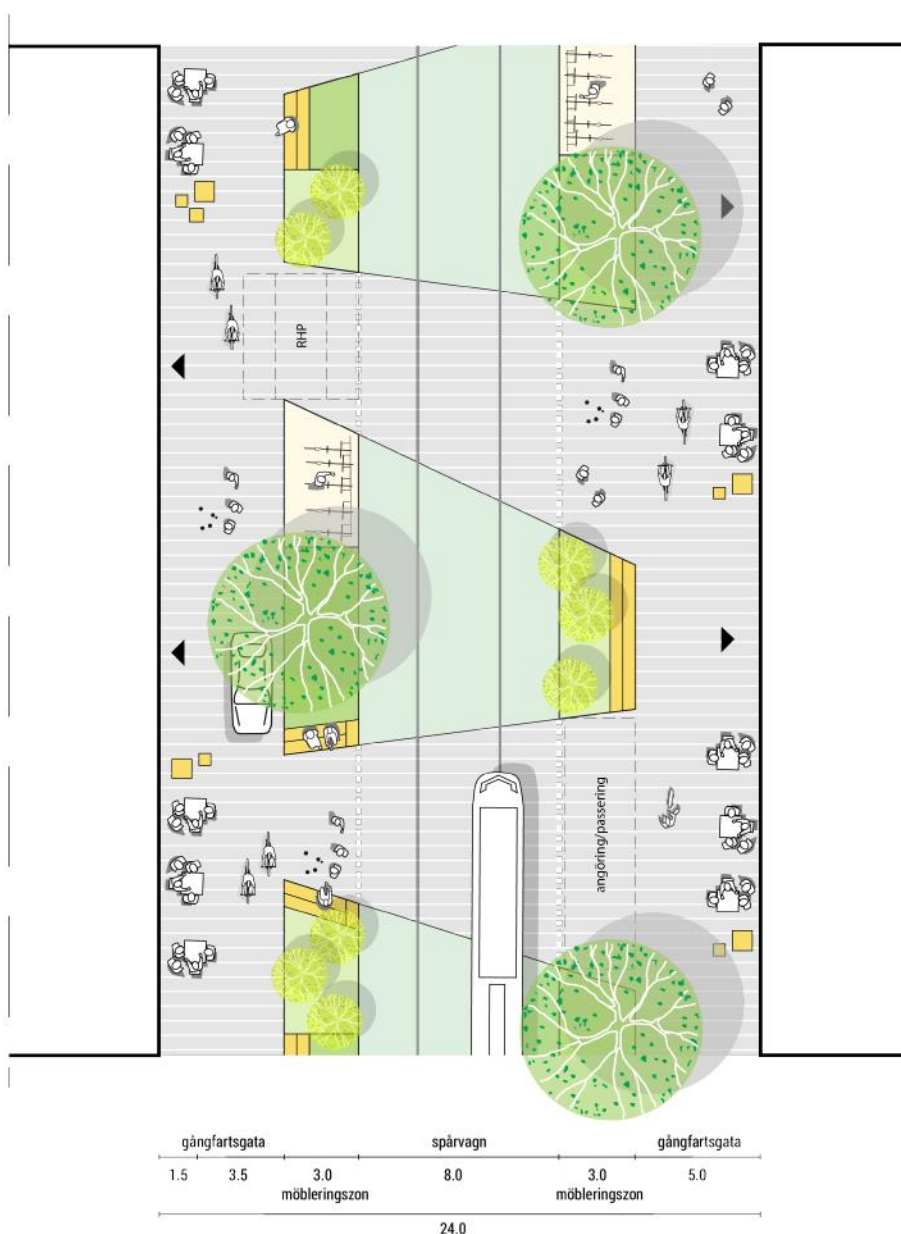
Syftet med bestämmelsen är att styra mot att i första hand använda sig av karaktärsfulla befintliga träd vid gestaltningen av allmän plats. Träd, och framförallt tallar och i Lyrikparken även lärkträd, är en del av Ulleråkers karaktär. Befintliga träd har i viss mån påverkat den föreslagna Lyrikparkens 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 riktningförändring 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 vistelsezoner och trafikzoner, 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 nytilskott.



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 ottydligt 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 höjdregreringar är beroende av den specifika platsen som byggnaden står på, vilket tydliggörs för respektive kvarter nedan. I plankartan

kompletteras höjddregleringar 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*.

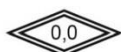
I kvarteret Strofen regleras bebyggelsen ut mot omgivande gator i huvudsak av byggnadshöjd i meter över nollplan, till följd av att marken sluttar ned mot Ulleråkersvägen från kollektivtrafikstråket. För lägre bebyggelse inne i kvarteret användsnockhöjd i meter över nollplan (t.ex. komplementbyggnad 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*.

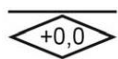


Illustration som visar Småas förslag för kvarteret Sonetten sett från Lyrikparken. Fyra stycken stadsparkshus är placerade så att visuella kopplingar in mot Lyrikparken uppstår från Ulleråkersvägen. Illustration framtagen av Utopia arkitekter.

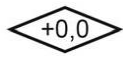
Det finns behov av cykelförråd samt förråd för förskoleverksamheten i kvarteret Sonetten respektive kvarteret Strofen. Dessa regleras med en högsta nockhöjd om fyra respektive tre meter.



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 vindsydd. 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.

- f₁₄** *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 BCS₁ 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 nyttillkommande 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.

f₂ *Den översta våningen får enbart användas till förråd och tekniska installationer.*

- f₃** *Fönster får ej finnas på den översta våningen.*
- f₄** *Takkupor får ej finnas.*
- f₅** *Del av byggnad som vetter mot park i norr ska vara 3 våningar.*
- f₆** *Del av byggnad som vetter mot Ulleråkersvägen ska vara 3 våningar.*
- f₇** *Del av byggnad som vetter mot Ulleråkersvägen ska vara 5 våningar.*
- f₈** *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 ramar 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 lämnning och hämtning. Entrétorget i söder mot Bergtrollsvägen ramar in av ett gårdshus i bakkant med en platsbildning vilket ger potential för goda solförhållanden. Entrétorget mot kollektivtrafikstråket (Morgondrömsvägen) ramar 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.

- f₉** *Entrétorg ska finnas med en minsta bredd av 12 meter, och ett minsta djup om 15 meter från GATA.*
- f₁₀** *Entrétorg ska finnas med en minsta bredd av 18 meter, och ett minsta djup om 15 meter från GATA.*
- f₁₁** *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.

- f₁₂** 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 Sagens 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.

- e₁** 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. portvaktstugan 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.

S₁ *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 m²/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 m²/barn. Inriktningen om minst 20 m² 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 m² 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 naturlig 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

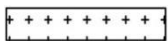
Förutsättningar och förändringar

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 bebyggelsevolym* 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 hantera 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 provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd. Tillbyggnader eller ändringar av befintliga

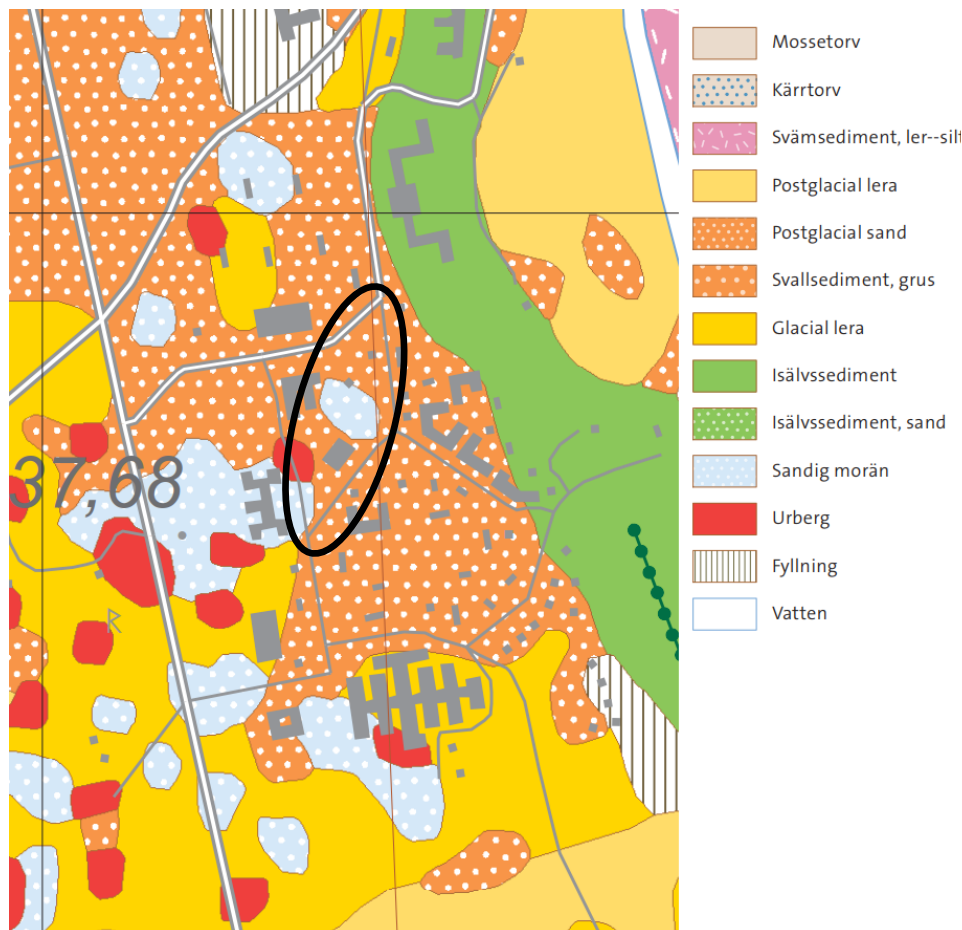
byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende ”enkelt avhjälpna 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 marktek-nisk undersökningsrapport. Ytterligare geotekniska undersökningar kan behöva utföras i fortsatt pro-

jektering med tätare borrhälspunkter 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 stålörspålar fylls däremot ofta med betong för att öka bärigheten. Det är därför viktigt att pålarna borrar ner oräntlig i berget så att det blir en tät botten mot bergets överyta. Byggmaterial som kan avge eller utlösa (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 byggregrelaterade skador. För åtgärder inom allmän plats har kommunen som fastighetsägare samma ansvar.

Nivån för högsta grundvattenyta ska alltid undersökas inför borrhäls- och pålningsarbeten. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dispens från gällande vattenskyddsföreskrifter kan be- höva sökas om pålningsarbetet sker inom skyddsavstånd från högsta grundvattenyta eller grundvatten- ytans 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 otillfreds- ställande kemisk status på grund av förhöjda halter av bekämpningsmedel (BAM och PFAA7) samt perfluorerade ämnen (PFAS11). Målet är att god kvantitativ status ska uppnås 2021 och god kemisk status år 2027 på grund av undantag för bekämpningsmedel (2027).

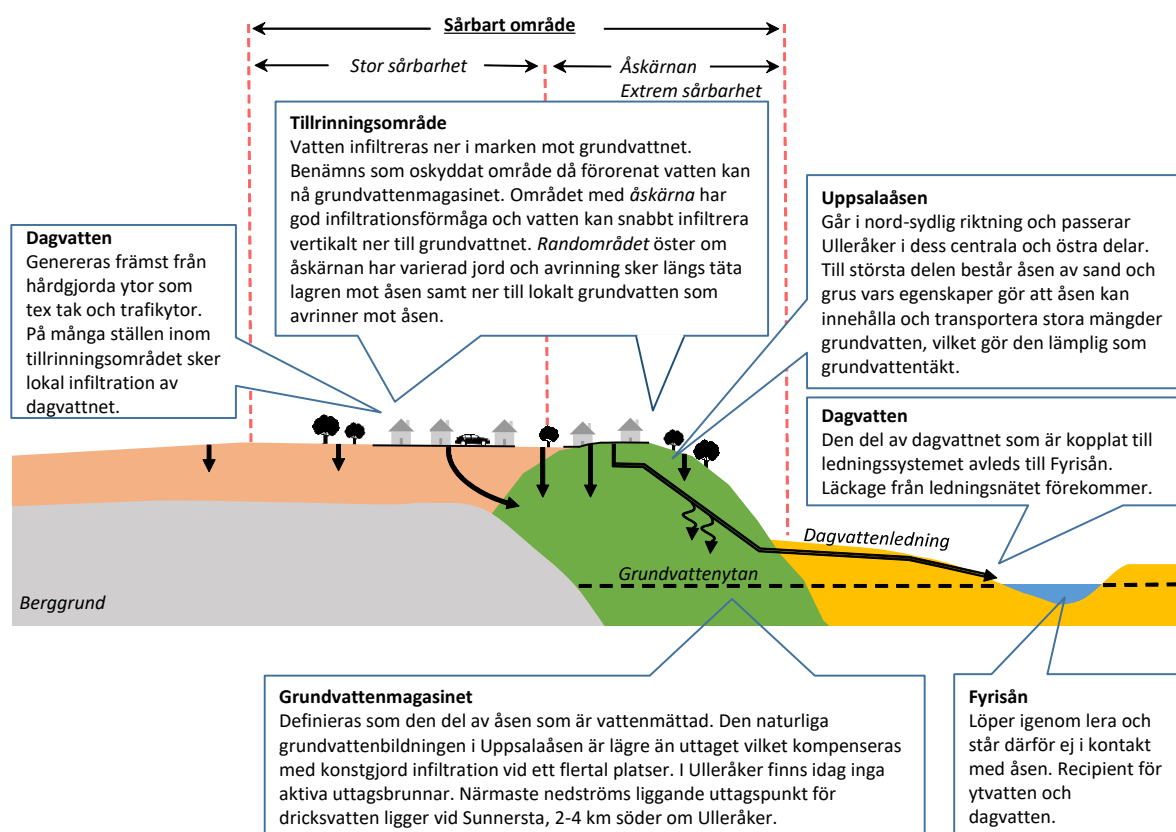


Illustration över Ulleråkers vattenförekomster och befintliga dagvattenflöden. Bilden visar en östvästlig tvärsektion och pilarna illustrerar vattnets olika flödesvägar inom området. Bilden är modifierad efter originalet från rapporten Hållbar vattenmiljö, Sweco.

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 miljö kvalitetsnormer för vatten, Naturvatten i Roslagen AB, rapport 2017:20, 2018*). Rapporten sammanfattar aktuellt data i VISS samtidigt som en parallell statusklassning 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 detaljplanarbetet 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 exploateringsrisker 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 driftsskede). 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 gränzoner 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).

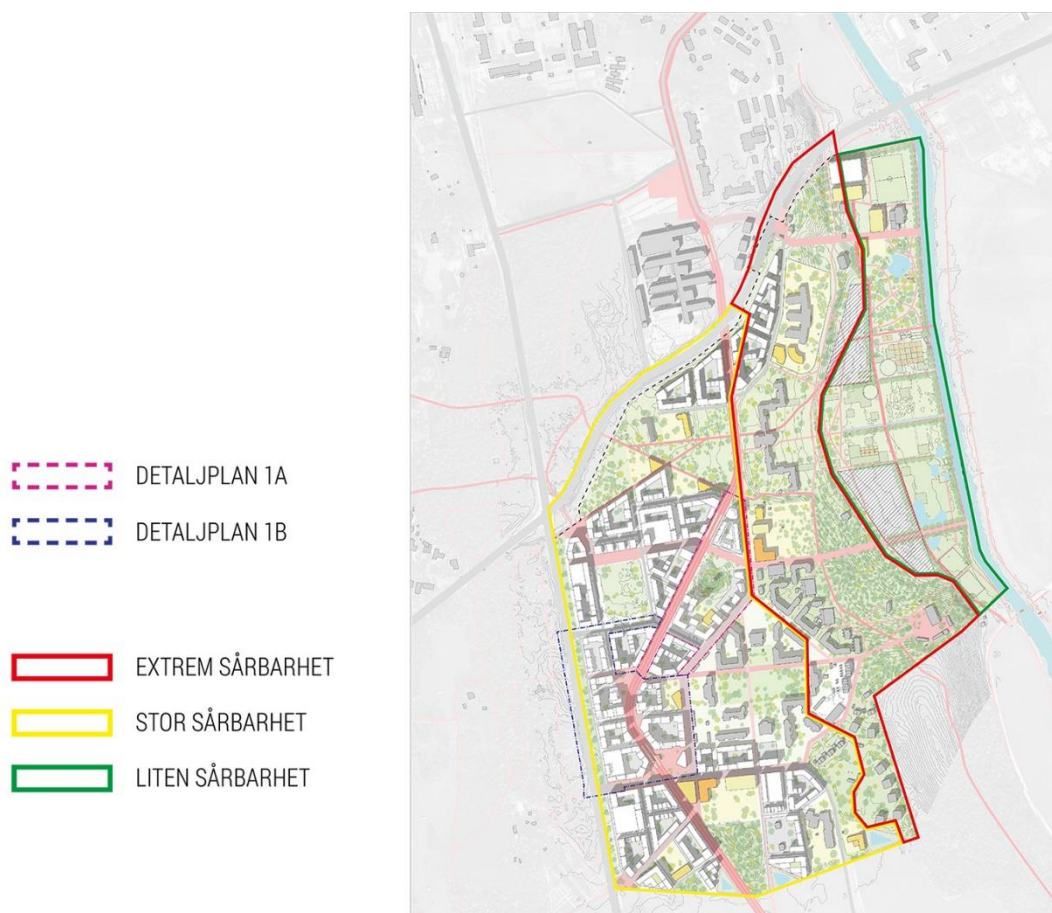


Bild över sårbarhetskartan, med planområdesgränser.

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 tillämbart 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 miljö kvalitetsnormerna 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.

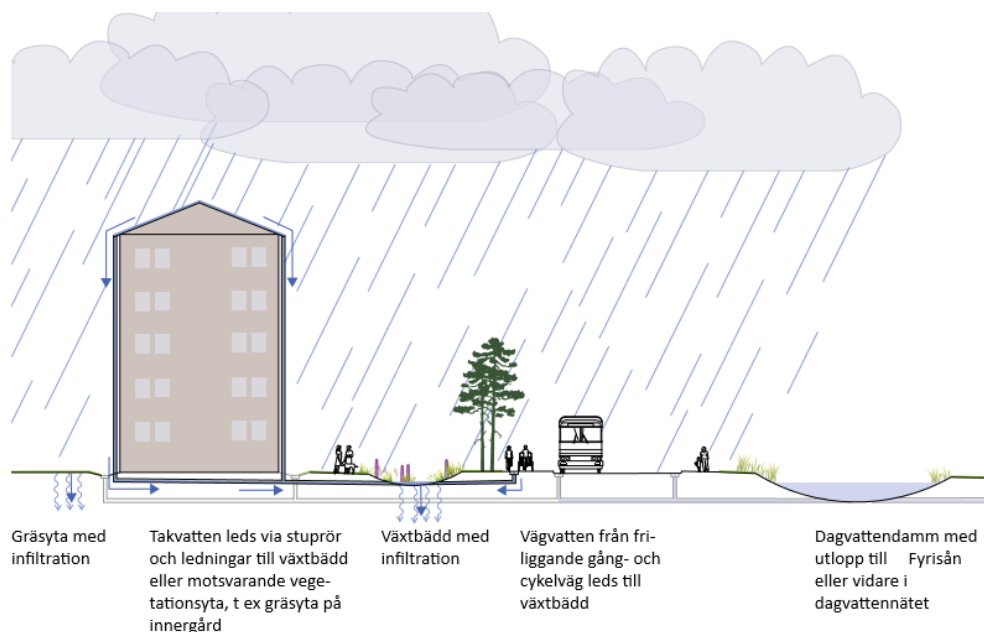
Skyfallsregn, d.v.s. regn större än vad områdets ledningsnät är dimensionerat för, får infiltrera på grönytor då det mest förorenade dagvattnet tagits om hand (first flush). När systemet är fullt har de mest förorenade ytorna redan sköljts av. Överskottsvattnet är då mindre smutsigt och om grönytor svämmas 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.

g₁ *Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten och gård.*

n₁ *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 golv-nivå. 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 spolats 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 förstahandsval. 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 mobilitetsåtgärder 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.

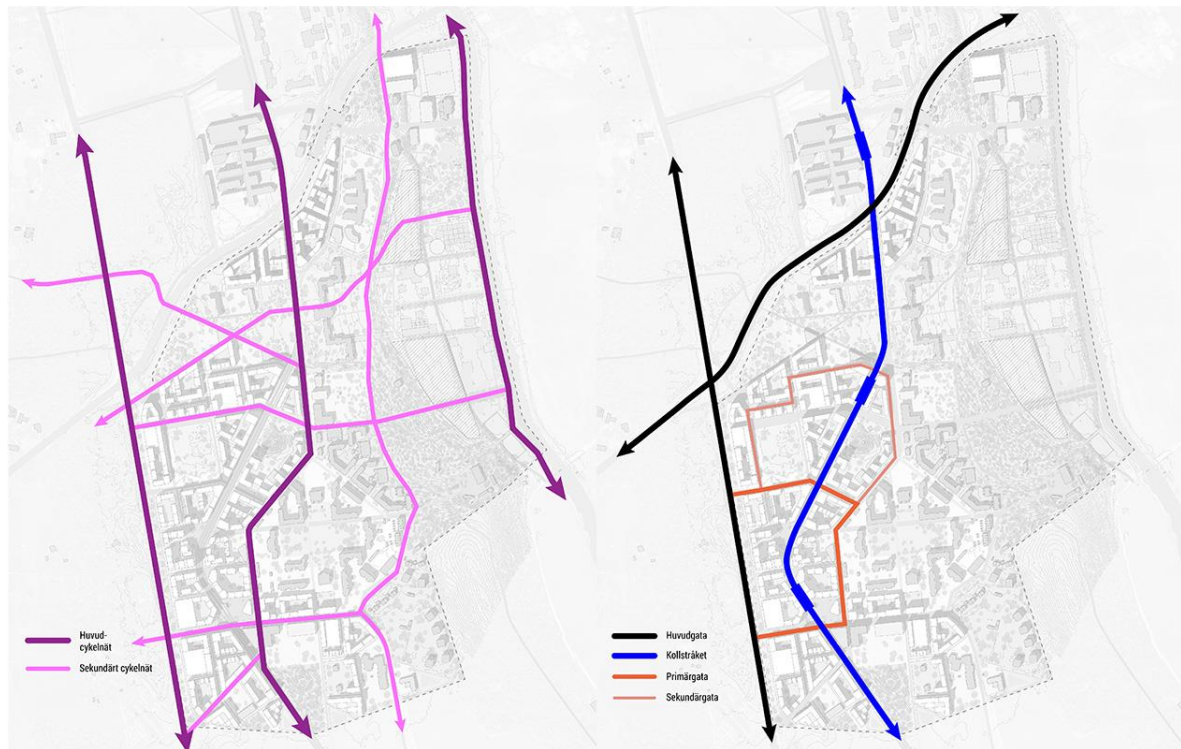
Trafikflöden inne i Ulleråker är samma i scenariot 2030 och prognosåret 2050. I trafikanalysen har nya hastigheter på Dag Hammarskjölds väg (40 km/h istället för nuvarande 50 - 70 km/h) använts, samt 30 km/h på lokalgatorna inom Ulleråker.

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 mobilitetsåtgärder 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

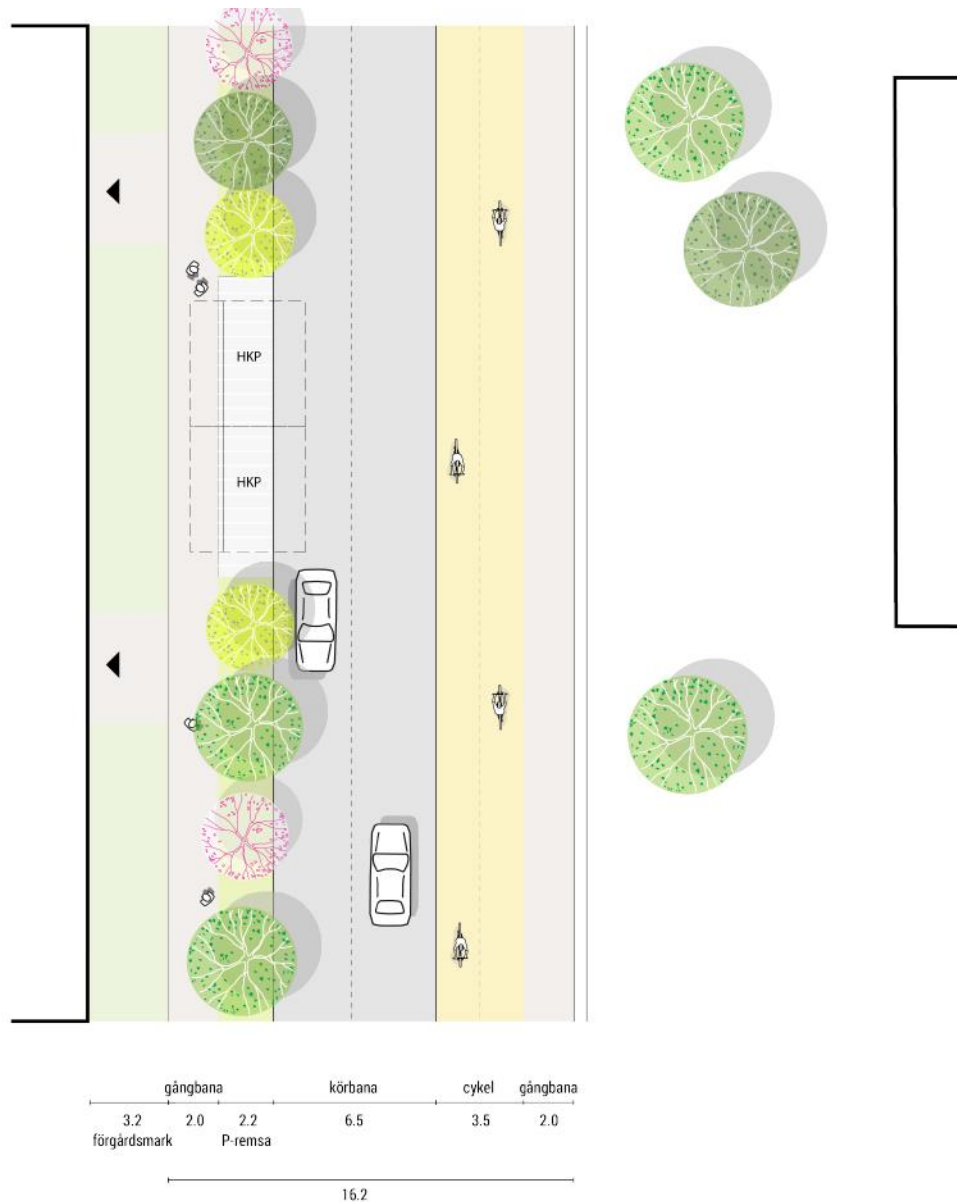
Ulleråkersvägen, vilket ger de nya kvarteren närhet till både attraktiv kollektivtrafik och cykelväg av hög kvalitet.



Bilden till vänster visar cykelnätet i Ulleråker. Huvudcykelnätet med mörk lila linje och sekundärt cykelnät med ljus lila linje. Bilden till höger visar gatenätet 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 gatenätet 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 gatussektionen, och framkomligheten för biltrafik är av normalgod standard, och anpassad till hastigheten 30 km/h. Inom sektionen finns utrymme för en angöringszon P₁ som i första hand ska användas till parkering för rörelsehindrade, men även angöring till entréer samt plantering.

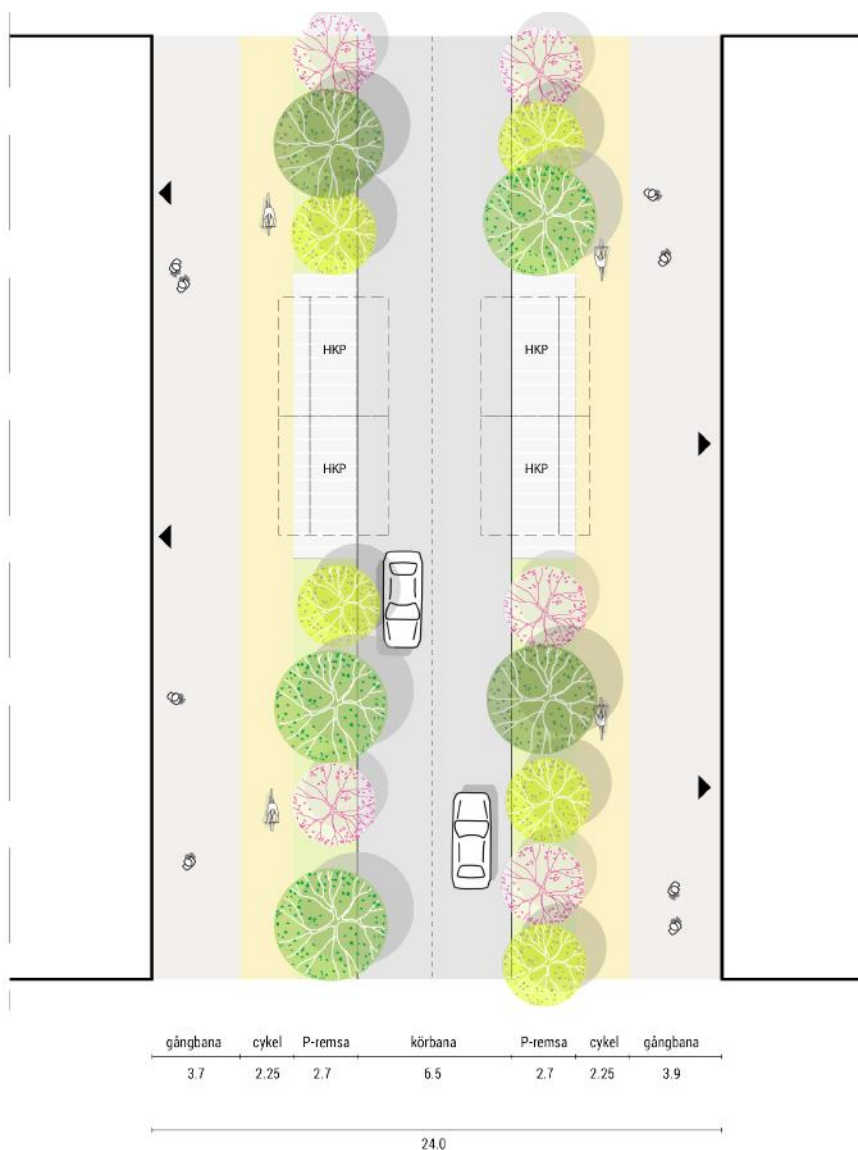


Ulleråkersvägen i plan. Bild framtagen av Mandaworks/Warm in the Winter.



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 mobilitets-tjänster och ersätter traditionella parkeringshus. Mobilitetshusen är lokaliserade i strategiska lägen i Ulleråkers yttre delar (t.ex. finns möjlighet till detta i detaljplan för kvarteret Vinghåsten 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 P₁-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 P₁. 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 avses Ulleråkersvägen. P₁-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 P₁-ytan samt transporter till förskolan eller sophämtning ska skiljas åt för att öka trafiksäkerheten vid förskolan.

P₁ *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 P₁. För kollektivtrafikstråket gäller att avfallsfordon och leveranser samsas med gång-, cykel- och biltrafik på de gåendes villkor, utan särskild angöringsplats. På ett gångfartsområde/gångata (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.

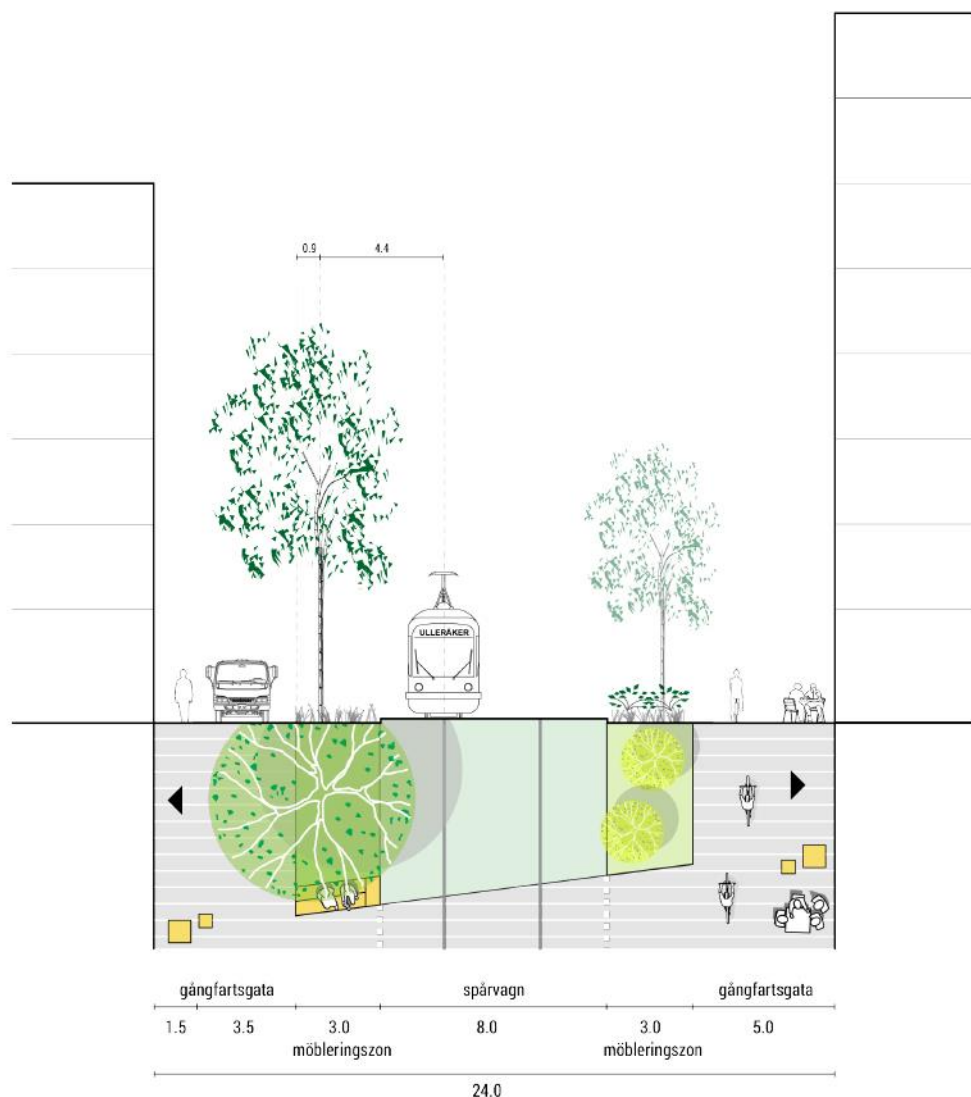
Kollektivtrafik.

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 med justering 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.

m₁ *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 slippers 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 terrasssystem 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

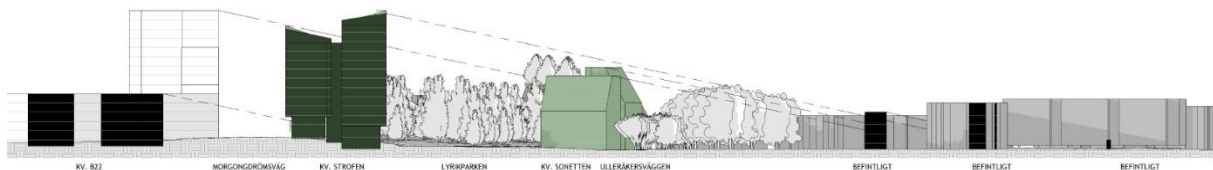
Genomförda solstudier visar att bebyggelsen inom planområdet kommer att påverka fastigheterna på östra sidan av Ulleråkersvägen. Fastigheterna Kronåsen 5:3 och 4:1 ligger närmast Ulleråkersvägen och har bostadsgårdar och vistelseytor delvis förlagda ut mot Ulleråkersvägen.

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 fasadmateriäl i angränsande byggnader samt även ljusare färger inne i lägenheten bättre reflektera dagsljus in i lägenheterna. Även reflekterande fasadmateriäl 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 dagsljusförhållandena 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 dagvattenssystemet för 20-årsregn och med en klimatkoefficient 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 kvarterens 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 översvämningsrisk bedöms som låg. (*Dagvattenutredning Ulleråker, Sweco 2017*).

Dricksvatten

Ulleråker ligger i närheten av brunnens område 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 riskbedömningen som gjorts för hela Uppsala-Vattholmaåsarne 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 kvarterens mark. 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 tät 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 miljö kvalitetsnormerna 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 enskilda 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 vistelsezoner och räknas ofta som bostädernas tysta sida i bullerutsatta lägen. Gården ska också rymma kvarterets dagvattenhantering. Uppställningsplats för brandfordon måste därmed, precis som annan angränsning 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 enlighet 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 lärkräd 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.

E₁ *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 miljö kvalitetsnormer (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 (P₁) 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 detaljplaneområdet 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 (P₁ i plankarta), ytor 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 del-etapper 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 transporter till byggena inom etappen. Bygglogistikcentret delas med flera stora stadsbyggnadsprojekt i Uppsala och införs för att minska trafik till området. Kommunens egna upphandlade entreprenad liksom 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 byggherrens 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 markföreningar 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 P₁ (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	Rättsförhållande	Ty av rättighet	Rättighetsbeteckning	Påverkas av detaljplan (ja/nej)
UTRYMME	Last	Officialservitut	0380-2001/57.1	nej
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0380-2012/201.1	nej
TELE	Last	Ledningsrätt	0380-2012/201.2	nej
VATTEN, AVLOPP	Last	Ledningsrätt	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 portvaksstugan 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 tallskogsdels 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 skogsbeklädda 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 känsletröskeln 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 miljö kvalitetsnormerna 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 bostadshuset 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 m²/barn, vilket är lägre än Boverkets allmänna råd som föreslår 40

m²/barn. Detaljplanen är utformad så att förskolan kan placeras i nära anslutning till Lyrikparken, och med angränsning 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 kollektivtrafiksystäm gynnar dem som inte kan eller vill köra bil. Intelligande 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 centrumlokaler.

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

Kärnvården 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 kärnvården (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 miljö kvalitetsnormerna (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.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna 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.

REVIDERINGAR

Planbeskrivningen har kompletterats med texter om riksintresse för dricksvattenanläggningar, sanering i tät stadsmiljö m.m. Planbeskrivningen har också justerats utifrån resultat från nya och kompletterande underlagsutredningar om grund- och ytvatten, inventering av cinnoberbagge, sol- och dagsljusstudier. Utöver ovanstående ändringar görs justeringar för ökad läsbarhet och tydlighet i text och beskrivningar. Särskilt genomförandekapitlets struktur har justerats för ökad läsbarhet.

Följande revideringar har gjorts efter granskning:

- Allmän översyn och förtydligande av plankartan.
- Tillägg planbestämmelse om skydd av befintliga träd på allmän plats.
- Mindre justeringar av egenskapsgränser för byggrätter på kvartersmark inom de olika kvarteren.
- Justering av placering och höjder för komplementbyggnader i kvarteret Sonetten.
- Justeringar i längd och tillägg av P₁-ytor i kollektivtrafikstråket i höjd med kvarteret Sagan.

- Justeringar av höjder med som mest två meter (kvarteret Sonetten) uppåt jämfört med granskningen. Justering av högsta höjder har gjorts för byggnader i alla tre kvarter med syftet att möjliggöra bostadshusens takkonstruktioner, våningshöjder, uppfyllandet av krav på invändig höjd i bottenvåningen, samt för kvarteret Sonetten justering enligt beräkningsmodell för nockhöjd och medelmarknivå.
- Tillägg planbestämmelse har lagts till som medger att anordningar som avser takterrass får överstiga föreskriven nockhöjd med maximalt fyra meter och uppgå till en yta om maximalt 30% av takterrassens yta.
- Planbestämmelse för vad vindsvåning får användas till m.m. har ändrats till översta våningen, istället för vindsvåning.
- Placering av E₁-område (tryckstegringsstation) har justerats för att överensstämma med Uppsala Vatten och Avfall AB:s projektering.
- Justering av planbestämmelse så att balkonger och andra byggnadsdelar får kraga ut från våning tre i kollektivtrafikstråket. I planbestämmelse fastställs att balkonger och andra byggnadsdelar får kraga ut från byggrättsgräns längs Ulleråkersvägen om maximalt 1,4 meter, istället för över fasad.
- Justering av planbestämmelse att byggnad ska avfasas över hörn med minst 3,5 meter från korsningen mellan Morgondrömsvägen och Bergtrollsvägen med en minsta frihöjd av 3,2 meter.
- Komplettering av planbestämmelse för entrétorgen i kvarteret Strofen där även torgens djup från omgivande gata regleras.
- Planbestämmelsen g₁ justeras till att markreservat även innefattar bostadsgård.
- Justering av planbestämmelsen *spår* till att även innefatta anläggningar för spårtrafik, t.ex. väderskydd vid hållplats.
- Förtydligande att bostadstrapphus och bostadskomplement får inrymmas i bottenvåningar med krav på centrumändamål (e₁).

Underlagsutredningar som tagits fram eller kompletterats efter granskningen:

- Inarbetning av *Riklinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* i planhandlingarna. Benämns i planhandlingarna även kommunövergripande riskanalys (tidigare MÅsen2).
- Översyn och justering av *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvattenet i Ulleråker*.
- Översyn och justering av *Mobilitet i Ulleråker – specifika åtgärder för mobilitet i detaljplanerna Sagan m.fl. och Vinghästen m.fl.*
- Uppdaterad solstudie för vårvintern samt tillägg av sektion med solvinkel.
- Dagsljusanalys för grannfastigheter öster om Ulleråkersvägen.
- Trädbedömning.
- Framtagande av *Inventering av cinnoberbagge och dess livsmiljö i två detaljplaneområden i Ulleråker*.

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- |
| • Laga kraft | |

GRUNKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

Traktgräns

Fastighetsgräns

Rättighetsdel (SV=servitut, GA:xx=gemensamhetsanläggning)

Ledningsrätt

Byggnader m.m.

Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

Övrigt

Trappa

Mur ytter

Kantsten

Väglant

Gång- och cykelväg

Slätt

Brodäck

Järnväg

Höjdförhållanden

Höjdkurva

Markhöjd

+ 0.0

Koordinatsystem:

SWEREF 99 16 00 / RH2000 i höjd

Underlag:

Baskartan

Upprättad i augusti 2017

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lena Mattsson

Kartingenjör

668570

668560

668550

668540

668530

668520

668510

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK

Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA

Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B

Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

BC

Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

BCS₁

Bostäder, Centrum, Skola, Förskola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

P₁

Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

E₁

Tryckstegningsstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

spår

Kollektivtrafik. Anläggningar för spårtrafik får anordnas, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

träd

Befintliga träd bevaras i största möjliga mån, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Rivningsförbud

r-förbud₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Varsamhet

varsam₁ Byggnadsverkets karaktärsdrag avseende arkitektoniska och historiska värden ska bevaras vid om- och tillbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med kompletteringsbyggnader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

P₁

Byggnad ska placeras i byggrättns gräns mot allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Användning

e₁

Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum. Bostadsentré/trapphus med tillhörande bostadskomplement får finnas i mindre utsträckning, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Mark

n₁

Marken ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten, PBL 4 kap. 10 §

n₁

Marken för körkort ska utföras ogenomsläpplig, PBL 4 kap. 10 §

Störningsnskydd

m₁

Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot sida med maximalt 55 dBA, PBL 4 kap. 12 § 1 st 3 p.

Utformning

f₁

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, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂

Den översta våningen får enbart användas till förråd och tekniska installationer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₃

Fönster får ej finnas på den översta våningen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₄

Takstup får ej finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₅

Del av byggnad som vetter mot park i norr ska vara 3 våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₆

Del av byggnad som vetter mot Ulleråkersvägen ska vara 3 våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₇

Del av byggnad som vetter mot Ulleråkersvägen ska vara 5 våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₈

Del av byggnad som vetter mot park i söder ska vara 4 våningar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₉

Entréorg ska finnas med en minsta bredd av 12 meter, och ett minsta djup om 15 meter från GATA, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₀

Entréorg ska finnas med en minsta bredd av 18 meter, och ett minsta djup om 15 meter från GATA, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₁

Entréorg ska finnas med en minsta bredd av 11 meter, och ett minsta djup om 15 meter från GATA, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₂

Byggnad ska avfäsa över hörn minst 3,5 meter från korsningen och med en minsta frihöjd av 3,2 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₃

Byggnad ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁₄

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, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bottenvåning för BC och BCS₁ ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

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, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Entrer ska vara orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark. Dörrslagning får inte gå ut över allmän plats. Bostadsentréer ska vara genomgående, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mot Ulleråkersvägen får balkonger och andra byggnadsdelar kraga ut högst 1,4 meter från byggrättnsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mot GATA med egenskapsbestämmelsen spår får balkonger och andra byggnadsdelar endast kraga ut från våning 3 och uppåt, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Släckvatten ska uppsamlas och avledas i tätta system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig två meter ut från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Källare ska utföras tätta, med tätta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå. I bilgarage ska källare förses med aktiv brandskydd, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Takvatten ska avledas till vegetation och infiltreras inom kvarteret., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁

Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten och gård, PBL 4 kap. 18 § 1 st

Upplysningar:

Området ligger inom vattenskyddsområde.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga.

Grönytefaktor för Ulleråker ska tillämpas på kvartersmark, gäller vid nyexploatering.

Uppsala

KOMMUN

Antagande

Detaljplan för

kvarteret Sagan m.fl.

Upprättad i november 2017, rev i april 2018

Torsten Livion

Detaljplanechef

Marcus Ekström

Planarkitekt

Beslutsdatum

Instans

Samråd:

2015-04-21

PBN

Granskning:

2017-11-23

PBN

Godkännande:

2018-04-18

PBN

Antagande:

KF

Laga kraft:

Till planen hör:

Plankarta

Planhandling

diariennr:2014-000508

Följande revideringar i plankartan har gjorts efter granskning:

- Justering av längd för P1-områden samt tillägg av P1-områden i kollektivtrafikstråket, Bergtrollsvägen och Ulleråkersvägen.
- Justering av placeringen av E1-området i Lyrikparken.
- Spår omfattar även anläggningar som hör till spår.
- Tillägg av planbestämmelse om skydd av befintliga träd på allmän plats.
- Justering av egenskapsgränser på kvartersmark.
- Högre nockhöjd medges i kvarteret Sagan och Sonetten, högre byggnadshöjd medges i kvarteret Strofen.
- Tillägg av planbestämmelse att anordningar för takterrass i kvarteret Sagan får överstiga nockhöjd.
- Förtydligande kring bottenvåningar vid krav på Centrum e1.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning utökas till att även gälla bostadsgård g1.
- Utkragande byggnadsdelar regleras från byggrättnsgräns.
- Tillägg av planbestämmelse att balkonger och andra byggnadsdelar i kollektivtrafikstråket får kraga ut från våning tre.

SKALA 1:1 000 (A1) 1:2000 (A3)

Diarienummer
PBN 2014-000508

Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för kvarteret Sagan m. fl. Ulleråker

ANTAGANDEHANDLING, godkänd i PBN 2018-04-18



Volymmodell över planförslaget sett från väster. Illustration Mandaworks/Warm in the winter.

Följande personer hos kommunen har medverkat vid framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen:

Pernilla Hessling, bitr. projektchef planering

Anna Hellgren, Planarkitekt

Marcus Ekström, Planarkitekt

Jan Franzén, Kommunekolog

Katarina Forslöw, Miljösamordnare

Sara Rydeman, Landskapsarkitekt

Följande personer hos Bjerking AB har medverkat som expertstöd:

Lennart Zetterlund, Uppdragsansvarig

Anders Videnord, Processtöd och MKB metodik

Tord Larsson, MKB metodik, natur, kultur, landskapsbild

Jan-Henrik Eriksson, MKB handläggare

Erik Jonsson, Grund, och ytvatten

Johanna Fredén, Klimat

Kvalitetsgranskning har skett av:

Therése Wernstedt, ÅF

Omslagsbild:

Illustration av planområdet: Mandaworks, Warm in the Winter

SAMMANFATTNING

Planförslaget möjliggör för en utbyggnad av en del av Ulleråker i enlighet med strukturplanen för hela området (Figur 3.2.1). Strukturplanen lägger de fysiska ramarna för bebyggelsekvarter, gator, kollektivtrafikstråk, torg och parker och skapar förutsättningar för fortsatt planering av en "god stadsmiljö", "hållbara vardagsresor" och en "hållbar vattenmiljö". Dessa är de tre övergripande fokusområdena/målområdena i arbetet med Ulleråkers utveckling.

Det aktuella planförslaget (Figur 3.2.2) inrymmer ca 450 bostäder (inklusive äldreboende och LSS), en förskola, lokaler för centrumverksamhet, en kvarterspark samt gator och en del av ett framtida kollektivtrafikstråk genom Ulleråker.

Uppsala kommun har efter samråd med Länsstyrelsen [6] tagit ställning till innehåll och omfattning av miljökonsekvensbeskrivningen. Nedan följer en sammanfattning av planförslagets konsekvenser inom de ämnesaspekter som identifierats som särskilt betydelsefulla.

Grundvatten

Ökad mänsklig närvaro och aktivitet i åsens närhet ökar risken för olyckor i och med ett utbyggt Ulleråker. Utförd riskanalys 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 planförslaget medföra negativa konsekvenser för grundvattnet.

Ytvatten

Enligt planförslaget föreslås dagvattenlösning, 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 planförslaget 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 fålskick. 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. Planförslaget medför att ett stort antal träd tas ned. Ett flertal bevaras inom föreslagna parkmark. Planområdet rymmer inga värden för cinnoberbagge. Planförslaget bedöms medföra en måttligt negativ konsekvens för naturmiljön.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, C 40 Uppsala stad. Planförslaget berör två av riksintressets kärnvärden; institutionsmiljön i Ulleråker och Kronparkens utbredning, en historisk kunglig jaktmark. Planförslaget 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 tidigare bebyggelse och infrastruktur. Planförslaget medför en ytterligare fragmentering av Kronparken. Vattentornet ges en framhävd roll som särskilt värdefull byggnad och skyddas från rivning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget bedöms medföra en måttlig negativ konsekvens för kulturmiljön dock inte en påtaglig skada på riksintresset.

Landskapsbild och stadsbild

Den skogbeksäddda åsen utgör ett dominerande inslag i landskapsbilden sedd från öster. I nuläget överskrider inga byggnader inom planområdet trädens höjd. Planförslaget 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. Planförslaget innebär att delar av natur- och parkmark ersätts med stadskvarter med urban karaktär. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för landskapsbild och stadsbild.

Klimatpåverkan

En bedömning har gjorts av klimatpåverkan per capita för nollalternativet respektive planförslaget avseende energianvändningen och vardagstransporterna kopplade till boendet. Planförslaget 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 genom-snittliga nybyggda bostäder. Planförslaget 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 Ulleråkerbornas resor ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik. Dessa åtgärder gör att klimatpåverkan per invånare bedöms bli lägre än för en genomsnittlig invånare i en nyproducerad byggnad i Uppsala. Planförslaget 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 planförslaget 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. Noteras bör göras att resultaten från bullerutredningen pekar på att ljudmiljön blir bättre år 2050 när spårvagnar planeras ersätta busstrafiken längs kollektivtrafikstråket. Sammantaget medför planförslaget 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 känsletröskeln 0,3 mm/s RMS. I betonghusen blir det troligtvis högst 0,1 mm/s och i trähusen något högre, 0,15 mm/s. Sammantaget medför planförslaget inga negativa konsekvenser avseende vibrationer.

Luftkvalitet

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 visade att miljö kvalitetsnormerna 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.

Miljökonsekvensbeskrivning

Marken bedöms inte vara förorenad och inga föroreningar hindrar därmed uppförande av bebyggelse inom planområdet. Sammantaget medför planförslaget inga konsekvenser avseende markföroreningar.

Fortsatt arbete

Miljökonsekvensbeskrivningen redogör för ett antal utredningar eller projekt (sk. anpassningsåtgärder) att arbeta vidare med i syfte att ytterligare minimera konsekvenserna av aktuell detaljplan men även konsekvenser av en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet. Anpassningsåtgärderna kan hänvisa till planområdet eller områden utanför och utgörs huvudsakligen av följande:

- Strategier, handlings- och åtgärdsplaner för målområden.
- Kvalitetsprogram för etappvis kvalitetssäkring av allmän plats och kvartersmark.
- Miljöstyrningsplan för etappvis miljösäkring av befintliga värden under genomförande.
- Uppföljning MKN
- Naturreservatsbildning av Kronparken och Årike Fyris.
- Inventering av kärnområden för cinnoberbagge i Uppsalas södra delar.
- Strategi och åtgärdsplan för tillvaratagande av träd.
- Programfördjupning, å-rummet.
- Konstprogram för Ulleråker.
- Platsutveckling i syfte att förmedla natur- och kulturvärden.
- Utvecklingsplan för Tallstråket.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	6
1.1	Bakgrund och lokalisering	6
1.2	Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen.....	6
1.3	Avgränsning.....	7
2	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
2.1	Översiktsplan	8
2.2	Fördjupad översiktsplan	8
2.3	Planprogram	10
2.4	Områdesbeskrivning.....	11
3	ALTERNATIV	17
3.1	Nollalternativ	17
3.2	Planförslaget.....	17
3.3	Avförda utformningsalternativ	20
4	MILJÖKONSEKVENSER	21
4.1	Samlad bedömning	21
4.2	Metodik	24
4.3	Grundvatten	26
4.4	Ytvatten.....	30
4.5	Naturmiljö.....	34
4.6	Kulturmiljö	39
4.7	Landskapsbild och stadsbild.....	44
4.8	Klimatpåverkan	48
4.9	Buller.....	52
4.10	Vibrationer	54
4.11	Luftkvalitet.....	55
4.12	Markföroreningar	57
5	MILJÖKVALITETSMÅL	58
6	FORTSATT ARBETE.....	60
6.1	Planerade anpassningsåtgärder.....	60
7	REFERENSER OCH KÄLLOR	63

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund och lokalisering

Uppsala kommun växer och efterfrågan på nya bostäder i kommunen är hög. För att kunna möta denna efterfrågan har Ulleråker pekats ut i Uppsala kommuns översiktsplan [1] och den fördjupade översiktsplanen för södra staden [2] som område för utveckling. För detta ändamål har ett planprogram [3] tagits fram för Ulleråker där utvecklingen av området som helhet har beskrivits och bedömts. Detaljplaneförslaget (planförslaget) för kvarteret Sagan (tidigare benämnd Vattentornsparken) omfattar ett delområde av genomförandet av planprogrammet som helhet i Ulleråker och syftar till att möjliggöra cirka 400 nya bostäder, en kvarterspark samt offentlig och kommersiell service. Lokaliseringen av detaljplaneområdet (planområdet) i Ulleråker framgår av Figur 1.1.1. Avståndet till centralstationen vid stadskärnan är ca 2,5 km.



Figur 1.1.1 Planprogramområdet [4] för Ulleråker (streckad linje) och planområdets läge (röd oval).

1.2 Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att belysa de miljöaspekter som bedöms vara relevanta för aktuellt detaljplaneområde. Enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB) är syftet med en miljöbedömning ”att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas”. En miljökonsekvensbeskrivning innefattar analys och bedömning av konsekvenser av en planerad markanvändning och dess inverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Resultatet i form av förbättrings- och anpassningsåtgärder bör i möjligaste mån tas om hand i detaljplanen samt genom exploateringsavtal eller på annat sätt i genomförande- och byggprocessen.

1.3 Avgränsning

En miljökonsekvensbeskrivnings innehåll ska anpassas till vad som är rimligt i förhållande till var i en beslutsprocess planen befinner sig i (6 kap. 13 § MB). Denna miljökonsekvensbeskrivning är framtagen inför antagande av planförslaget. Det innebär att information från tidigare skeden, samråd och granskning samt information som framkommit efter granskning inarbetats i samtliga planhandlingar inklusive miljökonsekvensbeskrivningen. Som framgått ovan är lokaliseringsfrågan av planerad stadsutveckling till området Ulleråker behandlad i såväl ÖP [1], FÖP [2], som planprogram [3]. Lokaliseringsfrågan hänvisas till dessa handlingar och behandlas inte vidare i denna miljökonsekvensbeskrivning.

Uppsala kommun har efter samråd med Länsstyrelsen i Uppsala län [6] tagit ställning till innehåll och omfattning av miljökonsekvensbeskrivningen. Med utgångspunkt från planförslagets risk för betydande miljöpåverkan har nedanstående ämnesvisa, tidsmässiga och geografiska avgränsningar använts vid upprättande av miljökonsekvensbeskrivningen.

Ämnesvis avgränsning

Följande miljösakområden, med koppling till bland annat riksintressen, har identifierats som särskilt betydelsefulla att belysa i miljökonsekvensbeskrivningen.

- vattenkvalitet
- naturmiljö
- kulturmiljö
- landskapsbild och stadsbild

När det gäller sakområden, främst med koppling till hälsoaspekter och klimat, behandlas följande i miljökonsekvensbeskrivningen.

- klimat
- buller
- vibrationer
- luftkvalitet
- markföroreningar

Inför granskning upprättades en så kallad social konsekvensbeskrivning [12]. Det betyder bland annat att planförslagets påverkan på rekreation och friluftsliv behandlas i den sociala konsekvensbeskrivningen och inte i föreliggande dokument.

Tidsmässig avgränsning

Tidshorisonten för miljökonsekvensbeskrivningen är år 2030 då planområdet utvecklats i enlighet med den övergripande strukturplanen som tar sin utgångspunkt i Planprogrammet [3]. När det gäller trafik har även förutsedd utveckling av södra staden i enlighet med den fördjupade översiktsplanen [2] undersökts och dess eventuella miljöpåverkan på Ulleråker år 2050. Konsekvensbedömningen inbegriper exempelvis utveckling år 2030 med busstrafik utefter kollektivtrafikstråket samt vidare utveckling med spårvagnar utefter samma stråk år 2050.

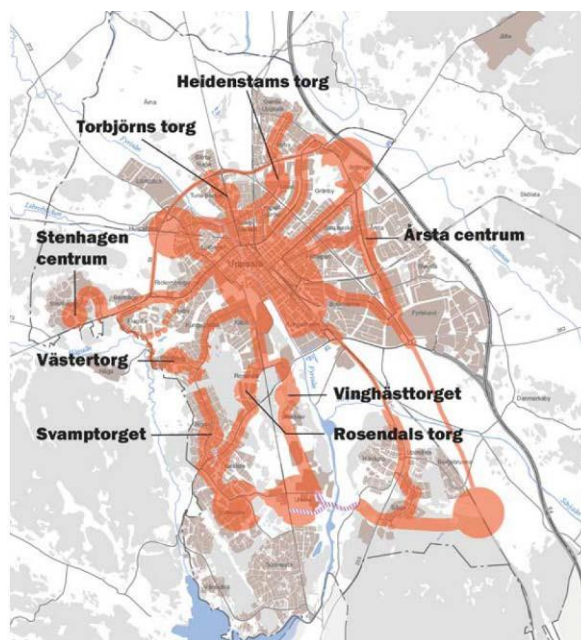
Geografisk avgränsning

Miljökonsekvensbeskrivningen utvärderar påverkan av planförslaget för identifierade miljösakområden både inom och utanför planområdet i huvudsak i Ulleråkersområdet. För vatten är avgränsningarna grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, samt ytvattenförekomsterna Fyrisån, Jumkilsån-Sävjaån och Fyrisån Sävjaån-Ekolen.

2 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.1 Översiktsplan

I Uppsala kommuns översiktsplan (ÖP) antagen den 12 december 2016 [1] pekas Ulleråker ut för att utvecklas till en av Uppsalas åtta stadsdelsnoder. I planen anges att stadsdelsnoderna ska ha stadslivskvaliteter med hög koncentration av bebyggelse med vardagsservice, bostäder, verksamheter, lokaler samt inkluderande offentliga miljöer. Stadsdelsnoderna ska utvecklas som platser där människor möts och vardagens ärenden kan skötas. Särskilt prioriteras kollektivtrafikens kapacitet och framkomlighet i rätt lägen samt att utrymme säkras för angöring med cykel till stomlinjehållplats. För fördjupad beskrivning och inriktning av den fysiska utvecklingen av området Ulleråker hänvisas i ÖP till planprogrammet för Ulleråker [3] samt information i den pågående fördjupade översiktsplanen (FÖP) för södra staden [2].

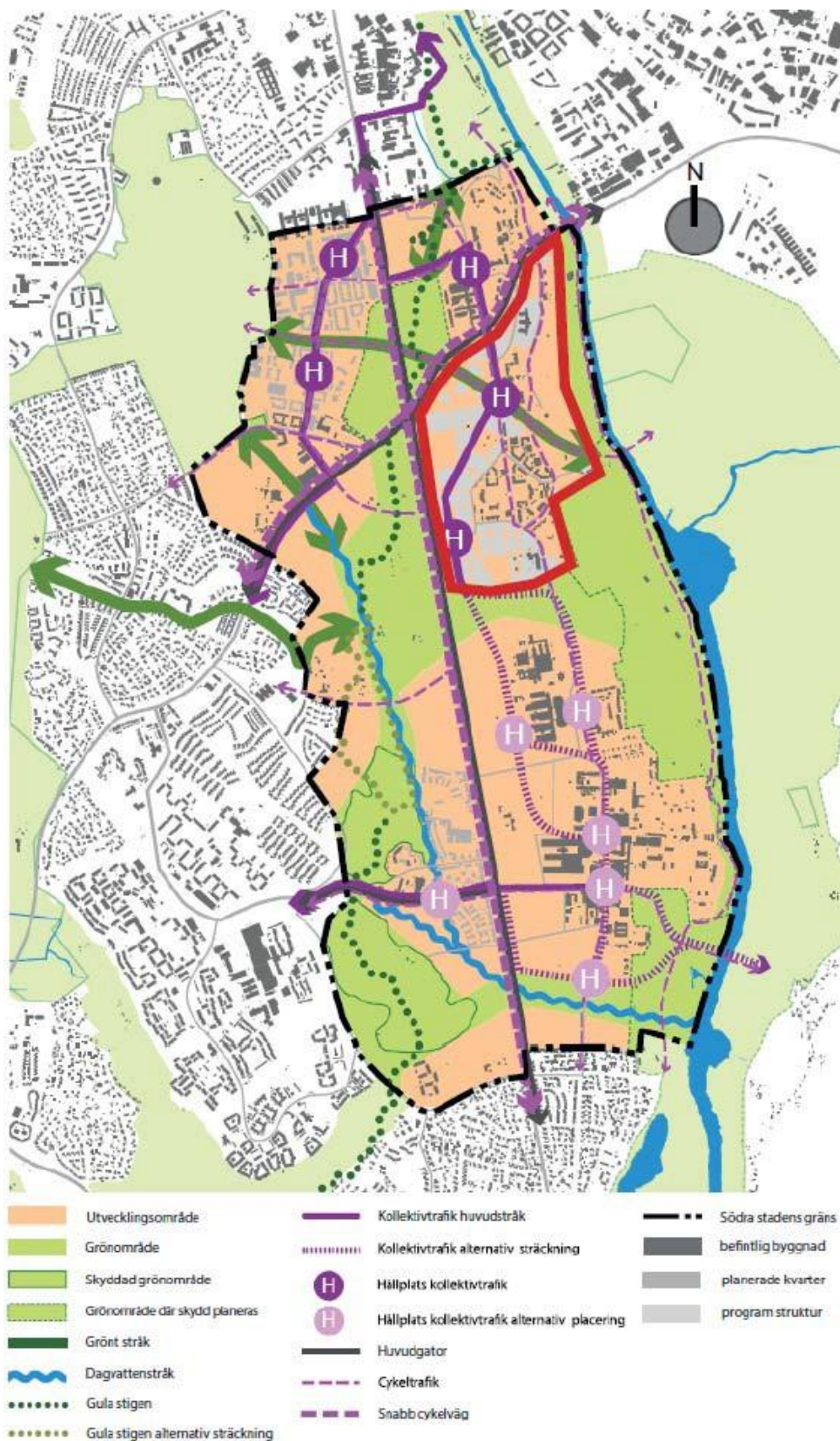


Figur 2.1.1. Uppsalas åtta stadsdelsnoder (ÖP 2016).

2.2 Fördjupad översiktsplan

Södra staden är ett utvecklingsområde som sträcker sig från Polacksbacken i norr till Sunnersta i söder. Kommunen har tagit fram ett förslag på en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Södra staden [2]. Planen fördjupar översiktsplanen och tar ett samlat grepp om Södra stadens utveckling. Den fördjupade översiktsplanen är rådgivande för bland annat fortsatt planering av Ulleråkersområdet. Planerad markanvändning för Södra staden som helhet illustreras i Figur 2.2.1.

Miljökonsekvensbeskrivning



Figur 2.2.1. Planerad markanvändning för Södra staden (FÖP). Planprogramområdet för Ulleråker markerat med rött.

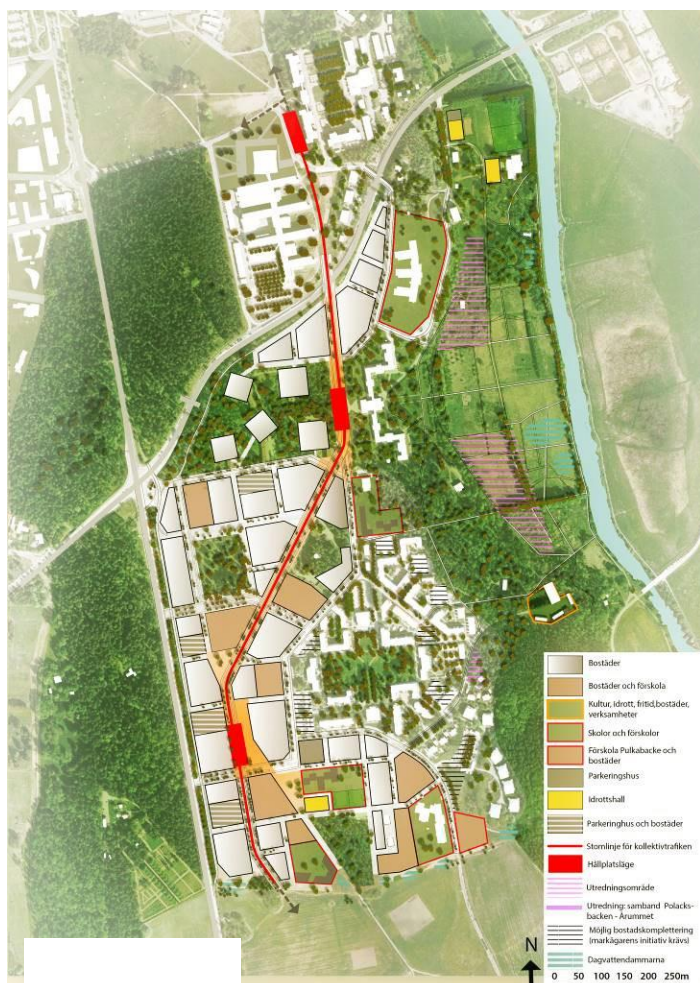
2.3 Planprogram

Planprogram för Ulleråker [3], godkänd i plan- och byggnadsnämnden i april 2016, möjliggör cirka 7 000 nya bostäder samt verksamheter, handel, förskolor, skolor och annan service i en tät och blandad stadsmiljö. Området avgränsas av Kungsängsleden i norr, Dag Hammarskjölds väg i väster, Ultunafältet i söder och Fyrisån i öster (Figur 2.3.1). I området ingår kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och parkmiljö från det tidigare Ulleråker sjukhus, delar av Kronparken med sitt tallnätverk, en del av Uppsalaåsen och å-rummet. Området ingår i vattenskyddsområde som innebär att särskilda skyddsföreskrifter ska efterföljas för att skydda grundvattnet.

I planprogrammet framgår att utveckling och bebyggelse av Ulleråker har att förhålla sig till det kulturhistoriska riksintresset för Uppsala stad med bland annat stråket Dag Hammarskjölds väg samt bebyggelse tillhörande det gamla sjukhuset. Hänsyn ska även tas till åsens betydelse som dricksvattentäkt genom att ny bebyggelse så långt som möjligt ska undvikas på åskärnan. I samband med planläggning ska fördjupade hydrogeologiska studier göras för att ge bättre kunskap om åsens sårbarhet och underlag för bedömning av risker för föroreningar av grundvattnet.

Planprogrammet är vägledande för fortsatt detaljplaneläggning och utbyggnad och redogör för hur och var tillkommande bebyggelse kan ske med hänsyn till vatten, natur- och kulturvärden.

Planprogrammet visar också hur hållbara vardagsresor kan ske, samt hur grund- och ytvattnet kan värnas.

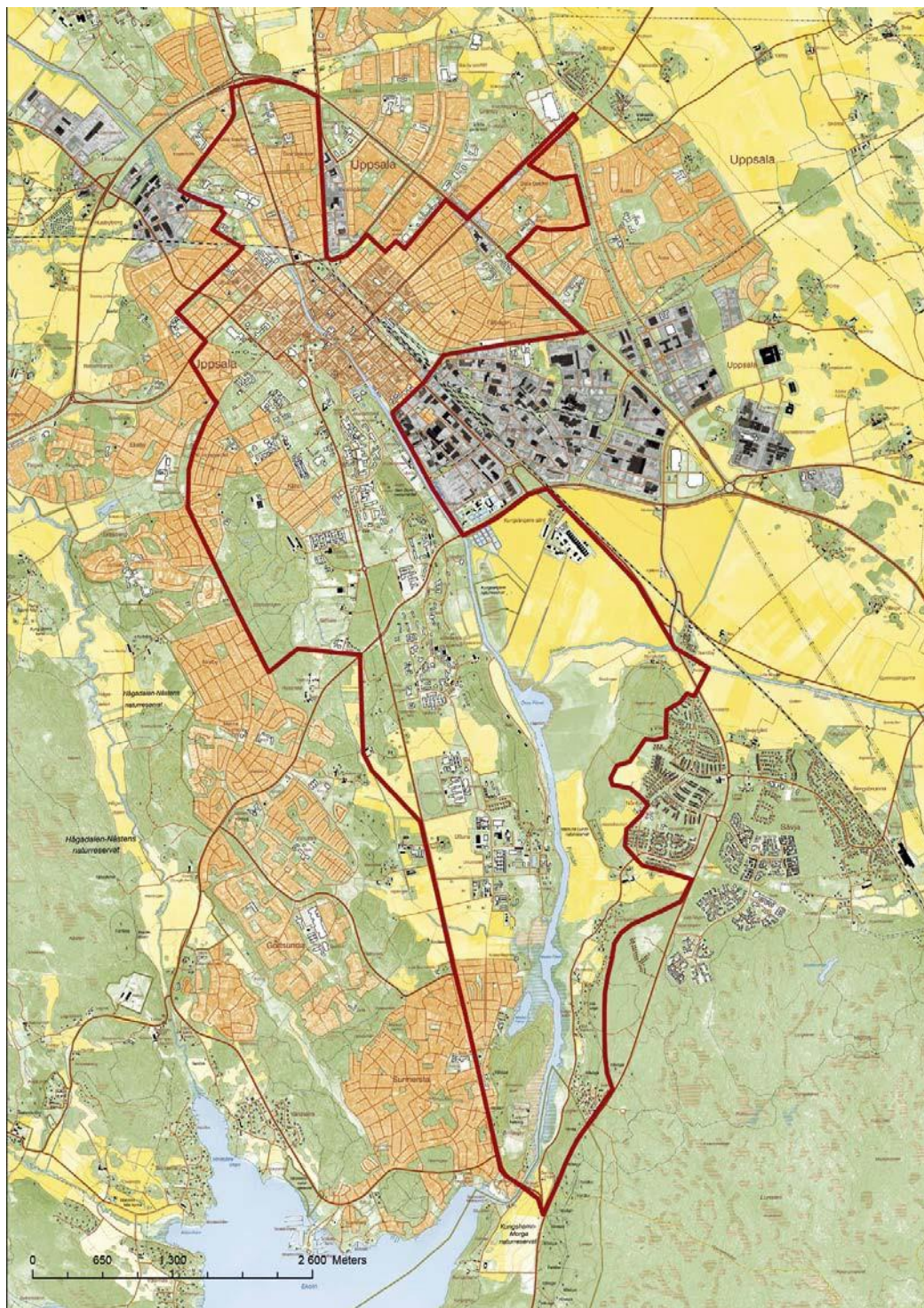


Figur 2.3.1. Bilden visar planprogrammets strukturplan som godkändes i plan- och byggnadsnämnden i april 2016. (Illustration: Uppsala kommun)

2.4 Områdesbeskrivning

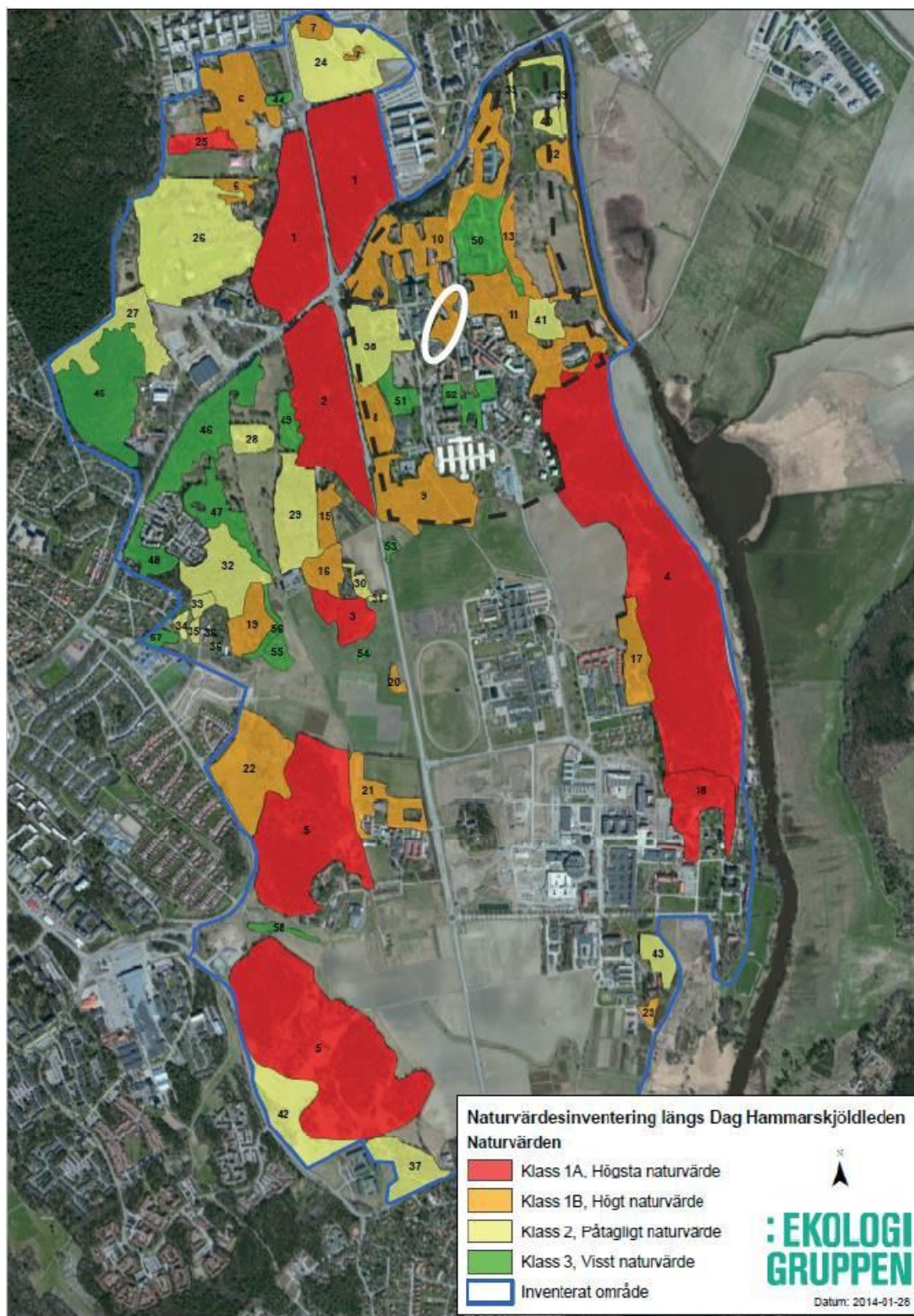
Övergripande

Ulleråker ligger i sin helhet inom riksintresseområde för kulturmiljövården (C40 Uppsala stad). För närmare beskrivning av kärnvärdena inom riksintresset som berör Ulleråker se avsnitt Kulturmiljö.



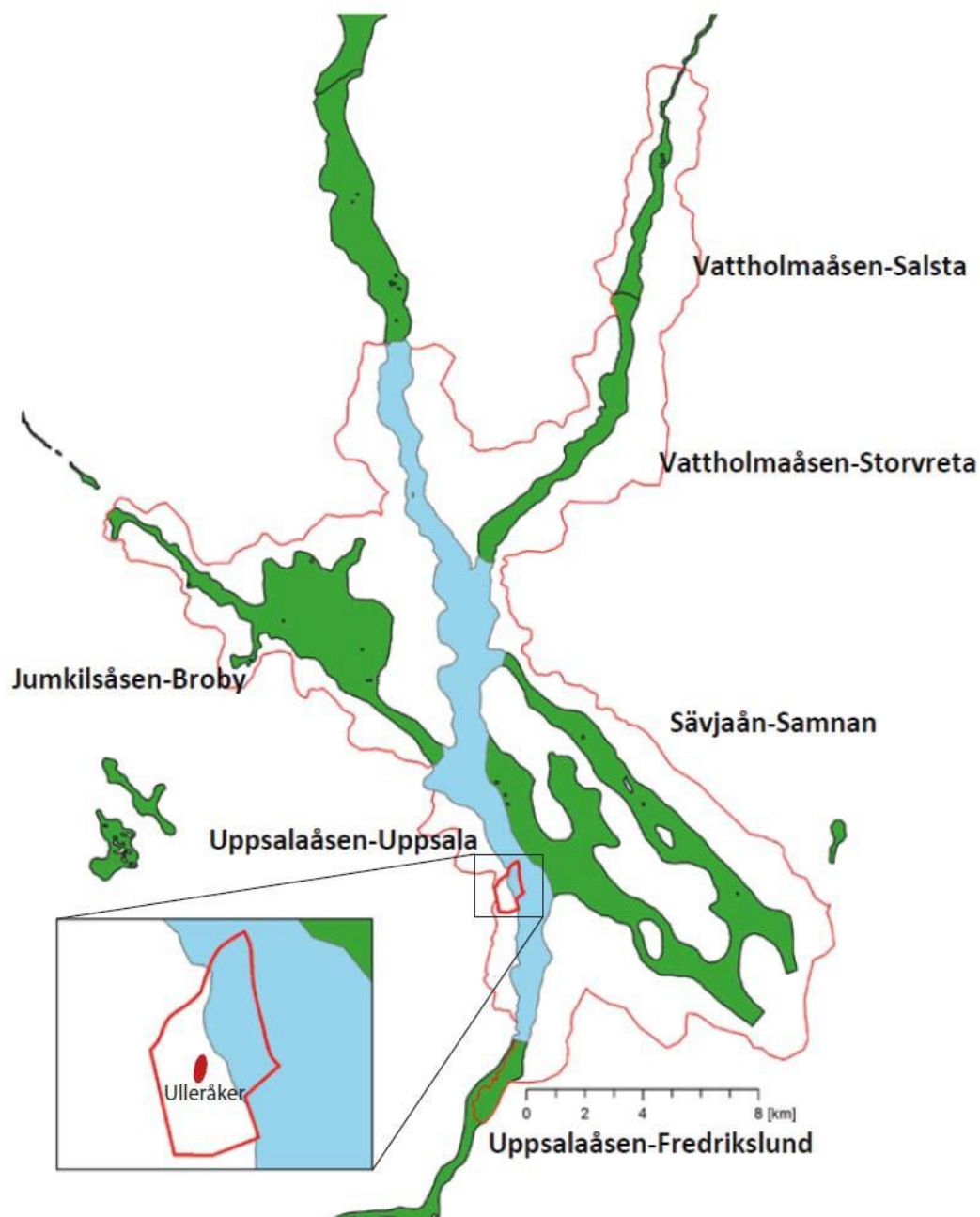
Figur 2.4.1. Bilden visar riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad. (Länsstyrelsen Uppsala län, 2014)

Ekologigruppen har bedömt att åsvegetationen på vattentornskullen samt parken med lärk inom planområdet (område 10) innehar ett högt naturvärde klass 1B (Figur 2.4.2). Utanför Ulleråker finns flera större områden med högsta naturvärde.



Figur 2.4.2. Naturvärden i och i omgivningen till planområdet och Ulleråker. Inom planområdet (vit oval ring) finns området med blandskog kring vattentornet samt gräsyrtorna med lärkräd som klassats som högt naturvärde (klass 1 B). Ekologigruppen 2014. Området för planprogrammet för Ulleråker är markerat med streckad svart linje. Naturvärdesinventeringen är genomförd enligt en remissversion till nu gällande standard SS199000:2014.

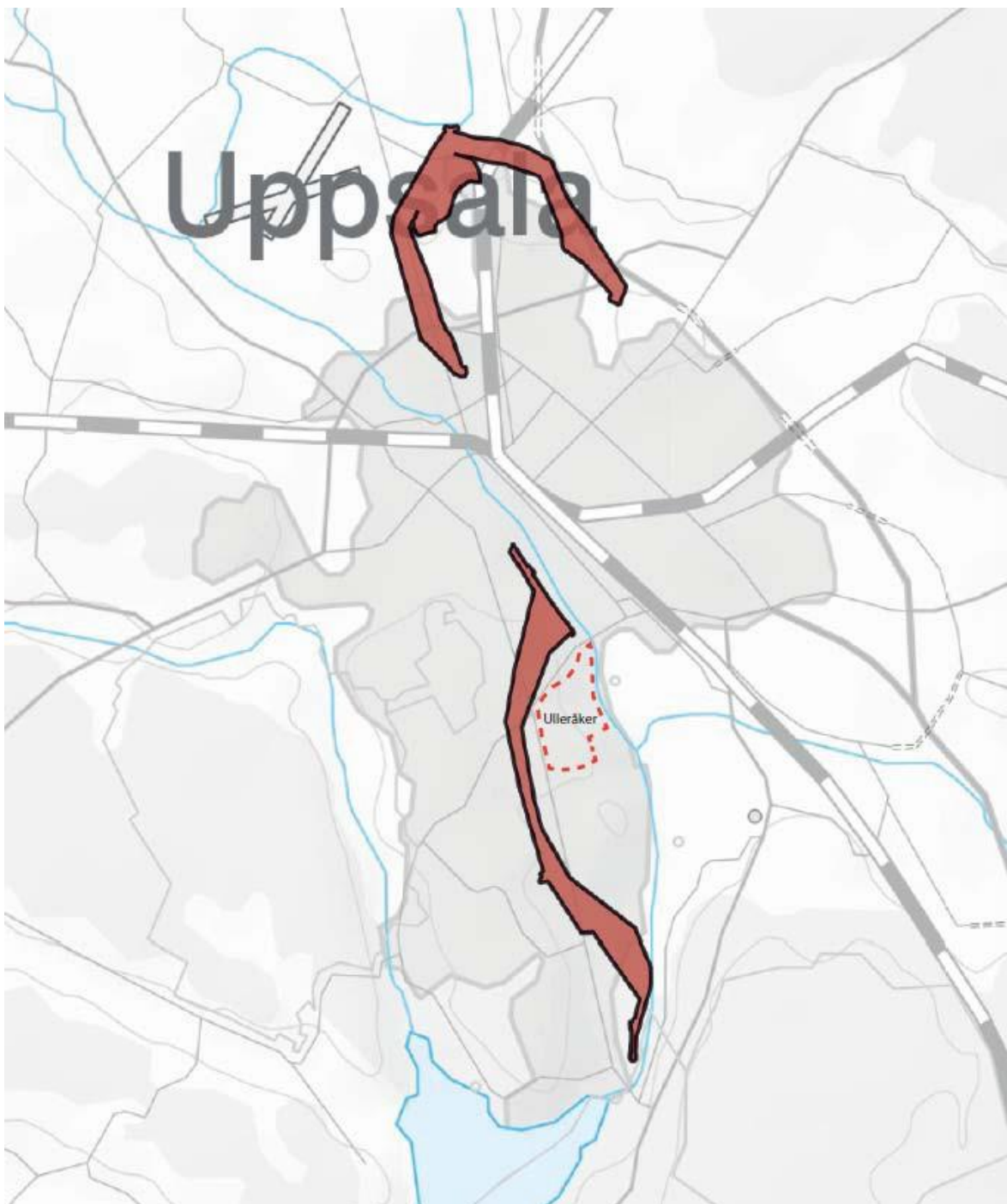
Uppsala stad är till stor del belägen på grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Planområdet är lokaliserat strax väster om grundvattenförekomsten. Östra delarna av planprogramområdet är inom område för grundvattenförekomsten (Figur 2.4.3).



Figur 2.4.3. Grundvattenförekomster inom Uppsalaåsens- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Tillrinningsområdet rymmer sex olika grundvattenförekomster, varav Uppsalaåsen-Uppsala, i blått, är den största och löper genom Uppsala stad i nord-sydlig riktning. Planprogramsområdet Ulleråker är markerat och förstort i figurens nedre vänstra hörn och området för planförslaget ifyllt röd oval. (Illustrationen hämtad från referens 7, IVL juni 2017).

Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar är utpekade som riksintresse [17]. Området Ulleråker som helhet är beläget öster om riksintresseområdet (Figur 2.4.4) och berörs inte av riksintresset.

Samtliga miljösakområden i eller i närheten av området som berörs av genomförande av planförslaget behandlas vidare under avsnitt 4, Miljökonsekvenser.



Figur 2.4.4. Områden för Uppsalas dricksvattenanläggningar som är av riksintresse (röda områden). Riksintresseområdet omfattar inte planprogramområdet för Ulleråker markerat med streckad röd linje. (Illustrationen hämtad från referens 17, HaV, 2016-09-16).

Planområdet

Området för detaljplanen karakteriseras i nuläget av den centralt belägna kullen med vattentornet på den högsta punkten. Kullen kring vattentornet är bevuxen av blandskog i varierande åldrar. Hela planområdet ligger inom Uppsalaåsens vattenskyddsområde. Norra delen av planområdet består av parkliknande trädbevuxna gräsytor med ett bestånd av lärkträd. Inom detaljplaneområdet finns idag ett vattentorn, en kiosk/livsmedelsbutik. Planområdets nuvarande byggnader, vägar, kollektivtrafik, handel samt parkmiljöer och träd samt identifierade naturvärden illustreras i Figur 2.4.5 – 2.4.10. Upplandsmuséets inventering av Ulleråkers kulturmiljövärden pekade särskilt ut det välbevarade vattentornet (nr. 22 i Figur 2.4.5.).



Figur 2.4.5. Flygfoto med planområdet markerat med vit streckad linje. Bebyggelsen inom området är i tur och ordning matsal (73), sjukhusbyggnad (27), vattentorn (22), portvaktarstuga (48), Bostadshus sköterskor (56), Verkstad (rivet) (21) (Uppsala kommun 2016).



Figur 2.4.6. Ulleråkersvägen mot söder med den så kallade Asylen i fonden. Blivande kvarteret Sagan till höger i bilden.



Figur 2.4.7. Den skogbeksäddade moränkullen med vattentornet som skymtar bakom vegetationen. Bilden tagen från sydost.



Figur 2.4.8. Bilden tagen från öster längs Emmy-Rappes väg. Parkmiljön mellan anslutningsvägarna och husen som omges med bl.a. lärkträd.



Figur 2.4.9. Parkmiljön och livsmedelsbutik centralt inom området för planerade kvarteret Sagan.



Figur 2.4.10. Vy på den västra sidan av planförslaget där kollektivstråket planeras, jmf Figur 14 som illustrerar samma plats vid genomfört planförslag.

3 ALTERNATIV

3.1 Nollalternativ

Nollalternativet innebär en försiktig exploatering på redan ianspråktagen mark längs med och inom ramarna för den befintliga gatustrukturen inom Ulleråkersområdet samt en viss utveckling av Södra staden exempelvis i Rosendal.

Inom området förväntas där så är möjligt en utveckling av befintliga byggnader framförallt med bostäder, och inom ramen för vattenskyddsföreskrifterna förväntas även en viss exploatering med nya byggnader.

Naturområdet närmast öster om Dag Hammarskjölds väg undantas från den förväntade utvecklingen eftersom det utgör en väsentlig del av upplevelsen av entrén mot centrala Uppsala som ingår i riksintresset (kulturmiljö) Uppsala stad. Nollalternativet förutsätter även att Kunskapsspåret (kollektivtrafikstråket) genom Ulleråker inte genomförs och att det därigenom inte erfordras någon ny broförbindelse över Kungsängsleden.

3.2 Planförslaget

Planförslaget möjliggör för en utbyggnad av en liten del av Ulleråker i enlighet med strukturplanen för hela området. Strukturplanen lägger de fysiska ramarna för bebyggelsekvarter, gator, kollektivtrafikstråk, torg och parker och skapar förutsättningar för fortsatt planering av en ”god stadsmiljö”, ”hållbara vardagsresor” och en ”hållbar vattenmiljö”. Dessa är de tre övergripande fokusområdena/målområdena i arbetet med Ulleråkers utveckling.

Strukturplanen möjliggör byggnation av totalt ca 7000 bostäder, verksamheter, handel och service, skolor och förskolor, idrottsanläggningar samt ett antal mobilitetsanläggningar. Det aktuella planförslaget inrymmer ca 450 av dessa bostäder uppdelade i tre kvarter. Inom bostadsändamålet rymms utöver vanliga bostäder även olika typer av specialbostäder för äldre samt LSS-boende. Planområdets södra kvarter innehåller lokaler för förskola. Lokaler för centrumverksamhet med möjlighet till handel och service, cirka 2000 kvm, planeras i kvarterens bottenvåningar i ett läge mot kollektivtrafikstråket. Planförslaget reglerar i huvudsak bebyggelsens volym samt begränsar bebyggelsens utbredning där det krävs med hänsyn till kultur- och naturvärden.

Inom ramen för den övergripande strukturplanen inryms ett antal parker och torg jämt fördelade i Ulleråker. I aktuell detaljplan avsätts mark kring det gamla vattentornet för utveckling till en kvarterspark, Lyrikparken. Lyrikparken kommer att innehålla både naturmark men även lek- och vistelseytor.

Den övergripande strukturplanen visar på ett läge för ett genomgående kollektivtrafikstråk (Figur 3.2.1) som ska koppla ihop Uppsalas centrala delar med Ulleråker och Ultuna, Gottsunda. Planförslaget möjliggör för utbyggnad av en del av detta stråk. Målet är att kollektivtrafikstråket ska utvecklas till en livfull allmän gata med variation och hög kvalitet.

I planområdets södra del planläggs för en gata som utgör del av en sk. primär huvudgata. De primära huvudgatorna i Ulleråker är framför allt placerade i Ulleråkers västra delar, mot Dag Hammarskjölds väg, och ska svara för att ta den större andelen biltrafik i området. I planområdets östra del ligger en befintlig väg, Ulleråkersvägen. En viss breddning av Ulleråkersvägen möjliggörs i planförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivning



Figur 3.2.1 Med utgångspunkt i planprogrammet har kommunen reviderat och förfinat strukturplanen parallellt med arbetet med detaljplanens granskningshandling. Det aktuella planområdet kvarteret Sagan (f.d. Vattentornsparken) ligger centralt i Ulleråker och är streckat i rött. (Mandaworks, Warm in the Winter).

Miljökonsekvensbeskrivning



Figur 3.2.2. Illustrationsplan kvarteret Sagan. Vattentornet och den planerade Lyrikparken finns centralt i den nya bebyggelsen enligt planförslaget. Det nya kollektivtrafikstråket ingår i planförslaget på den västra sidan liksom sträckningen av den befintliga Ulleråkersvägen på den östra sidan. (Mandaworks, Warm in the Winter)



Figur 3.2.3. Visionsbild av kollektivtrafikstråket vid kvarteret Sagan. (Erik Giudice arkitekter).

3.3 Avförda utformningsalternativ

2016 godkände plan- och byggnadsnämnden ett planprogram [3] för Ulleråker. Planprogrammet visade på en strukturplan (Figur 2.3.1) som under fortsatt planarbete har reviderats utifrån tillkommande utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar i syfte att svara upp mot projektets mål om god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och hållbar vattenmiljö. Revideringar har gjorts utifrån att:

- öka variation vad gäller kvartersstorlekar, kvarterstypologier samt bebyggelsehöjder
- tydliggöra värdefulla östvästliga kopplingar genom området
- revidera läget för kollektivtrafikstråket i söder för att svara upp mot osäkerheter kring linjedragningen i Ultunaområdet
- skapa bättre förutsättningar för stadsliv och gott mikroklimat på utpekade allmänna platser och torg
- bidra till tydlighet och genhet för gång- och cykeltrafik
- inrymma tillräckligt många förskoleplatser i Ulleråker i sin helhet samt skapa förutsättningar för kvalitativa utemiljöer för barn
- minska fragmenteringen av natur-, kultur och rekreationsmiljöer i tallstråket och möjliggöra större hänsynstagande till områdets institutionskaraktär

Revideringen av strukturplanen har inte påverkat detaljplanen med några större strukturella förändringar. De förändringar som gjorts av planförslaget efter samrådet svarar upp mot inkomna yttranden vad gäller bl.a. krav på tekniska lösningar för att hantera risker för att grundvattentäkten förorenas samt justering av bebyggelsehöjder för att möjliggöra för bättre solljusförhållanden.

4 MILJÖKONSEKVENSER

4.1 Samlad bedömning

I detta avsnitt sammanfattas konsekvensbedömningarna (se avsnitt 4.2 – 4.12) för respektive miljösakområde. Nollalternativets och planförslagets konsekvenser redovisas samlat i Figur 4.1.1. I texterna redovisas endast planförslagets konsekvenser.

Miljösakområde	Nollalternativ	Planförslag
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

Figur 4.1.1. Nollalternativets och planförslagets miljökonsekvenser.

Grundvatten

Ökad mänsklig närvaro och aktivitet i åsens närhet ökar risken för olyckor i och med ett utbyggt Ulleråker. Riskanalysen visar att halter motsvarande miljökvalitetsnormen för Uppsalaåsen-Uppsala, 20 meter nedströms från utsläppspunkten, överskrids vid en eventuell trafikolycka. Även om detta sker innebär det inte att miljökvalitetsnormen för grundvattenförekomsten i sin helhet överskrids. Svaret på om ett överskridande av miljökvalitetsnormen sker bör grundas på representativ övervakning för hela grundvattenförekomsten under lång tid. Utförd riskanalys kan 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. Sammantaget bedöms inte planförslaget medföra negativa konsekvenser för grundvattnet.

Den aktuella detaljplanen har utformats enligt riktlinjerna för prövning av ny eller ändrad markanvändning inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna och att föreslagen handlingsplan inklusive skyddsåtgärder väl uppfyller kraven på omfattande utredning och långtgående skyddsåtgärder. Kommunen bedömer därmed att planen därmed bidrar till uppfyllelse av MKN för berörda grundvattenförekomster. 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. För de ämnen (parametrar) som idag har otillfredsställande status, PFAS och BAM, säkerställer åtgärderna att dessa ämne inte ökar med den föreslagna exploateringen i Ulleråker.

Ytvatten

Dagvatten PM [8] är framtagen utifrån en exploatering av hela planprogramområdet för Ulleråker exklusive Dag Hammarskjölds väg. Området för planförslaget, kvarteret Vinghästen, är en del av genomförandet av planprogrammet vilket innebär att dagvatten PM därigenom kan användas som underlag för konsekvensbeskrivning av planförslaget. I dagvatten PM framgår att föreslagen dagvattenlösning, med bland annat dagvattendammar, innebär totalt sett en minskad recipientbelastning. Utöver detta tillkommer andra belastningsminskande åtgärder som inte är med i beräkningarna, t.ex. rening och fördröjning inom fastighetsmark, planerade mobilitetsåtgärder och de krav på miljövänliga material som ställs på den planerade exploateringen. Slutsatsen som kan dras är att det inte finns någon risk att dagvattenutsläppet kan leda till en sådan påverkan att det riskerar att orsaka en försämring av någon enskild kvalitetsfaktor eller försvåra uppnåendet av god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus i Fyrisån. I dagvatten PM framgår att föreslagen

Miljökonsekvensbeskrivning

dagvattenlösning, med bland annat dagvattendammar, innebär totalt sett en minskad recipientbelastning. Med ovanstående som grund bedöms planförslaget 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. Planförslaget medför att ett stort antal träd tas ned. Ett flertal bevaras inom föreslagen parkmark. Planområdet rymmer inga värden för cinnoberbagge. Planförslaget bedöms medföra en måttligt negativ konsekvens för naturmiljön.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, C 40 Uppsala stad. Planförslaget berör två av riksintressets kärnvärden; institutionsmiljön i Ulleråker och Kronparkens utbredning, en historisk kunglig jaktmark. Planförslaget 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 tidigare bebyggelse och infrastruktur. Planförslaget medför en ytterligare fragmentering av Kronparken. Vattentornet ges en framhävd roll som särskilt värdefull byggnad och skyddas från rivning. Planförslaget bedöms medföra en måttlig negativ konsekvens för kulturmiljön dock inte en påtaglig skada på riksintresset.

Landskapsbild och stadsbild

Den skogsbeklädda åsen utgör ett dominerande inslag i landskapsbilden sedd från öster. I nuläget överskrider inga byggnader inom planområdet trädens höjd. Planförslaget 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. Planförslaget innebär att delar av natur- och parkmark ersätts med stadskvarter med urban karaktär. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för landskapsbild och stadsbild.

Klimatpåverkan

En bedömning har gjorts av klimatpåverkan per capita för nollalternativet respektive planförslaget avseende energianvändningen och vardagstransporterna kopplade till boendet. Planförslaget 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. Planförslaget 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 Ulleråkerbornas resor ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik. Dessa åtgärder gör att klimatpåverkan per invånare bedöms bli lägre än för en genomsnittlig invånare i en nyproducerad byggnad i Uppsala. Planförslaget bidrar till de nationella och lokala målen om en begränsad klimatpåverkan genom att det ger förutsättningar för hållbara vardagsresor, lägre energianvändning i byggnaderna samt en mer yteffektiv bebyggelse än nollalternativet. Sammantaget medför planförslaget svagt positiva konsekvenser för klimatet.

Buller

Med vidtagna inarbetade åtgärder enligt bullerutredningen [9] bedöms konsekvenserna för ljudmiljön inom planområdet bli små. Det gäller både för prognosåret 2030 och 2050. Noteras bör göras att resultaten från bullerutredningen pekar på att ljudmiljön blir bättre år 2050 när spårvagnar planeras ersätta busstrafiken längs kollektivtrafikstråket. Sammantaget medför planförslaget 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 känsletröskeln 0,3 mm/s RMS. I betonghusen blir de troligtvis högst 0,1 mm/s och i trähusen något högre, 0,15mm/s. Sammantaget medför planförslaget inga negativa konsekvenser avseende vibrationer.

Luftkvalitet

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 visade att miljö kvalitetsnormerna 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 små negativa konsekvenser 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 planförslaget inga konsekvenser avseende markföroreningar.

4.2 Metodik

Arbetsgång

Arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen har utförts parallellt med övrigt detaljplanarbete. Under detaljplaneprocessen studeras alternativ i större eller mindre omfattning vilket gjorts även för aktuell detaljplan. Mot slutskedet av detaljplaneprocessen har alternativa förslag och utformningar från tidigare skeden avförts och kvar finns det slutliga planförslaget. För alternativa förslag se vidare avsnitt 3.3, Avförda alternativ.

Anpassningsåtgärder

Planförslaget är, som beskrivet ovan, ändrat efter genomfört samråd och mindre justeringar har gjort efter granskning. Inkomna synpunkter och tillkommande information har medfört att kompletterande utredningar utförts. Kunskaperna om vilka anpassningsåtgärder avseende miljö, hälsa och naturresurser som är rimliga att vidta, har fördjupats. Anpassningsåtgärderna består dels av *inarbetade åtgärder* och dels av *planerade åtgärder*.

Inarbetade åtgärder i denna miljökonsekvensbeskrivning är sådana som regleras i plankartan och i exploateringsavtal. Inarbetade åtgärder utgörs även av de revideringar som gjorts av strukturplanen samt åtgärder som tagits fram i handlingsplaner/åtgärdsplaner för vatten [20] respektive mobilitet [11] [18]. Bedömningarna av konsekvenserna är gjorda utifrån att inarbetade åtgärder utgör en del av förslaget.

Planerade åtgärder beskrivs vidare under avsnitt 6, Fortsatt arbete.

Detaljplan kontra strukturplan för hela Ulleråker

Den här miljökonsekvensbeskrivningen fokuserar framför allt på konsekvenser av aktuell detaljplan men tydliggör även konsekvenser av den kumulativa påverkan vid en utbyggnad av hela Ulleråker i enlighet med strukturplanen, se avsnitt Kumulativa effekter under respektive ämnesaspekt. I detta avsnitt relaterar bedömningarna till hållbarhetsbedömningen för Planprogrammet [3] genom att tydliggöra hur revideringar av detaljplanen, strukturplanen samt andra fördjupningsutredningar har bidragit till förbättringar utifrån olika ämnesaspekter.

Konsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen genomförs för respektive miljösakområde (se avsnitt 4.3 – 4.12) enligt följande:

Mål och bedömningsgrunder:	Här anges de värden, exempelvis riksintressen, riktvärden för hälsa, miljökvalitetsnormer etc. som planförslaget bedömts kunna inverka på.
Nulägesbeskrivning:	Hur situationen för sakområdet ser ut i dagsläget med pågående verksamheter/planläggning samt värdering
Nollalternativets konsekvenser:	Miljökonsekvenserna beskrivs vid en förväntad utveckling i enlighet med det så kallade nollalternativet.
Planförslagets konsekvenser	Miljökonsekvenserna beskrivs för genomförandet av planförslaget inklusive inarbetade anpassningsåtgärder. Byggskedet ingår i konsekvensbeskrivningen av planförslaget. Om konsekvenserna är olika för planförslaget vid år 2030 och år 2050 redovisas även dessa skillnader.
Kumulativa effekter:	I denna miljökonsekvensbeskrivning är en utbyggnad av hela Ulleråker enligt reviderad strukturplan den primära förutsebara kumulativa effekten.

Gradering av miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning tas i huvudsak fram för att redovisa graden av negativ miljöpåverkan samt för redovisning av vilka rimliga anpassningsåtgärder som vidtagits för att mildra den negativa miljöpåverkan som identifierats. För denna miljökonsekvensbeskrivning används skalan små, måttliga eller stora miljökonsekvenser för att gradera betydelsen av dessa. Varje gradering får också ett stort omfång. Observera att graderingen stor saknar ”tak” medan liten slutar vid inget eller försumbar. En stor konsekvens kan alltså innebära en påtaglig påverkan eller att intresset utplånas. Konsekvenserna kan också vara oförändrade (inga) eller positiva. Där inte annat anges i denna konsekvensbeskrivning menas negativa miljökonsekvenser.

I Figur 4.2.1 ges exempel på bedömningsgrunder för gradering av konsekvenser avseende naturmiljö, hälsa och kulturmiljö. Motiv till användande av ovan beskrivna gradering är att den är allmänt vedertagen i MKB sammanhang, graderingen är intuitiv, enkel att förstå och därigenom effektiv för kommunikation.

	Små konsekvenser	Måttliga konsekvenser	Stora konsekvenser
Naturmiljö	Exempel naturmiljö (N 2000) Nationellt eller regionalt intresseområde berörs av projektet. Områdets värdekärna påverkas inte och inga störningar uppkommer för områdets utpekade arter.	Exempel naturmiljö: (N2000) Nationellt eller regionalt intresseområde berörs av projektet. En störning sker för någon av områdets utpekade arter och områdets värdekärna påverkas delvis.	Exempel naturmiljö (N2000): Nationella eller regionala intressen påverkas permanent så att områdets värdekärna går förlorad.
Hälsa	Exempel buller: Riktvärden för buller i bebyggelse innehålls och få i omgivning riskerar att bli störda av buller.	Exempel buller: Riktvärden för buller i bebyggelse innehålls. Områden som har betydelse för t ex friluftsliv blir till viss del påverkat av buller.	Exempel buller: Riktvärden för buller i bebyggelse överskrids och/eller att områden av särskild betydelse för t.ex. friluftslivet blir påverkat så att områdets attraktivitet förstörs.
Kulturmiljö	Exempel bevarandevärden kulturmiljö: (Riksintresse) Enstaka fornlämningar påverkas eller tas bort. Dessa enstaka objekt är inte betydelsebärande för kulturmiljöns helhet. Samband och strukturer kan uppfattas även fortsättningsvis.	Exempel bevarandevärden kulturmiljö: (Riksintresse) Kulturmiljöns strukturer och samband försvagas och blir mindre tydliga. Läsbarheten för kulturmiljöns helhet försvåras.	Exempel bevarandevärden kulturmiljö: (Riksintresse) Kulturmiljöer med högt bevarandevärde med stort upplevelsevärde och pedagogiskt värde tas bort eller på annat sätt påverkas så att helhetsmiljön inte längre kan uppfattas och strukturer och samband bryts.

Figur 4.2.1. Exempel på bedömningsgrunder för gradering av miljökonsekvenser omfattande miljösakområdena naturmiljö, hälsa (buller) samt kulturmiljö. Exemplet har ingen koppling till de sakfrågor och bedömningar som görs i denna miljökonsekvensbeskrivning utan utgör just exempel på hur konsekvensvärdering kan göras.

4.3 Grundvatten

Grundvattnet i Uppsalaåsen (Figur 2.4.8.) används för Uppsalas dricksvattenförsörjning. Grundvattnet i åsen utgör därmed en försörjande ekosystemtjänst för Uppsalaborna. Eftersom Uppsala saknar reservvattentäkt så är värdet av Uppsalaåsens grundvatten och vattentäkt högt. Uppsalaåsen beräknas innehålla cirka 100 miljoner m³ vatten, som försörjer mer än 150 000 människor med dricksvatten dagligen. Enligt Uppsala vatten AB är ersättningsvärdet, som består av kostnaden för att istället behöva använda ytvatten från Mälaren för att försörja Uppsala med dricksvatten, minst 3 miljarder kronor i dagsläget. Täkten har även ett stort nationellt värde, då SGU rankar täkten som bland de tio viktigaste grundvattentäkterna i landet [3]. Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar [17] är klassade av Havs- och Vattenmyndigheten 2016-09-16 som riksintresse (Figur 2.4.9).

Kommunens förvaltningar och bolag har i samverkan fastslagit en riskhanteringsprocess för att fastställa hållbar markanvändning inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Figur 2.4.8) som bland annat resulterat i riktlinjer för hela tillrinningsområdet med syfte att säkra stadens grundvatten [30]. Det har säkerställts att dessa riktlinjer har tillämpats i detaljplanen och att metodik avseende bl.a. sårbarhetsbedömning, riskvärdering, kumulativa effekter och långtgående skyddsåtgärder är tillräckliga för att ge ett fullgott skydd, både inom planområdet och för uppfyllelse av MKN för grundvattenförekomsten.



Figur 4.3.1. Sårbarhetszonering av Uppsalaåsen-Uppsala vid passagen vid Ulleråker. Indelning görs i fyra klasser – "extrem", "stor", "måttlig" och "liten"

Miljökonsekvensbeskrivning

Arbetet har inneburit att identifiera skyddsobjekt och potentiella risker och att ta fram metod för värdering av riskerna. Med denna helhetssyn som grund har en fördjupning för Ulleråker utförts, som resulterat i en ny riskanalys, "Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1.

Metodbeskrivning av föreslagen riskhanteringsprocess samt redovisning av risk-analys av programområde Ulleråker, IVL, juni 2017" [7].

Riskanalysen [7] är framtagen utifrån en exploatering av hela programområdet (Figur 2.3.1) för Ulleråker utan hänsyn till skyddsåtgärder. Utgångspunkten för riskanalysen är att värdera alla identifierade skadehändelser eventuella påverkan på de aktuella hänsynskraven, som utgörs av miljökvalitetsnormerna avseende grundvatten för vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala samt Livsmedelsverkets riktvärden avseende dricksvatten.

Ulleråkersområdets nya sårbarhetsbedömning (Figur 4.3.1 samt referens [13]) för grundvattnet har utgjort en förutsättning för riskanalysen. Definitionen av zonerna baseras på de geologiska förutsättningarna, områdets topografi samt utifrån geotekniska undersökningar i området. Till exempel klassas partier med lera, som ligger inom i övrigt genomsläppliga jordar, som "stor sårbarhet" eftersom ytavrinning från sådana lerpartier sker till genomsläpplig jord. För kvarteret Sagan innebär det att zonen som klassas som känsligast, "extrem sårbarhet" av försiktighetsskäl nu även omfattar de östligaste delarna av området för planförslaget (Ulleråkersvägen). Sårbarhetszoneringen tar alltså hänsyn till att ytvattnet kan rinna mot angränsande område som har genomsläppliga jordarter och gränserna är i övrigt markerade utifrån ett försiktighetsperspektiv.

Mål och bedömningsgrunder

Följande bedömningsgrunder ligger till grund för den riskanalys [7] som är framtagen avseende planprogrammets genomförande och kopplingen till eventuell påverkan på grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala (Figur 2.4.8). Resultaten i riskanalysen ligger i sin tur som grund för konsekvensbeskrivningen i detta avsnitt.

- Miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen Uppsala SE664296-160193
 - Grundvattenförekomsten bedöms ha otillfredsställande kemisk status med avseende på PFAS 11, BAM (2,6-Diklorbensamid) och klorerade kolväten.
 - Utredningar och undersökningar pågår inom Uppsala kommun och en trolig påverkanskälla för PFAS 11 är identifierad och verksamhetsutövaren är informerad. Källan härrör från områden uppströms/norr om Ulleråker och uppströms är halterna över riktvärdet på 90 ng/l. Även vid provtagningar av grundvatten nedströms/söder om Ulleråker, i Sunnersta, finns en uppåtgående trend och de senaste åren har halterna i Sunnersta överskridit den s.k. utgångspunkten för att vända trend, 18 ng/l.
 - Miljökvalitetsnormen för bekämpningsmedel överskrids med avseende på BAM. BAM är en nedbrytningsprodukt av diklobenil (2,6-diklorbensnitril) som ingår i Totex strö, ett totalbekämpningsmedel som förbjöds 1989. Medlet användes på grusplaner, banvallar, skolgårdar och liknande områden. Vattenförekomsten omfattas av ett undantag i form av tidsfrist till 2027 från miljökvalitetsnormen god kemisk status. Motivet är att det i dagsläget är tekniskt omöjligt att genomföra åtgärder som minskar koncentrationerna av de förorenande ämnena i vattenförekomsten till 2021.
- Vattenskyddsföreskrifter, Uppsala läns författningssamling ISSN 0347-1659.
- Livsmedelsverkets föreskrift SLVFS 2001:30 t.o.m. ändring LIVSFS 2015:3.

Nulägesbeskrivning

Området för den planerade detaljplanen är lokaliserat i huvudsak inom område med stor sårbarhet (Figur 4.3.1). Ulleråkersvägen som ingår i planområdets östra del är belägen inom område med extrem sårbarhet. Vägen är asfalterad men det finns i övrigt inga riktade åtgärder för att minimera föroreningsrisker på åsen. Inom planområdet finns ingen verksamhet som innebär särskilda utsläpp av förorenande ämnen eller verksamheter som medför särskilda föroreningsrisker vid olycka. Den möjliga risken för utsläpp av förorenande ämnen (drivmedel och oljor) till mark och grundvatten i

nuläget bedöms vara från olycka med fordon i området.

Nollalternativet konsekvenser

Ingen påtaglig förändring av markanvändningen eller trafikflöden kan förutses i framtiden. Inga skyddsåtgärder direkt avseende grundvatten förutsätts vidtas inom planområdet. Bygg- och anläggningsarbeten och eventuell ny markanvändning inom Ulleråker kommer att utföras inom ramen för skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet. Vid mark- och anläggningsarbeten som berör det befintliga spill- eller dagvattenledningsnätet kan man förvänta sig att åtgärder vidtas som minskar infiltration av läckvatten från ledningarna till grundvattenförekomsten. Även utan åtgärder förutses inga eller oförändrade miljökonsekvenser för grundvattenförekomsten för planförslagets nollalternativ.

Planförslagets konsekvenser

Risikanalysen [7] utgår från ett utbyggt Ulleråker i sin helhet (enligt planprogrammet) utan hänsyn tagen till skyddsåtgärder. Planerad markanvändning är i sak densamma som i dagsläget men markanvändningen intensifieras. Riskanalysen omfattar 14 skadehändelser vilka bedömts vara aktuella för framtidens Ulleråker. Riskbedömningarna görs så långt möjligt med ett långtidsperspektiv och med hänsyn tagen till kumulativa effekter till följd av att flera skadehändelser inträffar inom Ulleråkerområdet.

Risikanalysen visar att en sällanhändelse som är av lokal och tillfällig karaktär, till exempel utsläpp av bensin på åskärnan (extremt sårbar zon) vid trafikolycka, ger högst risknivå. Under byggtiden bedöms att konsekvensen av ett spill från anläggningsmaskiner antas likvärdig med konsekvenserna för spill i samband med trafikolyckor.

Ökad mänsklig närvaro och aktivitet i åsens närhet ökar risken för olyckor i och med ett utbyggt Ulleråker. Vid en eventuell trafikolycka där 100 liter bensin läcker ut direkt på åskärnan, visar risikanalysen att halter motsvarande miljökvalitetsnormen för Uppsalaåsen-Uppsala, 20 meter nedströms från utsläppspunkten, överskrids. Även om dessa överskrids innebär inte ovanstående att miljökvalitetsnormen för grundvattenförekomsten i sin helhet, avseende kemiska status, riskerar att överskridas. Den sammanvägda riskbedömningen för hela tillrinningsområdet [30] är en viktig utgångspunkt för att besluta om dessa åtgärder. Svaret på om ett överskridande av miljökvalitetsnormen sker bör grundas på representativ övervakning av hela grundvattenförekomsten under lång tid. Utförd riskanalys kan inte finna att planerad markanvändning, utan hänsyn tagen till några särskilda skyddsåtgärder i Ulleråker, riskerar att påverka grundvattenförekomstens kemiska status i sin helhet. Exploateringen av Ulleråker säkerställer att "icke-försämringskravet" uppfylls, dvs ingen försämring bedöms ske för något av de ämnen som tilldelats MKN för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. För de ämnen (parametrar) som idag har otillfredsställande status, PFAS och BAM, säkerställer åtgärderna att dessa ämne inte ökar med den föreslagna exploateringen i Ulleråker. För att uppnå miljöeffektiva förbättringsåtgärder för dessa ämnen behöver blickarna riktas ut från Ulleråker. Kommunen bedömer att den planerade utbyggnaden av Ulleråker inte inverkar på möjligheterna att vidta miljöeffektiva förbättringsåtgärder i andra delar av tillrinningsområdet. Ingen försämring kommer heller att ske avseende den kvantitativa statusen för grundvattenförekomsten på grund av planförslaget. Denna slutsats gäller oavsett var skadehändelser sker och inbegriper även områden där marken har störst sårbarhet för förorening. Skyddsåtgärder kommer ändå att vidtas för att så långt som möjligt minska risker för olyckor och föroreningsrisker inom planområdet. Totalt sett innebär skyddsåtgärderna 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.

Sårbarhetszoneringen [13] som nämnts ovan har beaktats när identifierade lokala föroreningsrisker har värderats och riskreducerande åtgärder beslutas. Riskreducerande åtgärder finns beskrivna i den handlingsplan för vatten [20] som är framtagen. Åtgärderna redovisas som förebyggande åtgärder och skyddsåtgärder uppdelade på olika skeden (projekterings- och planeringsskede, bygg- och anläggningsskede, förvaltnings- och driftsskede). Förutom skyddsåtgärder listas även den instans som ansvarar för att respektive åtgärd blir genomförd och den instans som kontrollerar och följer upp skyddsåtgärden. Åtgärderna kan delas in i två typer, skadeförebyggande och skadebegränsande vilka kontrolleras och följs upp i anläggnings- och driftsskede. Det starkaste skyddet ges av den typ av åtgärder som minskar eller eliminerar sannolikheten för att en skadehändelse uppstår, t.ex. genom förbud av transport av farligt gods. De andra två åtgärdsformerna är tekniska åtgärder som minskar

Miljökonsekvensbeskrivning

risker för en händelse, eller minskar konsekvensen av den, samt skydd i form av kontroll av funktioner, t.ex. underhållsplaner och tillsyn. I ytterligare en bilaga till handlingsplanen för vatten redovisas effekten av skyddsåtgärder.

Följande skyddsåtgärder har inarbetats för byggtiden och färdigt planförslag:

- Vid schaktarbeten ställs långtgående krav på skyddsåtgärder, miljöutbildning och egenkontroll under byggskedet.
- Ingen lös betong tillåts nå marken.
- Inom ramen för projektets mobilitetsarbete ställs krav på minskad biltrafik, hastighetssänkande åtgärder samt att mobilitetsanläggningar placeras i områdets västra delar.
- Som försiktighetsåtgärd anläggs släckvattenzoner för uppsamling av släckvatten vid brand i byggnad.
- Allt vägdagvatten samlas upp och leds via täta system till dammar.
- Trafikerade ytor förses med kantsten, bombering mot dagvattenbrunnar samt asfaltsbeläggning enligt normalt förfarande. På vägar inom en extremt sårbar zon kommer behovet av ytterligare skyddsåtgärder att utredas i projekteringskedje.
- Källarkonstruktioner utförs täta.
- Krav på miljövänliga material.
- Inga miljöfarliga verksamheter tillåts.
- Växlighet på och skötsel av allmän mark anpassas så att hantering av gödsel/bekämpningsmedel minimeras.
- Brandförsvarets riktlinjer om släckning inom vattenskyddsområdet ska följas, uppföljning ska ske av verksamheters och bostäders brandskyddsarbete, samt information ges till boende och verksamhetsutövare.

Risikanalysen är framtagen utifrån en exploatering av hela planprogramområdet för Ulleråker. Området för planförslaget, kvarteret Sagan, är en del av genomförandet av planprogrammet vilket innebär att risikanalysen därigenom kan användas som underlag för konsekvensbeskrivning av planförslaget.

De riktlinjer för markanvändning som tagits fram för de olika känslighetsområden inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde [30] är utarbetade så att om de följs vid prövning av ny eller ändrad markanvändning inom tillrinningsområdet, uppfyller kommunen kraven om uppfyllelse av MKN för berörda grundvattenförekomster. Kommunen kan konstatera aktuell detaljplan har utformats enligt berörda riktlinjer och att föreslagna handlingsplan inklusive skyddsåtgärder väl uppfyller kraven på omfattande utredning och långtgående skyddsåtgärder. Kommunen bedömer därmed att planen därmed bidrar till att uppfylla MKN.

Med ovanstående som grund bedöms inga miljökonsekvenser på grundvattenförekomsten som helhet förutses vid genomförande av planförslaget. Slutsatsen är oberoende av om skyddsåtgärder ovan inarbetas eller inte.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker [3] bedömdes konsekvenserna på grundvattnet vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen, till *mycket stora negativa* (motsvarande stora enligt skalan i denna MKB) utan skyddsåtgärder. Med skyddsåtgärder motsvarande framtagen handlingsplan och åtgärdslista [20] var bedömningen *små negativa* konsekvenser.

Framtagen riskanalys [7], som beskrivits ovan, har beaktat att hela Ulleråker exploateras i enlighet med planprogrammet. Den samlade risknivån blir acceptabel för samtliga kumulativa effekter, oavsett om man tittar på respektive skadehändelse, om man utökar de kumulativa effekterna till att beröra hela programområdet för det framtida Ulleråker, eller om man ser till hela tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Då den föreslagna strategin för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde [30] är framtagen för hela tillrinningsområdet och syftar till att klara MKN för de berörda vattenresurserna, är de föreslagna åtgärder de som behövs för respektive skadehändelse, inklusive kumulativa effekter. Vid en jämförelse uppfyller de föreslagna åtgärder i planområdet väl de föreslagna riktlinjerna, varför de ger tillräckligt skydd, även för

Miljökonsekvensbeskrivning

kumulativa effekter. Alla identifierade skadehändelser i Ulleråker hanteras med genomförbara skyddsåtgärder och därmed bedöms eventuella kumulativa effekter hanteras.

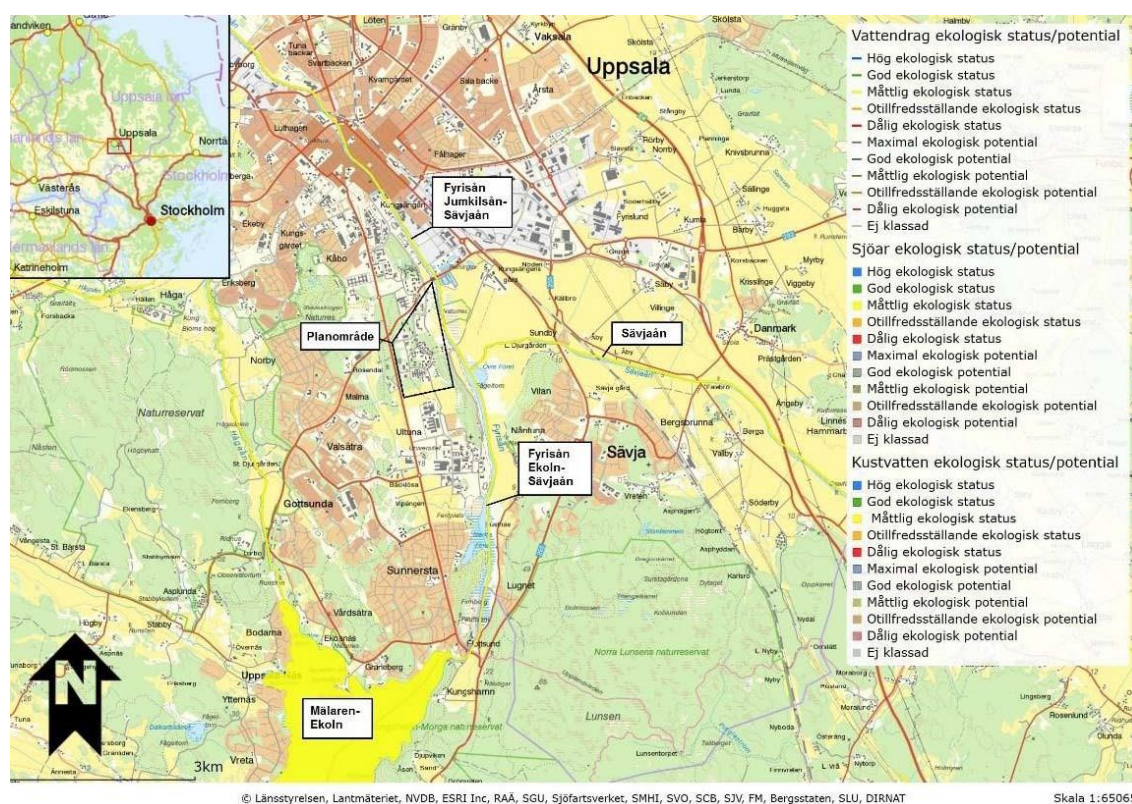
Resultaten visar att risknivåerna för de analyserade skadehändelserna inte bedöms öka så mycket att den kemiska statusen för grundvattenförekomsten som helhet hotas.

Resultatet har bedömts vara oberoende skyddsåtgärder. Med detta som utgångspunkt bedöms inga miljökonsekvenser på grund av kumulativa effekter förväntas uppkomma på grundvattenförekomsten som helhet. Jämfört med tidigare hållbarhetsbedömning [3] har konsekvenserna därmed ändrats från *små negativa till inga negativa*.

4.4 Ytvatten

Angående ytvattenpåverkan har en uppdaterad dagvatten PM [8] gällande programområdets dagvattenhantering arbetats fram. Fyrisån är recipient för dagvattnet från Ulleråker och är det i särklass värdefullaste slättlandsvattendraget i Uppsala län. Än har en stor betydelse för samhällsutvecklingen i länet. Den är vattentäkt, recipient, kommunikationsled och dessutom ett betydelsefullt inslag i Uppsalas stadsmiljö. Miljöproblem i Fyrisån är enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) övergödning, morfologiska förändringar, kontinuitetsförändringar och miljögifter.

Dagvattnet från planområdet mynnar i nedersta delen av vattenförekomsten ”Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån”. Utloppet är i höjd med Sävjaåns inflöde i Fyrisån. Nedströms Sävjaåns inflöde tar vattenförekomsten ”Fyrisån Ekoln-Sävjaån” vid. Denna mynnar i sin tur i vattenförekomsten ”Mälaren-Ekoln” (se Figur 4.4.1).



Figur 4.4.1. Ytvattenförekomster längs Fyrisån. Primär recipient för planområdets dagvatten är Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån. Källa VISS samt Lantmäteriet.

Samtliga dessa vattenförekomster har idag måttlig ekologisk status. Klassningen av ”Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån” grundar sig på kvalitetsfaktorn kiselalger, som bedömts till måttlig status, på gränsen till god. Fosforhalten, som ligger till grund för parametern Näringsämnen, har god status, men nära gränsen till måttlig. Sammantaget bedöms Fyrisån i denna del ha måttlig status, men nära gränsen till god. Nedersta delen av Fyrisån, ”Fyrisån Ekoln-Sävjaån” har högre fosforhalter, som är utslagsgivande för klassningen till måttlig ekologisk status. De högre fosforhalterna i Fyrisåns nedre del beror till viss del på Sävjaåns inflöde. Sävjaån har klassats till måttlig ekologisk status grundat på kiselalger och näringsämnen. ”Mälaren-Ekoln” har måttlig ekologisk status grundat på parametern Näringsämnen.

Mål och bedömningsgrunder

Grundläggande för bedömning av konsekvenser på vattenförekomster är EU:s ramdirektiv (2000/60/EG) för vatten. Svensk lagstiftning har implementerat direktivet genom vattenförvaltningsförordningen (SFS 2004:660). Generellt gäller att vattenkvaliteten inte får försämrats och direktivet omfattar alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Fastställande av särskilda miljökvalitetsnormer för varje vattenförekomst har också gjorts genom att målvärden och halter för vad som är god status för varje enskild vattenförekomst har tagits fram. Det innebär exempelvis gränsvärden för 33 prioriterade ämnen och kriterier för ekologisk och kemisk status. Följande miljökvalitetsnormer (MKN) ligger som bedömningsgrund för den dagvattenutredning som är framtagna avseende planprogrammets genomförande och kopplingen till eventuell påverkan på ytvattenförekomsterna i Fyrisån (Figur 4.4.1).

- MKN Fyrisån, Junkilsån - Sävjaån
- MKN Fyrisån Ekoln – Sävjaån

Resultaten i dagvattenutredningen [8] ligger i sin tur som grund för konsekvensbeskrivningen i detta avsnitt.

Nulägesbeskrivning

Huvuddelen av nederbörden infiltreras direkt i mark. Området domineras av park och grönytor. Det finns idag ett befintligt ledningssystem som leder dagvatten från delar av området till Fyrisån. De befintliga dagvattenledningarna mynnar direkt i ån utan att någon rening sker.

Nollalternativets konsekvenser

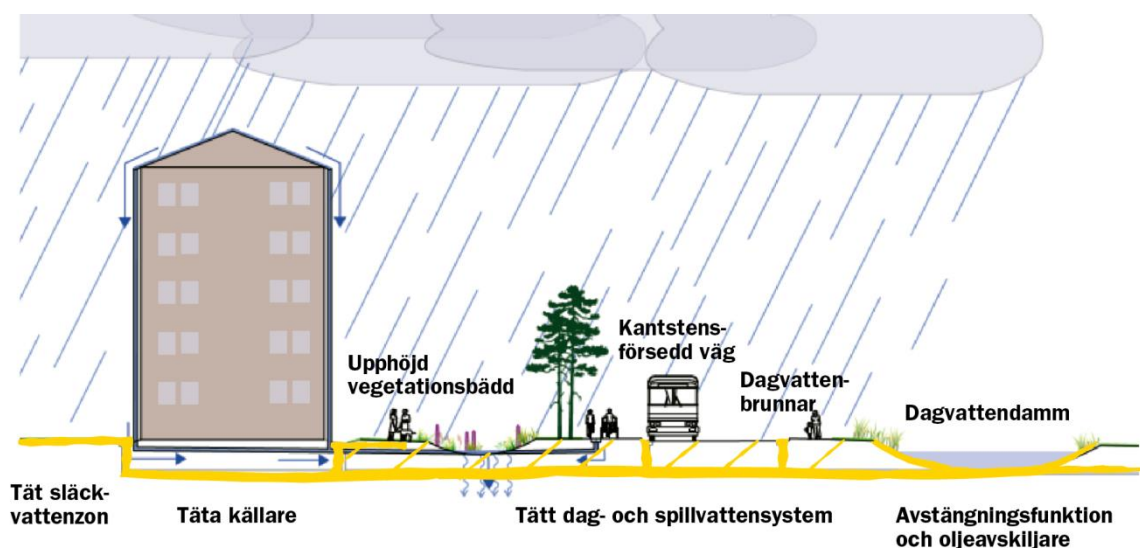
För ytvattnet och dagvattnet kan risken för föroreningar öka något, genom en ökad biltrafik på grund av en viss förväntad exploatering av området. Konsekvenserna för Fyrisån bedöms dock som oförändrade.

Planförslagets konsekvenser

Naturmark och parker planeras så att regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Även dagvatten från tak och gårdar planeras att infiltreras till grundvattnet efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager (Figur 4.4.2).

Dagvatten från trafikerade ytor samt dagvatten från gång- och cykelvägar som ligger i nära anslutning till trafikytorna leds bort i tätt och robust dagvattensystem 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. Skyfallsregn, d.v.s. regn större än vad områdets ledningsnät är dimensionerat för, får infiltrera i grönytor. I förebyggande syfte minskas föroreningsbelastningen inom området med de föreslagna mobilitetsåtgärderna. Mobilitetsstrategin [18] inrymmer huvudmålet att minst 80 procent av de boendes resor ska ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Förbud mot transport av farligt gods och hastighetsbegränsande åtgärder minskar avsevärt risken för förorening till följd av trafikolycka.

Dammarna som konstrueras för att svara på behovet från det aktuella detaljplaneområdet placeras i område med liten sårbarhet, i områdena nära vid Fyrisån. 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. Anläggning av dagvattendammarna ska ske som en första utbyggnadsetapp av respektive delområde. Detta för att reningsfunktionerna ska vara på plats när första inflyttning sker.



Figur 4.4.2. Principbild på dagvattenhanteringen inom detaljplaneområdet med omgivning. För att skydda grundvattnet från föroreningar ställs krav på täta skikt (gul markering) som förhindrar infiltration. För kontrollerad avledning av dagvattnet förses vägarna med kantsten, brunnar och upphöjda vegetationsbäddar. Takvatten leds till växtbädd för att sedan infiltrera.

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. I samband med projektering av dammarna tas skötselplaner fram som ger instruktioner för skötselmetoder och intervall, kopplat till detaljutformningen. Här säkerställs att dammarnas funktion upprätthålls under hela deras livslängd. Vad avser t.ex. dagvattendammarna och ledningssystem har Uppsala Vatten ansvar att tillse ledningarnas/dammarnas funktion över tid.

Den kvalitetsfaktor enligt vattenförvaltningen som framför allt är känslig för påverkan, genom att den ligger nära en klassgräns och bedöms ha litet kvarvarande belastningsutrymme, är fosfor. Det kan konstateras att den föreslagna reningen sannolikt innebär en förbättring av situationen i form av en reduktion med ca 7 kg fosfor till Fyrisån jämfört med dagens situation. Observera att denna beräkning gäller för exploatering av hela Ulleråker enligt planprogrammet.

I syfte att minska risken för påverkan på ytvattenrecipienten inarbetas följande åtgärder:

- Trafikerade ytor utformas för att förhindra avrinning till diken och infiltrationsytor.
- Dagvatten från trafikerade ytor leds till extra täta dagvattenledningar.
- Krav på materialval vid byggnation och anläggningsarbeten minskar belastningen.
- Täta dagvattendammar som kan stängas i händelse av olycka
- Takvatten (ej släckvatten) leds till växtbäddar för infiltration
- Inget utrymme för miljöfarlig verksamhet i detaljplanerna och förbud mot transport av farligt gods minskar avsevärt risken för att dagvattnet förorenas vid trafikolycka.
- Mobilitetsåtgärder medför begränsad biltrafik och låga hastigheter, varför risken för spill av drivmedel i samband med trafikolycka minskar.

Dagvatten PM [8] är framtagna utifrån en exploatering av hela planprogramområdet för Ulleråker. Området för planförslaget, kvarteret Sagan, är en del av genomförandet av planprogrammet vilket innebär att dagvatten PM därigenom kan användas som underlag för konsekvensbeskrivning av planförslaget. Slutsatsen som kan dras är att det inte finns någon risk att dagvattenutsläppet kan leda till en sådan påverkan att det riskerar att orsaka en försämring av någon enskild kvalitetsfaktor eller försvåra uppnåendet av god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus i Fyrisån. I dagvatten PM framgår att föreslagna dagvattenlösningar, med bland annat dagvattendammar, innebär totalt sett en minskad recipientbelastning. Med ovanstående som grund bedöms planförslaget ge svagt positiva konsekvenser på ytvattenförekomsten.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker [3] bedömdes konsekvenserna på ytvattnet vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen, till *stora negativa* (motsvarande måttliga enligt skalan i denna MKB) utan skyddsåtgärder. Med skyddsåtgärder motsvarande framtagna handlingsplan och åtgärdslista [20] var bedömningen *små negativa* konsekvenser.

Dagvatten PM [8] är framtagna utifrån en exploatering av hela planprogramområdet för Ulleråker. I dagvatten PM framgår att föreslagen dagvattenlösning, med bland annat dagvattendammar, innebär totalt sett en minskad recipientbelastning.

Med detta som utgångspunkt är bedömningen att en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet leder till *små positiva* konsekvenser för ytvatten. Jämfört med tidigare hållbarhetsbedömning har konsekvenserna därmed ändrats från *små negativa till små positiva*.

4.5 Naturmiljö

Enligt den naturvärdesinventering utförd av Ekologigruppen [23] inom ramen för *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* utgör Ulleråkersområdet delvis höga naturvärden. Tallbeståndet i Ulleråker ingår i ett större landskapssamband av gammal tall med flera stora kärnområden i stadens södra och västra delar. Naturmiljön i hela Ulleråker karaktäriseras av tallskog med inslag av blandskog, ädellövskog, åsbarrskog och parkmark. Inom programområdet i sin helhet har över 1200 träd pekats ut som särskilt skyddsvärda. Av dessa är 686 tallar med en stamomkrets på över 200 cm varav de äldsta är över 350 år [15]. I Uppsalas naturvårdsprogram [21] utpekas gammal eller mycket gammal och grov tallskog, främst på sandigt eller grusigt underlag på eller nära Uppsalaåsen, som en naturtyp som kommunen bör ta ett särskilt ansvar för att bevara. Detta på grund av att denna naturtyp är karaktäristisk för Uppsala stad men i övrigt sällsynt i landskapet.

Kronparken vars namn syftar på att skogen tidigare var en s.k. kronopark, avsatt för kunglig jakt. Gustav III fredade skogen i Kronparken mot avverkning 1773 och skapade således Sveriges första statligt skyddade naturområde. På grund av långvarigt och kontinuerlig förvaltning rymmer Kronparken en unik biotop där bland annat tallen gynnats genom att hålla konkurrerande vegetation borta. Kronparken och kronåsen var tidigare ett sammanhängande barrskogsområde. I och med att Dag Hammarskjölds väg samt Kungsängsleden byggdes splittrades den östra tallskogen vilket bidrog till att Kronparkens delning i fyra kvadranter blev än mer tydlig [15]. De tre mer intakta delarna klassas som högsta naturvärde. Den sydöstra kvadranten av Kronparken där Ulleråker är beläget är starkt fragmenterad av en omfattande bebyggelse och parklika miljöer. Inslaget av unga lövträd är mycket stort och Ulleråker saknar i stort grov död ved av tall [23].

Calluna [14] har kartlagt fem prioriterade ekologiska nätverk i Uppsala stad varav tallnätverket är ett utav dessa. Tallnätverket har en hög biologisk mångfald utgör habitat för ett flertal rödlistade arter och signalarter, bl.a. tallticka, vintertagging och reliktböck. De rödlistade fågelarterna spillkråka (NT) och kungsfågel (VU) har observerats inom Ulleråkersområdet. Trots rödlistningen är Kungsfågel vanlig och gynnas av varmare vintrar och ökande igenväxning med gran. Spillkråkan har de tätaste populationerna i äldre variationsrik blandskog med gott om död ved och gamla träd och är beroende av grova träd för häckning. Spillkråkans revir i stadsväven är redan idag i den nedre gränsen för habitatmängd. Bedömningen är att spillkråkan på sikt inte kan hysa revir i stadsväven, däremot i de stora naturreservaten i stadens utkant [22].

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 med inslag av asp. Kronskogen ingår i det cinnoberbaggehabitat som finns i Uppsalas södra delar.

Programområdet innehåller inga Natura 2000-områden eller naturreservat, dock biotopskyddade allébildningar (utanför planområdet) samt särskilt skyddsvärda träd. Det närmaste Natura 2000-området är Uppsala Kungsäng (tillika naturreservat med tillträdesförbud) på andra sidan Fyrisån samt Bäcklösa ca 2 km från Ulleråker. Stadsskogen i nära anslutning till programområdet som utgör ett kärnområde i tallnätverket, är skyddat som naturreservat. I linje med Uppsalas översiktsplan [1] föreslås två nya naturreservat i anslutning till Ulleråker, Kronparkens två norra kvadranter samt Årike Fyris, där Kronåsens tall- och blandskog söder om Ulleråker ingår.

Mål och bedömningsgrunder

- EU:s fågeldirektiv och EU:s art- och habitatdirektiv.
- Miljöbalken, lagstadgad skyddsstatus, tex Natura 2000, artskydd, biotopskydd.
- Översiktsplan för Uppsala kommun, 2016
- Fördjupad översiktsplan för Södra staden, Utställningshandling, 2016
- Kommunala miljö kvalitetsmål för naturvård, Naturvårdsprogram för Uppsala kommun, 2006

Nulägesbeskrivning

En betydande del av planområdet utgörs idag av naturmiljö. Längst i sydöst utmed Ulleråkersvägen finns ett lövträdsparti. Centralt i planområdet ligger vattentornet som är omgivet av ett mindre naturmarksområde med tallskog och inslag av gran och yngre björkar. Östra och norra delen av planområdet är i huvudsak av parkkaraktär med öppna gräsytor med gamla lärkträd, tallar, enstaka granar samt några ekar. Naturmiljön i planområdet hänger samman med ett tallstråk (område 10) som går genom Ulleråker och angränsar till andra värdeområden i tallnätverket, Kronparken och kronåsen. Naturvärdesobjektet beskrivs enligt Ekologigruppen [23] som en gles gammal tallskogsrest som till stor del är parkartad med gräsmattor istället för naturligt fältskick.

Enligt naturinventering genomförd av Gillis Aronsson [15] finns inom planområdet 17 träd som bedömts som särskilt skyddsvärda varav 16 mycket gamla tallar och en mycket gammal björk. Flera av tallarna står mer eller mindre solexponerat. I planområdet finns även ett bestånd grova lärkträd. Lärkträden har utelämnats från inventeringen då de naturligt inte förekommer i Uppland.

Ulleråkers tallmiljöer hyser flera rödlistade arter och signalarter av främst svampar och insekter. Av dessa har granbarkgnagare, kragjordstjärna och grovticka påträffats inom planområdet. De rödlistade fågelarterna spillkråka (NT) och kungsfågel (VU) har observerats inom Ulleråkersområdet. Några säkra observationer av häckningar har inte konstaterats men detaljplaneområdet kan vara en potentiell häckningsplats. Av övriga fågelarter (rödlistade eller arter upptagna i Fågeldirektivets Bilaga 1) som noterats i Ulleråker bedöms ingen vara knuten till de habitat som finns inom detaljplaneområdet.

En inventering [26] av cinnoberbagge och dess livsmiljö inom detaljplaneområdet har genomförts. Inventeringsresultatet visar att planområdet inte rymmer några värden för cinnoberbaggen. Det 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.



Figur 4.6.1. Naturvärden i och invid planområdet. Planområdet markerat med vit oval ring klassas som högt naturvärde (klass 1 B). Ekologigruppen 2014. Området för planprogrammet för Ulleråker är markerat med streckat svart linje. Naturvärdesinventeringen är genomförd enligt en remissversion till nu gällande standard SS199000:2014.



Figur 4.6.2. Naturmark kring Vattentornet



Figur 4.6.3. Blandskog med inslag av tall

Nollalternativets konsekvenser

Den försiktiga exploatering som förutsätts ske inom planområdet på redan ianspråktagen mark längs med och inom ramarna för den befintliga gatustrukturen, bedöms inte medföra någon avgörande förändring av förutsättningar för bibehållande av den befintliga naturmiljön och grönstrukturen. Nollalternativet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för naturmiljön.

Planförslagets konsekvenser

Större delen av naturmarken kommer att tas i anspråk i samband med att bebyggelsen uppförs. Exploateringen inom planområdet medför att träd tas ned och ett område med högt naturvärde påverkas. Planförslaget möjliggör en ny park där befintlig naturmark och träd har möjlighet att

Miljökonsekvensbeskrivning

bevaras. Ett ledningsstråk går genom planområdet vars sträckning har gjorts i syfte att bevara träd, i huvudsak äldre lärkträd.

Exploateringen och uppförandet av höga byggnader innebär att kvarvarande naturmiljö riskerar isoleras från andra naturområden. Ökningen av mänsklig aktivitet i området kommer medföra ett ökat slitage och störningar för djurlivet i kvarvarande grönområden, både inom och utanför planområdet. Livsmiljöer för rödlistade arter såsom vedlevande insekter, svampar och fåglar får en försämrad kvalitet och minskar i omfattning. Det finns dock goda förutsättningar för bevarande av ett samband mellan planområdets park och grönstruktur utmed Kronåsen.

I samband med anläggningsarbeten för den planerade exploateringen med bostäder och infrastruktur inom planområdet påverkas naturmiljön. Byggnadsarbeten och etablering kan orsaka skador på vegetation och naturmiljö. De områden som ska bevaras måste därför skyddas mot åverkan under byggtiden. Buller i byggskedet kan påverka fågelarter negativt så att populationerna minskar, både inom planområdet och i närliggande naturmiljöer. När bullernivåerna åter sänks efter byggskedet finns dock potential för att populationerna på sikt kan återhämta sig. Alla vilda fåglar i Sverige har fridlysningsstatus under parnings-, uppfödnings-, övervintrings- och flyttperioder då det är förbjudet att avsiktligt störa dem likväl som att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsar.

Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna för naturmiljön bli måttliga.



Figur 4.6.4. Parkmiljö som tas i anspråk för ny bebyggelse.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker bedömdes konsekvenserna på naturvärden, natursamband och barriärer vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen, till *mycket stora negativa* (motsvarande stora enligt skalan i denna MKB) utan anpassningsåtgärder. Med anpassningsåtgärder var bedömningen *stora negativa* konsekvenser (motsvarande *måttlig* enligt skalan i denna MKB). Anpassningsåtgärder bestod i huvudsak av:

- kompensation med säkerställande av naturvärden i närliggande områden
- skötselplaner för kvarvarande naturområden i Ulleråker
- bevarande/utveckling av gröna stråk för att stärka spridningssamband t.ex. utmed Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden-Hospitalet
- bevarande av äldre och yngre träd generellt inom området för föryngring men även död ved.

Miljökonsekvensbeskrivning

- skyddsåtgärder för fridlysta arter samt
- information om trädens betydelse
- framtagande av handlingsplan för verktyg, styrmedel och ansvarsfördelning.

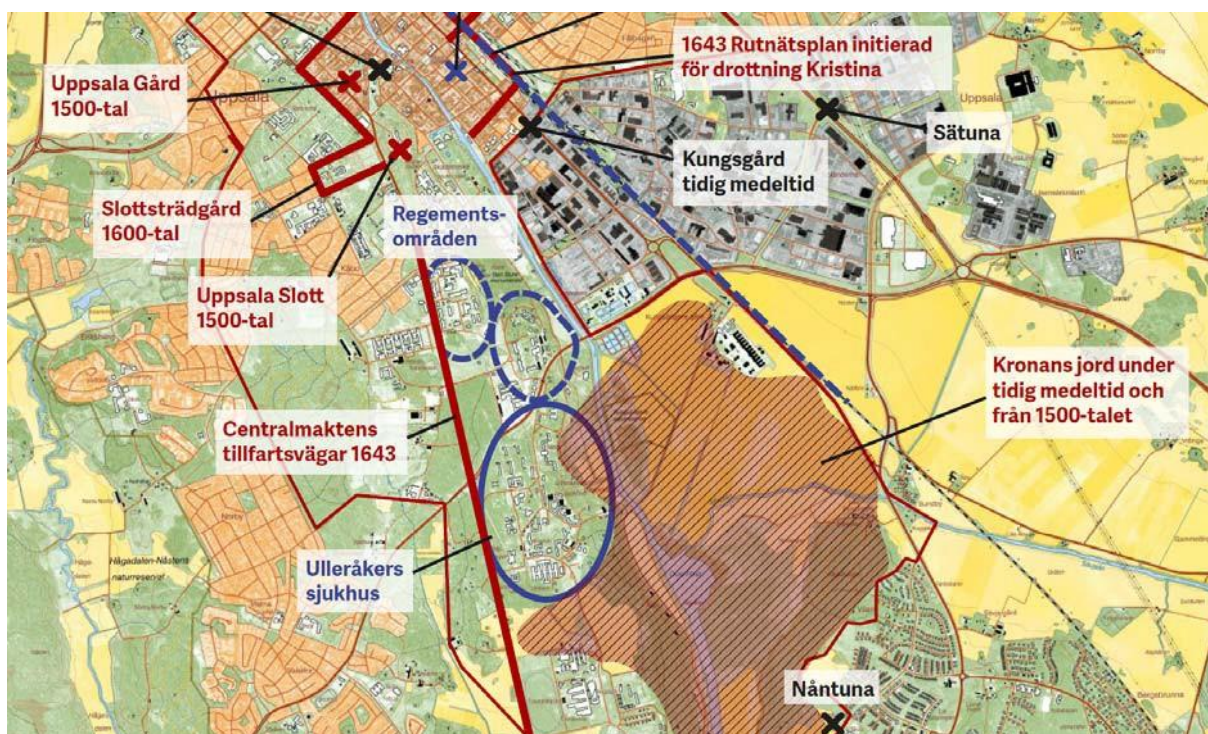
I den reviderade strukturplanen är tallstråket, en grön länk mellan Kronparken och kronåsen, justerat i syfte att bevara en mer sammanhållen grönstruktur och stärka kopplingen mellan Kronparken och kronåsen. Avsevärt fler tallar kan bevaras i en sammanhållen struktur i jämförelse med planprogrammet [25]. Byggnadshöjder hålls nere i anslutning till stråket för att skapa förutsättning för solbelysta tallar och vedlevande arter kopplade till dem. Kronparken samt Årike Fyris (där kronåsen ingår) utreds för naturreservatsbildning. Ett utbyggt Ulleråker bedöms inte direkt påverka närliggande Natura 2000-områden eller naturreservat på annat sätt än en ökad belastning av besökare, något som inte behöver innebära en negativ påverkan.

Med detta som utgångspunkt är bedömningen att en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet leder till *måttligt till stora negativa* konsekvenser för naturvärden.

4.6 Kulturmiljö

Planområdet som helhet omfattas av riksintresset för kulturmiljö (Uppsala stad, C40). Avgörande för bedömningen av om detaljplaneförslaget 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 oktagon. 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 av 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.



Figur 4.5.1. Bilden visar del av riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad C 40 A samt kulturhistoriskt värdefulla platser och händelser som berör Ulleråkersområdet, (Lst meddelandeserie 2014:1)

Miljökonsekvensbeskrivning

Mål och bedömningsgrunder

Nationella lagar och riktlinjer: Plan- och bygglagen, miljöbalken, kulturmiljölagen

Områden som är av riksintresse för kulturmiljövården ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden (MB kap 3). I kulturminneslagen 1 kap 1 § fastslås att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda vår kulturmiljö samt att ansvaret för detta delas av enskilda såväl som myndigheter. Riksintressets kärnvärden preciseras i:

- Uppsala stad C40 Riksintresse för kulturmiljövården - Fördjupat kunskapsunderlag om riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad, Länsstyrelsens meddelande 2014:1
- Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun, Del B: Riksintressen

Översiktsplan för Uppsala kommun (2016)

Riksintresseområden ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Tillskott och förändringar kan göras om kulturmiljövården beaktas:

- Ny bebyggelse ska föregås av en genomarbetad gestaltungsidé
- Utveckling och förändring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö ska utgå från ett kulturhistoriskt underlag.
- Vid planering av nya, högre hus ska alltid en genomarbetad sikt- och stadsbildsstudie genomföras, där förhållandet mellan nya och befintliga högre byggnader studeras.

Uppsalas kulturpolitiska program

Följande mål i Uppsala kommuns kulturpolitiska program bedöms vara gällande för planförslaget:

- Vårda och bruka det lokala kulturarvet samt göra det synligt
- Upprätthålla och varsamt utveckla den lokala historiska kulturmiljön och göra den tillgänglig
- Upprätthålla och utveckla en upplevelserik, hållbar, estetiskt genomtänkt och attraktiv fysisk miljö (Uppsala kommun, 2005).

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger utmed Ulleråkersvägen och mellan hospitalet, Asylen och Ulleråkers begravningsplats. Planområdet utgörs huvudsakligen av natur- och parkmiljö. Ett flertal äldre och grova träd tillhörande Kronparken finns inom planområdet. Ett bestånd av äldre lärkträd bidrar till områdets identitet och karaktär. Centralt i planområdet finns ett vattentorn på en skogsbeklädd kulle som är relativt otillgänglig. I området finns förutom vattentornet (hus 22), en tidigare portvaktstuga (hus 48), som flyttades till nuvarande plats 1965 och idag används som butik, en större byggnad med matsal kök mm (hus 73) och vårdbyggnad MC 62 (vårdbyggnad och senare medicinskt centrum) – ombyggnaden har klassats som att vara av medicinhistoriskt intresse). Efter samrådsskedet har ett tomställt före detta bostadshus för översköterskor (hus 56) samt verkstadsbyggnad (hus 21) rivits.

Nollalternativets konsekvenser

Nollalternativet innebär att detaljplaneområdet inklusive omgivande miljöer bibehåller karaktären av (tidigare) institutionsmiljö med inslag av bostäder. Dagens gatustruktur och merparten av sjukhusbebyggelsen från före 1950 kommer bestå vilket även i framtiden kan möjliggöra en god förståelse för helhetsmiljön. Förväntad tillkommande bebyggelse antas få samma höjdsättning eller något högre än den befintliga. Utvecklingen inom planområdet och närliggande områden förväntas därmed inte i någon högre grad påverka riksintressanta värden. De negativa konsekvenserna av nollalternativet för kulturmiljön bedöms därför vara små.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget medför att Ulleråkers första stadskvarter byggs vilket påverkar Ulleråkers nuvarande karaktär som institutionsområde i skog-/parkmiljö. Den skogs- och parkmiljö som planområdet utgör kommer i delar att försvinna. Det kommer att vara svårare än idag att förstå helhetsmiljön och bakgrunden till hospitalets placering i skogsmiljö utanför staden. Det rumsliga sambandet mellan hospitalet och Asylen är av riksintresse. Sambandet värnas i detaljplaneförslaget i och med Ulleråkersvägens bevarade sträckning. Utformning av gaturummet med hänsyn till kulturmiljövården

Miljökonsekvensbeskrivning

regleras av planen. Planen ger även förutsättningar för stärkta östvästliga kopplingar mellan Ulleråkers begravningsplats, hospitalet och Fyrisån. Den historiska läsbarheten riskerar dock att försvåras.

Inom den norra delen av detaljplaneområdet kommer ett kvarter att täcka in delar av nuvarande sträckning av Emmy Rappes väg. Planförslaget medför att flera byggnader rivs exempelvis den tidigare portvaktstugan (hus 48), byggnaden med matsal kök mm (hus 73) samt delar av vårdbyggnad MC 62 (hus 27 vårdbyggnad och senare medicinskt centrum). Den tidigare portvaktstugan rivs då planen ger förutsättning för ett ledningsstråk genom området där byggnaden står. Den föreslagna sträckningen innebär att befintliga lärkträd kan bevaras. Vattentornet ges bestämmelse om särskilt skyddsvärd byggnad och skyddas från rivning. Området kring vattentornet utvecklas som park och vattentornet ges en framhävd roll i området. En planerad tryckstegringsstation i parkområdet ges bestämmelse om hög arkitektonisk verkshöjd i hänsyn till omgivande kulturmiljövärden.

Planförslaget medför att träd tillhörande Kronparken tas ned för uppförande av bebyggelse, innebärande ytterligare fragmentering. Träd bevaras i största möjliga mån med fokus inom föreslagen parkmark. Förståelsen för Kronparkens historiska utbredning kommer dock att försvåras.

I samband med anläggningsarbeten för den planerade exploateringen med bostäder och infrastruktur inom planområdet påverkas kulturmiljön. Byggnadsarbeten och etablering kan orsaka skador på bevarandevärda miljöer. De områden och byggnader som ska bevaras måste därför skyddas mot påverkan under byggtiden.

Sammantaget innebär detaljplanens förändringar en måttlig negativ påverkan på en kulturmiljö av nationellt bevarandevärde, dock inte påtaglig skada på riksintresse.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker bedömdes konsekvenserna på kulturmiljövärden vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen, till *mycket stora negativa* (motsvarande stora enligt skalan i denna MKB) utan skyddsåtgärder. Med anpassningsåtgärder kvarstod bedömningen av *mycket stora negativa* konsekvenser. Anpassningsåtgärder bestod i huvudsak av:

- Bevara de gamla tallarna i jaktparken (Kronparken) så långt som möjligt.
- Bevara sjukhusbebyggelse med utpekade kulturmiljövärden.

Sedan hållbarhetsbedömningen har strukturplanen justerats vilket resulterat i minskad fragmentering av natur-, kultur och rekreationsmiljöer i Tallstråket. Avsevärt fler träd bevaras liksom två kulturhistoriskt värdefulla vårdbyggnader [25]. Justeringarna innebär även sammantaget möjligheter till ett större inslag av lägre bebyggelse (4–5 våningar). Den lägre bebyggelsen har bland annat placerats i anslutning till befintlig bebyggelse för att skapa ett bättre möte mellan befintligt och nytt. Östvästliga kopplingar har stärkts utifrån kulturhistoriskt värdefulla rumsliga samband. Dessa kopplingar är; Tallstråket – hospitalet - Fyrisån, begravningsplatsen – Lyrikparken – Fyrisån, Vinghästtorget – Lindparken -Fyrisån.

Med detta som utgångspunkt är bedömningen att en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet leder till *måttligt negativa* konsekvenser för kulturmiljö.



Figur 4.5.2. Vattentornet (hus22)



Figur 4.5.3 Riven byggnad (hus 56)



Figur 4.5.4. Tidigare portvaksstuga (hus 48)



Figur 4.5.5. Ulleråkersvägen vy mot söder



Figur 4.5.5. Ulleråkersvägen vy mot norr

4.7 Landskapsbild och stadsbild

Uppsalaåsen utgör ett dominant inslag i landskapsbilden med dess skogbeksäddad fond och nästintill obrutna trädhorisont. Vyn sedd österifrån längs infarten från sydost (längs E4 och järnvägen) är särskilt välbevarad och ger karaktären av staden på slätten. Den skogbeksäddade åsen utgör en viktig fond för kungens och kyrkans byggnader. Detta utgör ett tydligt uttryck för kungamakten och kyrkans stora betydelse i Uppsala under många sekel. Den prioriterade siktzonen för upplevelsen av stadens siluett österifrån ligger i enlighet med kommunens översiktsplan (2016) norr om Ulleråker. Uppsalasiluetten berörs därmed inte av planområdet. Planområdet ligger inte inom området för landskapsbildskydd.

Mål och bedömningsgrunder

Europeiska landskapskonventionen: innebär att Sverige ska skydda, förvalta och planera landskapet enligt de mål som är uppsatta i konventionen. Det innebär bland annat att landskapet har ett egenvärde, och att kunskapen om landskap och detta värde ska öka så att en helhetssyn på landskapets värden och hållbar förvaltning av dessa skapas. Konventionen ger också en definition av begreppet landskap: "ett område sådant som det uppfattas av människor och vars karaktär är resultatet av påverkan av och samspel mellan naturliga och/eller mänskliga faktorer". Denna definition gäller även i denna MKB.

Övriga nationella riktlinjer och mål

I Sverige finns idag inga riktade mål som rör landskapets form och struktur. Genom att identifiera landskapets känslighet kan det jämföras mot förväntade effekter av de förändringar som detaljplanen medger samt identifiera potentiella konsekvenser på landskapsbilden.

Översiktsplan för Uppsala kommun, Del B: Riksintresse, 2016

Landskapsbild och stadsbild relaterar till riksintresset för kulturmiljövård (Uppsala stad, C40). Preciseringar av kärnvärden som har betydelse för genomförandet av programförslaget, är bl.a. att stadens karaktäristiska siluett ska vårdas samt att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till denna och det omgivande slättlandskapet. Uppsalaåsen som strukturskapande element och siluett får inte skadas. Kompletteringar i "Institutionsstaden" ska utformas så att området behåller sin karaktär av institutionsmiljö med parkliknande grönytor och rikligt med uppvuxna träd.

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger vid åsen och präglas av upplevelsen av institutionsmiljö, hospitalet och Asylen. Inslaget av karaktärsskapande äldre träd spelar en avgörande roll för helhetsupplevelsen. I nuläget utgörs större delen av detaljplaneområdet av natur- eller parkmiljö. Inom området finns även ett flertal byggnader som exempelvis ett vattentorn och en portvaksstuga som används som minilivs. Ingen av de befintliga byggnaderna övergår trädens höjd.

Nollalternativets konsekvenser

Nollalternativet innebär att Ulleråker till stor del bibehåller sin nuvarande karaktär. Då det finns bebyggelse inom Ulleråker som inte längre används för sjukhusets verksamhet finns en risk att miljön på åsen kan komma att försämrats upplevelsemässigt med ett nollalternativ. Befintlig bebyggelse medför samtidigt en potential till omvandling för nya ändamål. Förväntad tillkommande bebyggelse antas få samma höjdsättning, eller eventuellt någon våning högre än den befintliga. Utvecklingen inom planområdet och närliggande områden förväntas därmed inte i någon högre grad påverka riksintressanta värden såsom t.ex. upplevelsen av Kronåsen som fd kunglig jaktpark, den nästintill obrutna horisontlinjen med slottet och domkyrkan som landmärken sedd från slätten i öster. Sammantaget bedöms upplevelsemiljön i institutionsmiljön på åsen kunna medföra små positiva, oförändrade eller små negativa konsekvenser, beroende på hur bebyggelsen kommer att nyttjas. De stora positiva upplevelsevärdena kopplade till de karaktärsskapande äldre träden kommer att kunna bestå med nollalternativet.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget innebär vidare att landskapsbilden/stadsbilden kommer att förändras från ett område med skoglig karaktär i institutionsmiljö till ett bebyggelseområde med stadskaraktär. Planförslaget medför att byggnadskroppar kommer att synas över trädhorisonten och därmed påverka landskapsbilden österifrån. Bebyggelsens siluettverkan regleras i planen gällande form och materialval och utformning med en hög arkitektonisk kvalitet. Planområdet ligger strax väster om åsryggen och utgör inte den trädfond som är viktig att bevara. Avverkning av träd kan dock medföra viss påverkan på upplevelsen av den skogbeklädda åsen. Bebyggelsen kommer däremot inte att påverka den riksintressanta Uppsalasiluetten då den särskilt värdefulla siktzonen utpekad i kommuns översiktsplan (2016) ligger norr om Ulleråker.

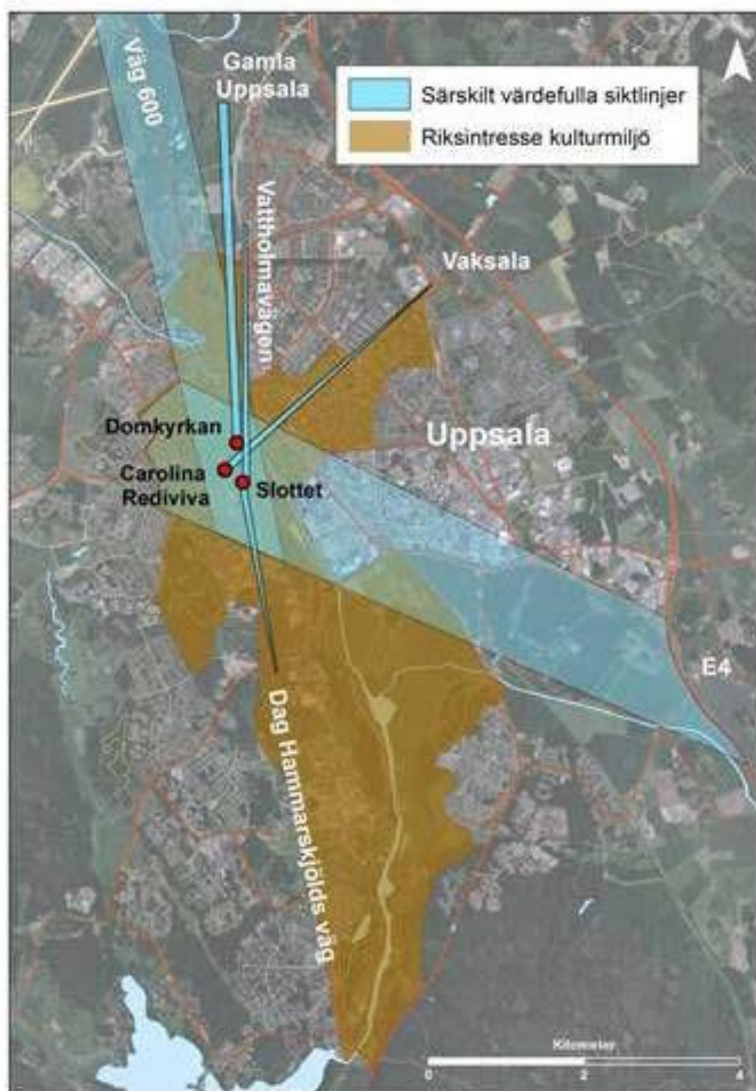
Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker bedömdes konsekvenserna på landskapsbild och stadsbild vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen, till *stora negativa* (motsvarande måttliga enligt skalan i denna MKB) utan anpassningsåtgärder. Med anpassningsåtgärder var bedömningen *små positiva* konsekvenser. Anpassningsåtgärder bestod i huvudsak av:

- Bevara så långt som möjligt de gamla tallarna som hör samman med jaktparken (Kronparken)
- Bevara sjukhusbebyggelse med utpekade kulturmiljövärden
- Arbeta med avvägningar mellan att synliggöra och dölja utifrån påverkan på landskapsbilden in mot staden österifrån

Sedan hållbarhetsbedömningen har strukturplanen justerats vilket resulterat i minskad fragmentering av natur-, kultur och rekreationsmiljöer i Tallstråket. Avsevärt fler träd bevaras liksom två kulturhistoriskt värdefulla vårdbyggnader [25]. Justeringarna innebär även sammantaget möjligheter till ett större inslag av lägre bebyggelse (4-5 våningar). Den lägre bebyggelsen har bland annat placerats i anslutning till befintlig bebyggelse för att skapa ett bättre möte mellan befintligt och nytt. Den justerade strukturplanen har resulterat i att bebyggelsen synlig över trädhorisonten tydligare samlas i grupper med färre höga solitära byggnader.

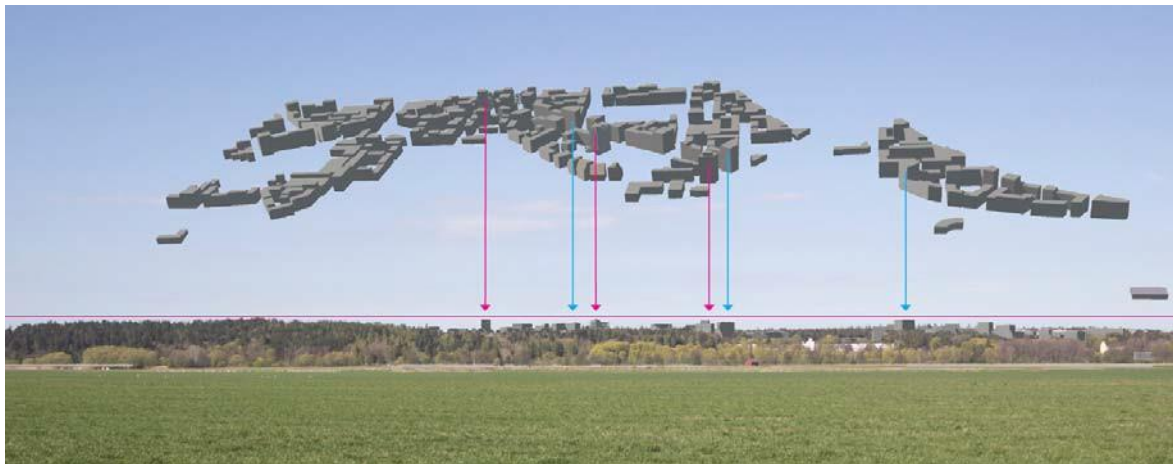
Med detta som utgångspunkt är bedömningen att en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet leder till *små till måttliga negativa* konsekvenser för landskapsbild och stadsbild.



Figur 4.7.1. Riksintresseområde Uppsala stad med särskilt värdefulla siktsektorer markerade



Figur 4.7.2. Landskapsbilden österifrån, utan föreslagen exploatering i Ulleråker, där den skogbeksäddade åsen utgör ett dominant inslag.



Figur 4.7.3. Landskapsbilden österifrån där den skogbeklädda åsen utgör ett dominant inslag. Planområdet är beläget centralt i bilden.

4.8 Klimatpåverkan

I detta kapitel presenteras en bedömning av klimatpåverkan per capita för nollalternativet respektive planförslaget avseende energianvändningen och vardagstransporterna kopplade till boendet. Bedömningen är gjord utifrån förutsättningen att nya bostäder behöver byggas. Det alternativ som ger upphov till lägst klimatpåverkande utsläpp per capita och därigenom bidrar till nationella och lokala klimatmål anses ha positiva konsekvenser för klimatet.

I dagsläget kommer de största klimatpåverkande utsläppen i Uppsala län från energi- och transportsektorerna (miljömål.se, 2017). I denna bedömning kommer därför fokus att vara klimatpåverkan per invånare i det aktuella området baserat på utsläpp från boendet (byggnadernas energianvändning) samt från vardagstransporter. Bedömningen görs utifrån ett livscykelperspektiv. Klimatpåverkan per invånare i nollalternativet respektive planförslaget jämförs med klimatpåverkan för en genomsnittlig invånare som bor i en nyproducerad byggnad i Uppsala. Anledningen till att ingen direkt nulägesbeskrivning kan göras för planområdet är att inga bostäder finns i området idag.

Byggnaders energianvändning i drift står i de allra flesta fall för den största klimatpåverkan under deras livscykler, dock har även materialanvändningen (mängd och typ) samt byggskedet viss betydelse (Liljenström m.fl., 2015). För nollalternativet och planförslaget antas samma klimatpåverkan för materialet i byggnaderna samt för byggskedet och denna ingår därför inte i bedömningen. Typ av energikällor som används för el respektive värme spelar roll för hur stora de faktiska växthusgasutsläppen blir, i denna jämförelse antas samma typ av energikällor för de två alternativen vilket innebär att det är mängden använd energi som blir avgörande.

Livscykelanalyser visar att klimatpåverkan för olika transportmedel skiljer sig mycket åt; gång och cykel har i särklass lägst klimatpåverkan per personkilometer medan bil har betydligt högre klimatpåverkan. Kollektivtrafik har lägre klimatpåverkan per personkilometer än bil då fler personer transporteras samtidigt.

Mål och bedömningsgrunder

Grunden för bedömningen av klimatpåverkan är de klimatmål som beslutats på nationell och lokal nivå. Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet Begränsad klimatpåverkan är (miljömål.se, 2017 samt avsnitt 5, Miljö kvalitetsmål):

"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

Uppsala kommun arbetar aktivt med klimat- och miljöfrågor, som grund för arbetet gäller Uppsala kommuns Miljö- och klimatprogram 2014-2023 (Uppsala kommun, 2014). I programmet finns långsiktiga miljö- och klimatmål formulerade; "Uppsala – en fossilbränslefri välfärds kommun som bidrar med lösningar till globalekologisk återhämtning och välfärd. Fossilfritt Uppsala 2030 – klimatpositivt Uppsala 2050:

- De samlade utsläppen av växthusgaser ska till år 2020 ha minskat med cirka 30 %.
- Utsläppen av växthusgaser från energianvändning, transporter och arbetsmaskiner inom Uppsalakommungeografi ska senast år 2030 vara nära noll samt baseras på förnybara energikällor.
- De samlade utsläppen av växthusgaser ska senast år 2040 vara nära noll, d.v.s. ha minskat med ca 90 %.
- De samlade utsläppen av växthusgaser ska senast år 2050 ha minskat med motsvarande mer än 100 %.
- De samlade utsläppen av växthusgaser ska senast år 2070 ha minskat med motsvarande cirka 110 %."

Miljökonsekvensbeskrivning

Arbetet för att nå klimatmålen sker i samarbete med övriga lokala aktörer bland annat genom Uppsala klimatprotokoll, ett nätverk av företag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar (Uppsala klimatprotokoll, 2017). Miljö- och klimatprogrammet är en del av Uppsala kommuns ekologiska ramverk som håller samman de program och planer som styr det långsiktiga arbetet med att skapa en ekologisk hållbar utveckling.

Nulägesbeskrivning

I dagsläget består planområdet till stor del av parkliknande mark. Karaktäristiskt för området är Vattentornet som är beläget på en kulle mitt i området. Inom området finns idag förutom vattentornet ett fåtal byggnader; en matsal, en sjukhusbyggnad samt en kiosk/livsmedelsbutik. Byggnaderna är utspridda i området.

Tre vägar passerar genom området idag; Emmy Rappes väg, Bernhard Jacobowskys väg samt Ulleråkersvägen. Cykling sker 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 kiosken/livsmedelsbutiken. Cykelbanan kopplar samman Emmy Rappes väg med Ulleråkersvägen. Ulleråkersvägen trafikeras idag av flera olika busslinjer. I dagsläget finns ingen större bilparkering i området.

Nollalternativets konsekvenser

Nollalternativet innebär en viss spontan utveckling av området i anslutning till den befintliga gatustrukturen. Till stor del förväntas området att ha en liknande karaktär som i dagsläget, men med en viss utveckling av befintliga byggnader, där så är möjligt, samt ett antal tillkommande utspridda nya byggnader med bostäder. Byggnaderna som antas tillkomma i nollalternativet förväntas klara kraven i Boverkets byggregler (BBR) avseende energianvändning men inte ha någon tydlig miljöprofil eller fokus på energiprestanda. Inga förändringar av gatubilden väntas i nollalternativet. Ingen särskild satsning på cykel- respektive kollektivtrafik i området ingår i nollalternativet. Detta gör att de invånare som flyttar in i de nya bostäderna förväntas transportera sig som den genomsnittliga invånaren i Uppsala.

Att bedöma klimatpåverkan av nollalternativet innebär vissa osäkerheter då ingen tydlig plan finns för vilken typ av byggnader som kan tillkomma. Utifrån förutsättningarna att de byggnader som tillkommer görs i standardutförande och ingen särskild miljöhänsyn tas väntas klimatpåverkan per invånare i området för boendet vara densamma som för genomsnittet i nyproducerade bostäder i Uppsala. En utspridd bebyggelse är inte så yteffektiv. De tillkommande invånarna förväntas ha genomsnittliga utsläpp för transporter och vara beroende av bil i lika hög grad som andra invånare i Uppsala.

De totala utsläppen av växthusgaser per invånare i nollalternativet förväntas vara i samma storleksordning som för en genomsnittlig invånare i en nyproducerad bostad Uppsala. Detta innebär att konsekvenserna för klimatet vid nollalternativet blir oförändrade.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget syftar till att uppfylla visionen om en god stadsmiljö, hållbara vardagsresor samt en hållbar vattenmiljö som presenteras i planprogrammet för Ulleråker [3]. Planförslaget innebär att området bebyggs på ett mer planerat sätt, samt att bebyggelsen blir tätare än i nollalternativet. Planförslaget möjliggör cirka 450 bostäder, en kvarterspark samt lokaler för förskola och centrumverksamhet i bottenvåningen på bostadshuset. Detaljplanen möjliggör också första delen av utbyggnaden av det planerade kollektivtrafikstråket, se Figur 3.2.1. Stråket ska vara en livfull gata med inbjudande offentliga rum (Figur 3.2.3).

Byggnaderna i planförslaget förväntas vara något högre och ligga tätare än i nollalternativet. Projektets inriktning är att byggnaderna som byggs ska bidra till ett hållbart Ulleråker [23].

Planförslaget syftar till att underlätta för hållbara vardagsresor, det vill säga resor som görs med kollektivtrafik, cykel och till fots, och att dessa alternativ ska vara prioriterade framför bilen. Förslaget tar stöd i den strategi och handlingsplan för mobilitet som har tagits fram inom ramen för planprogrammet för Ulleråker [11]. Syftet med målet hållbara vardagsresor är att minska riskerna för negativ miljöpåverkan, minska trängsel och främja en hållbar utveckling. Handlingsplanen för mobilitet sträcker sig fram till år 2030 när Ulleråker är färdigställt. I handlingsplanen beskrivs målen för Ulleråker:

"Huvudmål är att boende och verkande i Ulleråker ska ha mycket goda möjligheter att välja hållbara färdmedel för sina vardagsresor. Minst 80 procent av Ulleråkerbornas resor ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik."

Handlingsplanen innehåller även mätbara delmål inom fem områden:

- Målområde 1: Goda möjligheter till aktiva resor
- Målområde 2: Hållbara och flexibla lösningar för parkering och logistik
- Målområde 3: Biltrafik på platsens villkor
- Målområde 4: En attraktiv och effektiv kollektivtrafik
- Målområde 5: Innovativa lösningar

Planen presenterar också sju strategier som har tagits fram för att nå god måluppfyllelsen. Strategierna ska sedan omsättas i konkreta åtgärder som olika aktörer ansvarar för.

Åtgärdsplaner för mobilitet ska tas fram för varje detaljplan i Ulleråker. En åtgärdsplan har tagits fram kopplad till planförslaget [26]. I åtgärdsplanen beskrivs åtgärds paket, med både fysiska, digitala och mjuka åtgärder, samt hur, var och när åtgärderna tillämpas.

För att få markanvisning i området har kommunen ställt ett antal skall-krav på byggherrarna inom olika områden. Byggherrarna har bekräftat att de kommer att uppfylla kraven genom att fylla i en checklista som är bilagt markanvisningsavtalet [27]. Skall-krav inom mobilitetsområdet är bland annat;

- 100 % av parkering för bil ska lokaliseras i parkeringsanläggningar utanför fastigheterna och friköps av byggherren.
- Fastigheterna och kvarteret ska utformas i syfte att förenkla cykelanvändningen och erbjuda lättillgänglig cykelparkering av hög kvalitet samt faciliteter för cykelunderhåll. Exempelvis ska det finnas möjlighet att låsa ram för alla cyklar, parkering ska finnas för last- eller lådcykel i motsvarande 0,1 plats/lägenhet, möjlighet att ladda elcykel vid 20 procent av parkeringsplatserna i cykelrum samt hissarna anpassas för att rymma cyklar.

Planprogrammet för Ulleråker visar på en ny gatustruktur för området, vilken möjliggörs i planförslaget. Detta innebär att en del av Emmy Rappes väg bebyggs med bostadskvarter, och att gatans koppling till Ulleråkersvägen ersätts med det nya kollektivtrafikstråket. Bernhard Jakobowskys väg ersätts i det nya gatunätet. Fram till år 2030 planeras bussar trafikera kollektivtrafikstråket, senare planeras en eventuell utveckling med spårtrafik till år 2050.

Planförslaget innebär att separata gång och cykelvägar möjliggörs på Ulleråkersvägen samt på den primära bilgatan i området. I kollektivtrafikstråket går cykeltrafiken blandat i den planerade gåfartzonen. Behovet av cykelparkering som uppkommer i och med de nya bostäderna inom planområdet ska lösas inom kvarteren.

För att uppmuntra till hållbara vardagsresor i Ulleråker planeras bilparkering på ett sätt som kan minska både bilägande och bilanvändningen. Ingen bilparkering får anordnas inom planområdet. Parkering sker istället i samlade mobilitetshus, närmare Dag Hammarskjölds väg och den primära huvudgatan för bil. Ett mobilitetshus ska tillhandahålla olika mobilitetstjänster för boende, verksamma och besökare. Genom att använda begreppet mobilitetshus istället för parkeringshus inkluderas möjligheterna till fler typer av mobilitetstjänster där olika billösningar är en del. I etapp 1 planeras för ett eller två mobilitetshus, dessa ingår ej i planförslaget utan i en angränsande detaljplan. I det första

Miljökonsekvensbeskrivning

mobilitetshuset som byggs ligger fokus på att hantera parkeringsbehov för bilar med bilpool, hyrbil och laddningsinfrastruktur samt cykelparkering primärt för cyklar som del i en hel resa med bil som en länk.

Planförslaget innebär att utvecklingen av området sker på ett yteffektivt sätt, relativt tät bebyggelse och på höjden. 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 på att skapa ett hållbart Ulleråker förväntas ge byggnader med en tydligare miljöprofil och bättre energiprestanda än genomsnittliga nybyggda bostäder. Planförslaget underlättar hållbara vardagsresor för invånarna i området genom att skapa en bra miljö för gångare och cyklister och ge möjlighet till en attraktiv kollektivtrafik. Målet är att minst 80 procent av Ulleråkerbornas resor ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik. Dessa åtgärder gör att klimatpåverkan per invånare bedöms bli lägre än för en genomsnittlig invånare i en nyproducerad byggnad i Uppsala.

Planförslaget bidrar till de nationella och lokala målen om en begränsad klimatpåverkan genom att det ger förutsättningar för hållbara vardagsresor, lägre energianvändning i byggnaderna samt en mer yteffektiv bebyggelse än nollalternativet.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker [3] bedömdes konsekvenserna på klimatet vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen, till *små negativa* utan anpassningsåtgärder. Med anpassningsåtgärder var bedömningen *små positiva* konsekvenser. Anpassningsåtgärderna motsvarar åtgärder framtagna inom strategi och handlingsplan för mobilitet [11] samt i rapport om specifika mobilitetsåtgärder för detaljplanen [18]. Vidare pekades på åtgärder inom arbete med förnybar energi samt materialval med låg klimatpåverkan.

Med detta som utgångspunkt kvarstår bedömningen från hållbarhetsbedömningen [3] att konsekvenserna på klimatet per invånare på grund av kumulativa effekter då hela Ulleråker byggs ut blir *små positiva*. En utbyggnad av Ulleråker kommer sannolikt att bidra till miljö kvalitetsmålet Begränsad klimatpåverkan och Uppsalas formulerade miljö- och klimatmål [3].

4.9 Buller

Uppsala är en attraktiv stad som växer med drygt 2000 invånare per år. I översiktsplanen för Uppsala 2016 har Ulleråker pekats ut som ett betydelsefullt utvecklingsområde. I Ulleråker som helhet planeras för ca 7000 nya bostäder. I dag finns ca 700 bostäder i området. Inom området för planförslaget (Figur 3.2.2) planeras ca 450 bostäder. På grund av närhet till högt trafikerade vägar samt framtida trafikökningar så har en bullerutredning [9] utförts för planförslaget.

Tre trafikscenarion för att klargöra framtida påverkan från trafiken har utförts:

- Nuläget: Ulleråker utan utbyggnad.
- Planförslaget år 2030: Föreslagen ny bebyggelse inom planområdet och angränsande kvarter. Busstrafik i planerat kollektivtrafikstråk
- Prognos år 2050 som innebär ökad trafik på Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg på grund av utbyggnaden av södra staden samt spårvagnstrafik på kollektivtrafikstråket.

Mål och bedömningsgrunder

Detaljplanen tillämpar den nuvarande förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bedömningen av möjligheten till bostadsbebyggelse i kvarteret Sagan har utgått från Boverkets allmänna råd 2008:1.

- Möjligheten att uppfylla riktvärdet om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Möjligheten att uppfylla målet högst 45 dB(A) (tyst sida) respektive 50 dB(A) (ljuddämpad sida) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.
- Möjligheten att erhålla en uteplats med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. En balkong får vara inglasad till maximalt 75 % för att räknas som uteplats.

Nulägesbeskrivning

Idag har Ulleråker cirka 700 bostäder och ca 1 800 invånare. Ett mindre antal av dessa finns i anslutning till planområdet Sagan. Dag Hammarskjölds väg liksom Kungsängsleden/Vårdsätravägen är idag hårt trafikerade och utgör de vägar i området som genererar mest buller och luftföroreningar. Inom Ulleråker finns ett internt vägnät. Ljudnivåerna är generellt låga och mestadels under 50 dB(A) enligt beräkningarna. Områden närmre Emmy Rappes väg, Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg får ljudnivåer över 55 dB(A). Ytan motsvarande planområdet får i dagsläget ljudnivåer från 54 dB(A) närmast trafikerade vägar till 41 dB(A) i ytor närmre mitten av området.

Nollalternativets konsekvenser

Utvecklingen inom Ulleråker i sig bedöms inte leda till någon påtaglig förändring gällande ljudmiljön i området för planförslaget. Däremot sker en utveckling enligt nollalternativet genom utbyggnad av södra staden och Rosendal. Detta innebär en viss trafikökning i huvudsak längs Dag Hammarskjölds väg men även längs Ulleråkersvägen. Konsekvenserna bedöms dock som små.

Planförslagets konsekvenser

En bullerutredning [9] har utförts för planförslaget. Som underlag för denna bullerutredning har en uppdaterad trafikanalys [11] tagits fram. Beräkningsresultatet 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. Planerad förskolegård i södra kvarterets innergård klarar alla krav för ljudnivåer.

Vad gäller ljudnivån vid fasad klaras riktvärdet 55 dB(A) för de flesta fasader. Fasader mot kollektivtrafikstråket och mot vägen söder om området får ljudnivåer över 55 dB(A). Detta gör att lägenheter som planeras mot dessa fasader måste ha tillgång till en luddämpad eller tyst sida för minst hälften av bostadsrummen. Eftersom lägenheterna görs genomgående med tillgång till fasad mot innergård så uppfylls detta.

Miljökonsekvensbeskrivning

Resultatet av bullerberäkningarna 1,5 m över mark för prognosår 2030 visar att planområdet utsätts för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) vid ytor närmast trafikerade vägar. Ytor längre in i området får ljudnivåer lägre än 50 dB(A). Maximala ljudnivåer överstiger 70 dB(A) ca 30 meter in från kollektivtrafikstråket och nära de trafikerade vägarna runt planområdet.

Punkthuset i kv. Sagan ska även ha lokaler för centrumändamål på våning ett mot kollektivtrafikstråket, ovan bottenvåningen, till följd av att det inte går att klara riktvärden för buller för bostäder på denna plats. [29]

För år 2050 blir skillnaden främst i bullret från kollektivtrafikstråket. Beräkningarna visar att när det endast trafikerar spårvagnar i kollektivtrafikstråket så blir det lägre ekvivalenta ljudnivåer än vid prognosen 2030.

Under byggskedet kommer tillfälligt förhöjda bullernivåer att uppkomma. Bullret från en byggarbetsplats beror främst på de arbeten som utförs och de maskintyper som används. Planeringen av arbetsplatsen är viktig. Hur maskinerna ställs upp och skärmas av, hur transportvägar anläggs för bortforsling av schakt- och sprängmassor och för att ta in olika byggnadsmaterial är exempel på hur planeringen spelar in. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15 bör utgöra grunden för framtagandet av en lokal kontrollplan för buller under byggskedet. Under byggskedet kan buller uppstå i form av transporter av material och fordon samt från byggarbetsplatsen.

Med vidtagna inarbetade åtgärder som beskrivs ovan bedöms konsekvenserna för ljudmiljön inom planområdet bli små. Det gäller såväl byggtiden som prognosåren för planförslaget 2030 och 2050. Noteras bör göras att resultaten från bullerutredningen pekar på att ljudmiljön blir bättre år 2050 när spårvagnar planeras ersätta busstrafiken längs kollektivtrafikstråket.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker bedömdes konsekvenserna på ljudmiljö och luftkvalitet vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen, till *stora negativa* (motsvarande måttliga enligt skalan i denna MKB) utan anpassningsåtgärder. Med anpassningsåtgärder var bedömningen *små positiva* konsekvenser. Med anpassningsåtgärder menades:

- Medveten planering och utformning av bostäder för att minska påverkan
- Omsorg i utformning av in- och utfarter till mobilitetshuset
- Åtgärder motsvarande sådana som i strategi och handlingsplan för mobilitet [11] samt åtgärdsplan för specifika mobilitetsåtgärder för detaljplanen [18].

De kumulativa effekterna av en utbyggnad av hela Ulleråker är att antalet fordonsrörelser (bil, och kollektivtrafik) kommer att öka för varje utbyggnadsetapp med ökad bullerbelastning och försämrad ljudmiljö över hela Ulleråkersområdet. Den uppdaterade bullerutredningen [9] för kvarteret Sagan visar att för prognosåret 2050 blir bullerpåverkan från kollektivtrafikstråket lägre genom att spårvagnar planeras ersätta bussarna. Med detta som bakgrund bedöms konsekvenserna av en utbyggnad av hela Ulleråker fortsatt vara *små positiva*.

4.10 Vibrationer

För prognosåret 2050 planeras en nybyggnad av kollektivtrafiken med spårvagnar istället för bussar genom bland annat Ulleråker. Detta medför att det finns en risk för störande vibrationer i området. Ett PM vibrationer [10] redovisar förväntade vibrationsnivåer vid planerad byggnation inom kv Sagan orsakade av spårvagnar.

Mål och bedömningsgrunder

För bostäder anges en maximal vibrationsnivå på 0,4 mm/s vägd RMS inomhus. Gällande värden för vibrationer från tågtrafik finns formulerade av Trafikverket. Enligt Trafikverkets dokument TDOK 2014:1021 är riktvärdet för vibrationer i boendemiljö 0,4mm/s. Värdet avser RMS ”slow” komfortvägt värde enligt svensk standard SS 460 48 61.

Nulägesbeskrivning

Inom Ulleråker finns ett internt vägnät. Ulleråkersvägen trafikeras av såväl buss som bil.

Nollalternativet konsekvenser

Nollalternativet innebär sannolikt en fortsatt buss-, och fordonstrafik i stort sett samma omfattning som idag inom Ulleråker även om trafiken längs Dag Hammarskjölds väg kommer att öka.

Planförslagets konsekvenser

Det korta djupet till berg medför att byggnaderna kommer att grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Bedömningen är att vibrationsnivåerna kommer att bli klart lägre än känsletröskeln 0,3 mm/s RMS. I betonghusen blir de troligtvis högst 0,1 mm/s och i trähusen något högre, 0,15mm/s.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker bedömdes inga konsekvenser p.g.a. vibrationer vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen.

Mot bakgrund av att redovisade vibrationsnivåer underskrider känsletröskeln bedöms de inte kunna ge upphov till konsekvenser avseende kumulativa effekter i och med utbyggnad av Ulleråker som helhet.

4.11 Luftkvalitet

Luftföroreningar kan ha en negativ påverkan på livslängden av fasader och byggnader, vilket kan innebära negativa påverkan på de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Ulleråker.

Utvecklingen förväntas dock minska denna effekt successivt. I Uppsala har vägtrafiken identifierats som den huvudsakliga källan till kvävedioxid och partiklar (PM10), och högst haltnivåer uppmäts i närhet med de stora trafiklederna och i slutna gaturum. Övriga källor är industriella verksamheter och arbetsmaskiner, men också långväga transporter från mer avlägsna källor, både inom Sverige och utanför landets gränser. Partiklar (PM10) och kvävedioxid är de luftföroreningar som idag uppvisar höga halter i Uppsala och riskerar att överskrida de miljökvalitetsnormer som finns definierade.

Mål och bedömningsgrunder

För att skydda människors hälsa och miljön har regeringen utfärdat en förordning om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, i överensstämmelse med EU-direktivet 2008/50/EG. I förordningen (2010:477) om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft beskrivs dels föroreningsnivåer som inte får överskridas eller som får överskridas endast i viss angiven utsträckning och dels föroreningsnivåer som ”ska eftersträvas”.

Nulägesbeskrivning

Beräkningar visar att halterna av kvävedioxid och partiklar i nuläget är relativt låga inom detaljplaneområdet. Längs Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg är halterna högre, men miljökvalitetsnormerna klaras.

Nollalternativets konsekvenser

Om planförslaget inte genomförs förväntas luftkvaliteten vara ungefär som idag trots något ökad trafik. Teknikutveckling och ändrade beteenden motverkar en försämring.

Planförslagets konsekvenser

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. Planbeskrivningen ses över kring beskrivning av miljömålet Frisk luft och framtida uppföljning av luftkvalitet.

Sammantaget medför exploateringen liten negativ konsekvens för luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormerna klaras inom planområdet för samtliga scenarion.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker bedömdes konsekvenserna på ljudmiljö och luftkvalitet vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen, till *stora negativa* (motsvarande måttliga enligt skalan i denna MKB) utan anpassningsåtgärder. Med anpassningsåtgärder var bedömningen *små positiva* konsekvenser. Med anpassningsåtgärder menades:

- Medveten planering och utformning av bostäder för att minska påverkan
- Omsorg i utformning av in- och utfarter till mobilitetshuset
- Åtgärder motsvarande sådana som i strategi och handlingsplan för mobilitet [11] samt åtgärdsplan för specifika åtgärder för detaljplanen [18].

Luftkvalitetsutredning gjord i samband med framtagandet av planprogrammet och behandlar programområdet visar att halterna av kvävedioxid beräknas minska till 2030 i jämförelse med nuläges scenariot. Förklaringen till de kraftigt reducerade kvävedioxidhalterna för scenariot 2030 är

Miljökonsekvensbeskrivning

en kombination av att bakgrundhalterna, enligt SMHIs beräkningar, förväntas minska med cirka 20 % och att hårdare krav på utsläppsmängder kommer driva på teknikutvecklingen, vilket förväntas leda till lägre halter av framförallt kvävedioxider. I antagandet är de framtida trafikökningarna medräknade. Partikelhalternas års- och dygnsmedelvärde förändras inte nämnvärt mellan de olika scenariona, nuläge respektive 2030. Miljökvalitetsnormerna klaras dock för samtliga scenarion inom programområdet och antas inte utgöra en begränsande faktor i framtiden.

Miljökvalitetsmålets (frisk luft) årsmedelvärde för partiklar, PM10 (15 µg/m³) klaras inte för hela Ulleråkers programområde. Det är de norra delarna mot Kungsängsleden som överskrider målet. Inom detaljplaneområdet överskrids inte riktvärdena. Miljökvalitetsmålet för dygnsmedelvärde, som ligger på 30 µg/m³ klaras inte inom hela programområdet. Samtliga scenarion tangerar miljökvalitetsmålet mot den norra gränsen av programområdet. Målet uppfylls dock vid majoriteten av de föreslagna bostäderna och vid samtliga skol- och förskoleområden. De lokala utsläppen av såväl kvävedioxid som partiklar (PM10) kommer att öka och kan ge en marginell påverkan på hela Ulleråkersområdet.

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 [27] behandlar ett fullt utbyggt Ulleråker där den etappvisa trafikökningen är medräknad. I hållbarhetsbedömningen tillhörande planprogrammet har konsekvenserna för luft inte bedömts enskilt utan tillsammans med buller. Ett genomförande av mobilitetsstrategin för Ulleråker bedöms ha en positiv påverkan på luftkvaliteten i området men hur stor beror på en kombination av hur stor ”modal shift” som den kommer att ge och på teknikutveckling mm. Jämfört med dagsläget kan teknikutveckling m.m. bidra till en långsiktigt förbättrad (kvävedioxid) eller oförändrad situation (PM10). Bedömningen medför att *små positiva* konsekvenser kvarstår

4.12 Markföroreningar

Mål och bedömningsgrunder

Hela detaljplaneområdet bedöms komma att tillhöra klassen bostäder vilket innebär att bedömning bör utgå från så kallad känslig markanvändning (KM). Det innebär att marken kan utnyttjas för bostäder, daghem, odling och djurhållning samt att grundvatten kan tas ut. Analysresultaten från jordprovtagningarna har därför jämförts med Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning.

Nulägesbeskrivning

Markytorna inom detaljplaneområdet består i nuläget av gräsytor, naturmark kring vattentornet, samt asfalterade ytor på, bilvägar, parkeringsytor och gång och cykelvägar. Detaljplaneområdet ligger nära åskärnan, och de ytliga marklagren under fyllnadslagren (0,5 – 1 m) utgörs av sandig silt, emellanåt siltig sand eller siltig lera. Något material av tillhörande åskärnan har inte påträffats vid borring ner till 2 – 2,5 m. Resultaten av markprovtagningen inom detaljplaneområdet visade ingen förekomst av föroreningar i jordlagren och marken bedöms inte vara förorenad. Prov av asfalten på vägavsnitt inom detaljplaneområdet påvisade förekomst av tjärasfalt i sådana halter att uppbruten asfalt inte får återanvändas utan måste omhändertas på föreskrivet sätt.

Nollalternativets konsekvenser

En viss marknadsstyrd utveckling kan ske av markanvändningen, men inte i sådan grad att det medför någon förändring och/eller försämring ur markföroreningssynpunkt. I övrigt bedöms området vara likt nuläget.

Planförslagets konsekvenser

Det har inte påvisats några markföroreningar inom det aktuella detaljplaneområdet, vilket innebär att det ur den synpunkten inte föreligger något i hinder för den planerade nybyggnationen. Schaktarbeten innebär att maskin- och vagnpark kommer till användning, vilket innebär en ökad risk för spill och/eller läckage till marklagren av t.ex. petroleumkolväten. Genom skyddsplaner och krav på skyddsåtgärder vid entreprenadarbetena (detta regleras i vattenskyddsområdets föreskrifter) ska riskerna minimeras för påverkan på marklager och grundvattentäkt. Mot bakgrund av exploateringens omfattning inom hela planprogramområdet är det av stor vikt att miljöförvaltningen löpande informeras om eventuellt nyupptäckta förorenade platser/områden.

Kumulativa effekter

I hållbarhetsbedömningen tillhörande Planprogram för Ulleråker bedömdes inga konsekvenser p.g.a. markföroreningar vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet, enligt planprogramsstrukturen.

I Länsstyrelsens MIFO-databas återfinns ett objekt som är lokaliserat i Ulleråker. Det är trädgården som tillhörde Ulleråkers sjukhus, en plantskola och handelsträdgård med frilandsodling, växthus och orangeri. Området har av Länsstyrelsen bedömts hamna i riskklass 1 (mycket hög risk), det vill säga den högsta riskklassen. En miljöteknisk mark- och vattenundersökning har genomförts [28] som visar att utbredningen av bekämpningsmedel bedöms som liten, där påträffade halter framförallt är koncentrerade till lokaliseringen av det gamla växthuset. En efterbehandling av påvisade föroreningar kan komma att krävas inför en eventuell byggnation eller exploatering inom området. I det fall byggnation sker i dessa områden skall markföroreningar undersökas och saneras. Mot bakgrund av att inga markföroreningar påvisats är bedömningen inga kumulativa effekter väntas uppkomma..

5 MILJÖKVALITETSMÅL

Relevanta miljömål har utvärderats gentemot de nationella miljökvalitetsmålen. Underlag för analysen är de konsekvensbedömningar som har gjorts i de föregående kapitlen men målen har i många fall ett bredare anslag och ska vara till hjälp att nå en hållbar utveckling av samhället i stort. Analysen presenteras i tabellen nedan.

Bedömningen sammanfattas med figurer enligt följande:

-  Förslaget bedöms bidra till att uppnå målet.
-  Förslaget varken bidrar till eller försämrar möjligheterna till att uppnå målet.
-  Förslaget bedöms försämrare möjligheterna till att uppnå målet.

Miljömål	Nollalternativ	Planförslag	Motivering
En god bebyggd miljö			Livssituationen utifrån miljö- och hälsosynpunkt är idag överlag bra men området kan ses som bilberoende och yt-ineffektivt och bebyggelsen bidrar därmed endast i liten grad till målets olika delmål. En utveckling enligt nollalternativet medför inga större förändringar av detta. Planförslaget innebär förbättringar för flertalet av målets delmål, framförallt om hänsyn också tas till den urbanisering som pågår.
Grundvatten av god kvalitet			Den möjliga risken för utsläpp av förorenande ämnen (drivmedel och oljor) till mark och grundvatten i nuläget bedöms vara från olycka med fordon i området. Ingen påtaglig förändring trafikflöden och typ av fordon förutses i nollalternativet Resultaten från utförd riskanalys för hela Ulleråker visar att risknivåerna för de analyserade skadehändelserna inte bedöms öka så mycket att den kemiska statusen för grundvattenförekomsten som helhet hotas. Åtgärder för att skydda grundvatten vidtas genom planförslaget för att förebygga olyckor och minska konsekvenser.
Frisk luft			Teknikutveckling kommer på sikt medföra förbättringar ur kvävedioxidsynpunkt. För PM10 är förändringarna mindre och de kan förväntas vara på ungefär samma nivå som idag.
Ingen övergödning			Fyrisån är idag en övergödd recipient. I nollalternativet skulle på sikt tillskottet av näringsämnen från Ulleråker sakta öka, men åtgärder vidtas i minst motsvarande omfattning, se planförslaget. I planförslaget kommer antalet trafikrörelser öka mycket mer och därmed potentiellt ge mer näringsämnen till Fyrisån. Under förutsättning att allt dagvatten från körytor leds bort i täta ledningar till en rening i

Miljökonsekvensbeskrivning

			dammar innan det leds ut i Fyrisån så bedöms att näringstillförseln inte behöver öka jämfört med idag.
Levande sjöar och vattendrag	→	→	Se "Ingen övergödning" ovan; Fyrisån är en känslig övergödd recipient med skyddsvärda arter och habitat. Näringsämnen/övergödning är det största hotet även om kemikalieföroreningar är ett bidragande hot.
Levande skogar	→	↘	Vid en utveckling enligt nollalternativet förväntas situationen vara relativt konstant jämfört med idag men tillkommande exploatering kan på sikt bidra till en minskning av antalet gamla träd och arealen skog. Planförslaget bidrar till att minska arealen och kvaliteten i värdefulla skogsmiljöer och kommer därmed öka sårbarheten för de habitat som blir kvar. Det finns också en risk för att kvarvarande naturmiljö i planområdet isoleras genom att ekologiska samband bryts. Även om kommunen har gjort mycket anpassningsarbete för att bibehålla spridningsfunktioner i Ulleråker så minskar resiliensen för deras upprätthållande.
Ett rikt växt- och djurliv	→	↘	Ulleråkers skogsmiljöer (se Levande skogar ovan) är också de mest karaktäristiska och viktiga habitaterna. Naturmiljön i detaljplaneområdet, utgör potentiellt viktiga habitat för många rödlistade insekts- och svamparter och livsmiljö för många fåglar. Exploatering av dessa ytor samt införandet av nya barriärer, såsom höga hus, hårdgjorda ytor och trafikerade vägar, medför försämrade förutsättningar för arter och en minskad återhämningsförmåga.
Begränsad klimatpåverkan	→	↗	Nollalternativet innebär en viss spontan utveckling av området i anslutning till den befintliga gatustrukturen. Inga särskilda satsningar på hållbara transporter eller miljöanpassat byggande förväntas vilket innebär att förslaget varken bidrar till eller försämrar möjligheterna att uppnå målet. Planförslaget bidrar till de nationella och lokala målen om en begränsad klimatpåverkan genom att det ger förutsättningar för hållbara vardagsresor, lägre energianvändning i byggnaderna samt en mer yteffektiv bebyggelse än nollalternativet.

6 FORTSATT ARBETE

I detta avsnitt redogörs för planerade anpassningsåtgärder, dvs åtgärder som redan arbetas med eller som bedöms vara lämpliga att initiera för att ytterligare minimera konsekvenserna för de olika miljöaspekter som den här miljökonsekvensbeskrivningen behandlar. Föreslagna åtgärder kan bestå av utredningar eller projekt och kan vara svara upp mot en eller flera miljöaspekter. Uppsala kommun har som markägare för Ulleråkers programområde handlingsutrymme utifrån ett helhetsperspektiv varför flera åtgärder fokuserar på där de ger störst effekt. Det innebär att åtgärderna ofta hänvisar till områden utanför aktuellt planområde. Några av åtgärderna ligger även utanför en utveckling av Ulleråker men bedöms ändå vara starkt motiverade att arbeta med utifrån planförslagets konsekvenser eller konsekvenser av en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet.

Strategier, handlings- och åtgärdsplaner för målområden

Med utgångspunkt i Ulleråkers planprogram har strategier, handlings- och åtgärdsplaner tagits fram utifrån projektets mål- och fokusområden. Dessa är grunden för styrningen av projektet genom både planering-, bygg- och driftskede och kommer under Ulleråkers fortsatta utveckling samlas, kompletteras och vidareutvecklas i ett Ulleråkersövergripande hållbarhetsprogram.

Kvalitetsprogram för etappvis kvalitetssäkring av allmän plats och kvartersmark

Arbetet utifrån handlings- och åtgärdsplanerna ska resultera i ett etappspecifikt kvalitetsprogram med syfte att vägleda alla som ansvarar för gestaltning och utformning av den fysiska miljön. Programmet riktar sig både till utförare av allmän plats och kvartersmark. Kvalitetsprogrammet tar sin utgångspunkt i platsens sammanhang och befintliga natur- och kulturhistoriska värden.

Miljöstyrningsplan för etappvis miljösäkring av befintliga värden under genomförande

Som stöd till projekteringsledare och byggledare i arbetet med kontroll och uppföljning tas en miljöstyrningsplan fram som ska säkra lagkrav och projektmål som berör vatten, natur och kultur. Miljöstyrningsplanen samordnar aktiviteter som lyfts fram i åtgärdsplanerna, som svar på lagkrav, för att säkra att dessa utförs i rätt tid inför och under genomförande och anläggning.

Uppföljning MKN

Ett arbete med att förtydliga hur miljökvalitetsnormen ska följas upp och mätas pågår. Av SGU:s vägledningsdokument framkommer att bedömningen av MKN ska utgå ifrån följande;

1. En miljökvalitetsnorm ska grunda sig på så representativ övervakning av förekomsten att normen inte påverkas av enstaka mätningar. Dvs provtagningsplatser ska finnas i den utsträckning det behövs för att bedöma status/riktvärden.
2. Lokal påverkan med förhöjda riktvärden är endast okej om a) den lokala påverkan är avgränsad dvs mindre än 20 % av förekomstens totala yta innehåller föreningar över riktvärdena b) att föroreningarna inte riskerar/påverkar möjligheterna för nuvarande eller kommande användning av grundvattnet.

Den nya vägledningen kan komma att utgöra nya bedömningsgrunder för eventuell påverkan avseende MKN.

Naturreservatsbildning av Kronparken och Årike Fyris

Föreslag till naturreservatsbildning av Kronparken och Årike Fyris väntas antas under 2018. Framtagande av skötselplan för Kronparken med prioriterade bevarandevärden för bl.a. reliktböck, cinnoberbagge, tallticka, vintertagning. Framtagande av skötselplan för Årike Fyris med prioriterade bevarandevärden för bl.a. kungsfiskare, spillkråka, reliktböck, cinnoberbagge, vintertagning.

Inventering av kärnområden för cinnoberbagge i Uppsalas södra delar

Inventering av kärnområden för cinnoberbagge i Uppsalas södra delar i övergripande syfte att säkra en långsiktig succession av habitat för cinnoberbaggen samt ge mer generell kunskap om vilka trädslag som utnyttjas av cinnoberbaggen i Uppsala.

Strategi och åtgärdsplan för tillvaratagande av träd

Framtagande av strategi och åtgärdsplan för tillvaratagande av träd med höga ekologiska värden, såsom skyddsvärda träd samt träd med fynd av rödlistade arter.

Programfördjupning, å-rummet

Utredning av förutsättningar, inriktning för gestaltning och utformning av natur-, park- och rekreationsområde längs med Fyrisån i Ulleråker. Syftet är att stärka och utveckla området som viktigt närrekreationsområde för boende och verksamma i Ulleråker och Uppsala stad. Förslagsvis sker detta i samband med utredning för bebyggelse i enlighet med planprogrammet. Projektering och utbyggnad av dammar för omhändertagande av dagvatten från aktuella detaljplaneområden sker parallellt.

Konstprogram för Ulleråker

Genomförande av förstudier enligt antaget konstprogram för Ulleråker. Konstprogrammet syftar till att säkerställa att den offentliga konsten som tillkommer i Ulleråker ska utgå från och inspireras av bland annat platsens historia och omgivande natur, arkitektur, allmänna platser och intilliggande bebyggelse.

Platsutveckling i syfte att förmedla natur- och kulturvärden

För att bidra till att skapa förståelse för platsen Ulleråker och förmedla dess värden med olika angreppssätt nu och i framtiden bör platser inom området utvecklas genom medskapande och samverkan med medborgare och intressenter. Detta är vägledande både för utvecklingen av mark såsom de fastigheter som kommunen förvaltar.

Utvecklingsplan för Tallstråket

I samband med planläggning av tallstråket i norra Ulleråker planeras en utvecklingsplan för området tas fram med syfte att stärka möjligheterna till en sammanhållande grönstruktur på lång sikt samt bevarande och utveckling av områdets naturvärden.

Träd- och naturinventeringar

Skedesspecifika träd- och naturinventeringar samt anpassningsåtgärder för bebyggelse och infrastruktur i syfte att i största möjliga mån bevara träd i Kronparken i sin helhet.

7 REFERENSER OCH KÄLLOR

Referenser

- [1] Översiktsplan 2016 för Uppsala kommun, antagen 12 december 2016.
- [2] Södra staden Fördjupad översiktsplan, utställningshandling. Kommunstyrelsen, november 2016. Diarienummer: KSN-2012-0452.
- [3] Planprogram för Ulleråker inkl. hållbarhetsbedömning, Kommunstyrelsen, april 2016 Diarienummer: KSN 2015-1327
- [4] Samrådshandling – Detaljplan för Vattentornsparken – 2016-05-23
- [5] Samrådsredogörelse detaljplan för kv Sagan (f.d vattentornsparken) – 2017-11-06
- [6] Samråd gällande avgränsning
- [7] Hållbar markanvändning i Uppsala - Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1. IVL juni 2017, Nr U 5831.
- [8] Ulleråker dagvattenhantering, Sweco Environment 2017-08-29, reviderad 2017-11-13.
- [9] Bullerutredning, Sweco Environment 2017-09-22, Bullerutredning Vattentornsparken Ulleråker.
- [10] PM Vibrationer Kv. Sagan, Bjerking 2017-09-22.
- [11] Uppsala kommun, Trivector (2017) Strategi och handlingsplan för mobilitet i Ulleråker. Fokusområde hållbara vardagsresor Version 0.9
- [12] Social konsekvensanalys
- [13] PM sårbarhetklasser och sårbarhetszoner, Bjerking 170627.
- [14] Calluna (2016) Konsekvensbedömning för ekologiska landskapssamband i Ulleråker, Uppsala kommun, 2016-02-29.
- [15] Naturinventering av Ulleråker i Uppsala Del av gamla Kroboparken Åsen Upplandsstiftelsen Rapport 2013/7
- [16] Kulturhistorisk utredning Ulleråkersområdet, Bondkyrko socken, Uppsala kommun. Upplandsmuséet, 2014
- [17] Riksintresse för anläggningar för vattenförsörjningar-Uppsalaåsens dricksvattenanläggningar, Havs och vattenmyndigheten, Dnr. 2852-2016, 2016-09-16
- [18] Uppsala kommun, Trivector (2017) Mobilitet i Ulleråker – specifika åtgärder för mobilitet i detaljplanerna Sagan mfl och Vinghästen mfl. Fokusomr. hållbara vardagsresor Version 0.9
- [19] Uppsala kommun (2016) Markanvisning Ulleråker Checklista -kravuppfyllelse
- [20] Handlingsplan åtgärder grundvatten inklusive åtgärdslista (2017-11-17)
- [21] Uppsala kommun (2006) Naturvårdsprogram för Uppsala kommun, Antagen av Uppsala kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 71.
- [22] Calluna (2016) PM, Södra staden, Uppsala, Påverkan på värdefull skog, nuläges- och scenarioanalys, 2016-01-21
- [23] Ekologigruppen AB, Naturvärdesanalys – Dag Hammarskjöldsstråket, 2014-01-27.
- [24] Calluna (2015) Scenarioanalys av program för Ulleråker, Konsekvensbedömning av ekologiska landskapssamband, Förslag på hänsyn och utformning, 2015-12-17.
- [25] Calluna (2017) PM Jämförelse i alternativ i strukturplanen för Ulleråker, 2017-09-26
- [26] Jonsell (2017) Inventering av cinnoberbagge och dess livsmiljö i två detaljplanområden i Ulleråker, 2018-03-13
- [27] Luftkvalitetsutredning, SWECO, 2016-03-01
- [28] Bjerking AB (2017) PM Miljöteknisk mark- och vattenundersökning, F.d Handelsträdgården, Ulleråker, Kronåsen 1:25, Uppsala kommun, 2017-12-20
- [29] Sweco (2017) PM Buller Fördjupning för punkthus i kvarteret Sagan
- [30] Geosigma AB (2018) Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. 2018-03-15

Källor

- Ekologigruppen AB, Naturvärdesanalys – Dag Hammarskjöldsstråket, 2014-01-27.
- Gestaltningssprogram för Dag Hammarskjöldsväg, Uppsala kommun, 2016
- Miljömål.se, 2017, Status Uppsala län Begränsad klimatpåverkan
<http://www.miljomal.se/Miljomalen/Regionala/Regionalt/?l=3&t=Lan&eqo=1>
- C. Liljenström, T. Malmgvist, M. Erlandsson, J. Fredén, I. Adolfsson, G. Larsson och M. Brogren, 2015, "Byggandets klimatpåverkan: Livscykelberäkning av klimatpåverkan för ett nyproducerat energieffektivt flerbostadshus i betong, rapport C68," IVL
- Miljömål.se, 2017, Begränsad klimatpåverkan
<http://www.miljomal.se/Miljomalen/1-Begransad-klimatpaverkan/>
- Uppsala kommun, 2014, Miljö- och klimatprogram 2014-2023
<https://www.uppsala.se/contentassets/5d36faebce83404888c3a4677bad5584/Miljo-och-klimatprogram-2014-2023.pdf>
- Uppsala klimatprotokoll, 2017, Hemsida: <http://klimatprotokollet.uppsala.se/om-klimatprotokollet/>
- Calluna (2015) Scenarioanalys av program för Ulleråker, Konsekvensbedömning av ekologiska landskapssamband, Förslag på hänsyn och utformning, 2015-12-17.
- Calluna (2017) PM Jämförelse i alternativ i strukturplanen för Ulleråker, 2017-09-26
- Upplandsstiftelsen (2013) Naturinventering av Ulleråker i Uppsala – Del av gamla Kronoparken Åsen, 2013-07.
- Länsstyrelsens meddelandeserie (2014) 2014:1, Uppsala stad C 40 A Riksidress för kulturmiljövården – Fördjupat kunskapsunderlag
- Upplandsmuséet och Karavan landskapsarkitekter (2014) 2014-04-30, Kulturhistorisk utredning för Dag Hammarskjöldsstråket - Bondby socken, Uppsala kommun
- Uppsala kommun (2005) Kulturpolitiskt program för Uppsala kommun, 2005-06-13.
- Uppsala kommun (2006) Naturvårdsprogram för Uppsala kommun, Antagen av Uppsala kommunfullmäktige den 27 mars 2006 § 71.
- Uppsala kommun (2014) Ekologisk hållbarhet – samlade ramverk för program och planer, Antaget av Uppsala kommunfullmäktige 24 februari 2014.
- Grönytefaktor Ulleråker, En handledning till att skapa kvalitativa utemiljöer i det nya Ulleråker. Uppsala kommun (2016)
- Sweco (2017) PM Buller Fördjupning för punkthus i kvarteret Sagan
- Geosigma AB (2018) Riktlinjer för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. 2018-03-15

Handläggare
Sara Rydeman

Datum
2018-04-03

Diarienummer
2014/508

Plan- och byggnadsnämnden

Miljöbedömning för detaljplan för kv Sagan m. fl.

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. Handlingen sammanfattar:

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

Bakgrund

Utvecklingen av Ulleråker till en ny stadsdelsnod i Uppsala ligger i linje med kommunens översiktsplan och den fördjupande översiktsplanen för Södra Staden. Kommunstyrelsen godkände *Planprogram för Ulleråker* den 6 april 2016. Detaljplanen för kv. Sagan m.fl har varit på samråd under våren 2016 och granskning under vintern 2017. Planen bereds för godkännande i plan- och byggnadsnämnden och antagande i kommunfullmäktige under våren 2018.

Planen möjliggör den första utbyggnadsetappen inom programområdet Ulleråker tillsammans med detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. (dnr 2015-2223). Ett genomförande av planen ska sträva mot att uppnå god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och god vattenmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker. Detaljplanen inrymmer ca 450 bostäder uppdelade i tre kvarter samt en kvarterspark, Lyrikparken. Lokaler för centrumverksamhet med möjlighet till handel och service, cirka 2000 kvm, planeras i kvarterens bottenvåningar i ett läge mot kollektivtrafikstråket. De högsta byggnaderna placeras mot offentliga platser som kollektivtrafikstråket och Lyrikparken då de dels markerar entrén till det nya Ulleråker sett från Hospitalet samt markerar platsen för den nya kvartersparken. Utformning av bebyggelse längs Ulleråkersvägen ska ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

I samband med upprättande av samrådshandling för detaljplanen gjordes en bedömning av vilka aspekter som kan leda till betydande miljöpåverkan. Dessa aspekter bedömdes vara vattenkvalitet (grund- och ytvatten), naturmiljö, kulturmiljö, landskaps- och stadsbild. De aspekter som tillsammans bedömdes kunna ge betydande miljöpåverkan var trafikbuller, luftkvalitet, markföroreningar och rekreation. Under arbetets gång har aspekterna buller och luftkvalitet utretts och avfärdats avseende dess sannolikhet att ge betydande miljöpåverkan. Inför granskning har planens förutsättningar för social hållbarhet fördjupats i en social konsekvensanalys, där aspekten rekreation behandlats.

Inkomna synpunkter under planskedet avseende miljöbedömningen har i huvudsak behandlat:

- Risker för Uppsalaåsens grundvattentäkt.
- Exploaterings storlek, omfattning och utformning.
- Förhållningssätt till natur- och kulturvärden samt riksintressen.
- Kritik mot till trafikkapacitet och mobilitetslösningar.

Se samrådsredogörelser och utlåtanden för ytterligare beskrivning av inkomna yttranden.

Sammanfattning av hur miljöbedömningen och yttrandena har påverkat förslaget

Arbetet med miljöbedömningen har skett parallellt med detaljplanearbetet. Övergripande förändringar har gjorts i strukturplanen för Ulleråkers programområde och som i sin tur påverkat detaljplanen. Ett betydande arbete har lagts på framtagande av ett fördjupat kunskapsunderlag, främst gällande grund- och ytvatten.

Grundvatten

Uppsala stad är till stor del belägen på grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Planområdet är lokaliserat inom grundvattenförekomstens avrinningsområde, direkt väster om gränsen för själva grundvattenförekomsten. Länsstyrelsen meddelade i samrådsskedet att detaljplanen med tillhörande underlag inte medger annan bedömning än att ett genomförande innebär en oacceptabel risk för att grundvattenförekomstens status försämras. Därmed att planförslaget motverkar arbetet med att nå god grundvattenstatus i Uppsalaåsen vilket långsiktigt riskerar att försämma Uppsalas dricksvattenförsörjning och människors hälsa.

Kommunens förvaltningar och bolag har efter samråd tagit fram en riskanalys för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde med riktlinjer för att säkra stadens grundvatten. Därtill en fördjupad riskanalys specifikt för Ulleråker följt av en strategi- och handlingsplan med riskreducerande åtgärder. Kommunen kan konstatera att aktuell detaljplan har utformats enligt riktlinjerna och att den föreslagna handlingsplanen inklusive skyddsåtgärder väl uppfyller kraven på omfattande utredning och långtgående skyddsåtgärder. Kommunen bedömer att planen därmed bidrar till att uppfylla miljökvalitetsnormen.

Detaljplanen möjliggör infiltration av rent dagvatten, vilket är viktigt för grundvattenbildning, och förhindrar att smutsigt dagvatten, såsom vägdagvatten, infiltrerar i åsen. I detaljplanen styrs riskreducerande åtgärder genom:

- reglering av markanvändning som innebär förbud mot miljöfarlig verksamhet.
- bestämmelser om släckvattenzoner och krav på tekniska lösningar för säker hantering av dagvatten.
- utformning av gator och gatunät samt reglering av mark för kollektivtrafik.

Kommunen har under planarbetet tagit fram en strategi- och handlingsplan samt åtgärdsplan för mobilitet med syfte att reducera risker för grundvattnet kopplade till trafikolyckor.

Natur- och kulturhistoriska miljöer

Kommunen har efter samråd gjort övergripande justeringar i strukturplanen för Ulleråkers programområde. Justeringarna har minskat fragmentering av natur-, kultur- och rekreativmiljöer samt möjliggjort större hänsynstagande till Ulleråkers riksintressanta institutionsmiljö. Justeringar som direkt eller indirekt berör det aktuella detaljplaneområdet är:

- Stärkt gångstråk i östvästlig riktning mellan begravningsplatsen och Fyrisån via Lyrikparken och allén förbi Hospitalet.
- Förändrad utformning av tallstråket väster om Hospitalet med bättre förutsättningar att bevara avsevärt fler tallar samt befintlig bebyggelse med kulturhistoriskt värde.

Strukturförändringarna har inte inneburit några egentliga revideringar i den aktuella planen.

Sedan samråd har bebyggelsestrukturen brutits upp och förfinats. Hänsyn till kulturmiljövärden styrs i detaljplanen genom bestämmelser för placering och utformning av bebyggelse. Planbestämmelser styr bebyggelsen längs Ulleråkersvägen så att upplevelsen av den raka axialiteten mellan Hospitalet och Asylen bibehålls. Detta görs i plankartan t.ex. med bebyggelseförbud längs Ulleråkersvägen, krav på lägre bebyggelse mot Ulleråkersvägen och särskilda riktlinjer för gestaltning och utformning.

För att bevara karaktärsfulla befintliga träd vid gestaltningen av allmän plats, huvudsakligen i Lyrikparken, anges i plankartan för allmän platsmark att befintliga träd bevaras i största möjliga mån. Efter samråd har en ledningsgata genom planområdet justerats som medfört att fler lärkträd kan bevaras. Kommunen reglerar gestaltning av grönska på kvartersmark med en framtagen grönytefaktor som följs upp i markavtal mellan byggherre och kommun.

Den skogsbeklädda åsen präglar landskapsbilden från slättlandskapet i öster. Inom planområdet tillåts två högre byggnader som blir synliga över träden. Byggnadernas siluettverkan mot åsen styrs i detaljplanen gällande placering, form och materialval. Vattentornet har kulturhistoriskt värde och skyddas i detaljplanen från rivning. Planen tillåter förändringar av byggnaden inom ramen för dess kulturhistoriska värde.

Motivering till avfärdandet av alternativa utformningar av planen

I miljökonsekvensbeskrivningen har planförslaget jämförts med ett nollalternativ samt ett avfärdat alternativ som avser samrådsförslaget i planprogrammets struktur. Samrådsförslaget har i stort samma syfte, markanvändning och utformning. Förslaget hade en högre bebyggelsehöjd i det södra kvarteret vilket inte gav tillfredställande ljusförhållanden på gården. Bebyggelsestrukturen var mer sluten vilket innebar sämre sikt och rörelsemöjlighet genom området och mot vattentornet i parken. Ledningsdragningen vid sidan av den befintliga kiosken innebar att ett större antal lärkträd måste tas ned.



Illustrerad plankarta från samråd.



Illustrerad plankarta inför antagande.

Uppföljning och övervakning

Kommunen ansvarar för och samordnar miljöövervakning under planens genomförande och följer upp föreslagna utredningar, åtgärder och anpassningar.

Åtgärdsplaner och kvalitetsprogram

Planerad riskhantering för grundvattentäkten beskrivs i strategi- och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker. I den tydliggörs kontroll och uppföljning av vattenhantering i kommande bygg- och anläggningsskede samt förvaltnings- och driftskede. På samma sätt beskrivs planerade åtgärder för mobilitet i tillhörande strategi- och handlingsplan samt åtgärdsplan (specifik för dp Kv. Vinghästen m.fl). Natur- och kulturmiljöfrågor hanteras övergripande i ett kvalitetsprogram med syftet att styra gestaltning och utformning av den fysiska miljön. Programmet riktar sig både till utförare av allmän plats och kvartersmark i etapp 1 (Dp Kv. Vinghästen m.fl samt dp för Kv. Sagan m.fl).

Miljöstyrningsplan

Kommunen föreslås upprätta en miljöstyrningsplan för den första utbyggnadsetappen som stöd till projekteringsledare och byggledare i arbetet med kontroll och uppföljning. Miljöstyrningsplanen ska säkra lagkrav och projektmål som berör vatten, natur och kultur genom att samordna de aktiviteter som lyfts fram i handling- och åtgärdsplaner så att dessa utförs i tid inför och under genomförandeskedet.

Sara Rydeman

2018-04-03



UPPSALA KOMMUN Kommunstyrelsen	
Inkom	2018 -04- 2-7
Diarie nr	KSN 2016-1256/5
Arkivlaga	16

KSN-2016-1256/5

1 (67)

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-04-18

Plats och tid: Aspen, Stationsgatan 12, Uppsala klockan 15:00 – 18:25

Beslutande: Erik Pelling (S), Ordförande §§ 92-102
Trond Svendsen (MP), 1:e vice ordförande (ordförande från § 103)
Therez Olsson (M), 2:e vice ordförande
Kia Solid (S)
Helena Olsson (S)
Lars Tufvesson (M)
Florian Burmeister (V) § 92, del av § 93
Sture Blomgren (L)
Karin Ericsson (C)
Simon Westberg (KD)
Kerstin Lundberg (MP) tjänstgör för Susanne Engström (MP)
Andrea Karnekvist (V) tjänstgör för Florian Burmeister (V) del av § 93, §§ 94-119

Ersättare: Peter Burman (S)
Kjell Engström (S)
Rolf Kroon (M) §§ 92-98
Håkan Tribell (M)
Andrea Karnekvist (V) § 92, del av § 93

Övriga deltagare: Mats Norrbom stadsbyggnadsdirektör, Elisabet Jonsson plan- och byggchef, Torsten Livion, Majja Tammela Arvidsson detaljplanechefer, Yvonne Fredriksson chef bygglovshandläggning, Claes Larsson stadsarkitekt. Deltar vid föredragning: Anders Fridborg säkerhetschef, Caroline Strömbäck utvecklingsledare, Karin Åkerblom processledare stadsutveckling, Matilda Svahn projektledare exploatering, Anna Bolinder, projektledare strategisk planering, Anna Hellgren, Brita Christiansen, Linus Pettersson, Lisa Björk, Marie-Louise Elfström planarkitekter, Tamara Pavlovic samhällsplanerare Jan Franzén strateg natur. Nyanställda: Alexander Alenvall, praktikant. Jonas Bengtsson nämndsekreterare.

Utses att justera: Therez Olsson (M)**Paragrafer:** 92 - 119

Justeringens plats och tid: Uppsala konsert och kongress, ²⁵23 april 2018

Underskrifter:

Erik Pelling, ordförande

Therez Olsson, justerare

Trond Svendsen, vice ordförande

Jonas Bengtsson, nämndsekreterare

ANSLAG/BEVIS Protokollet är justerat. Justeringen har meddelats genom anslag på kommunens anslagstavla.

Organ: Plan- och byggnadsnämnden**Datum:** 2018-04-18**Sista dag att överklaga:** 2018-05-15**Anslås den:** 2018-04-24

Protokollet finns tillgängligt på: Stationsgatan 12

Underskrift:

Jonas Bengtsson

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-04-18

§ 95
Detaljplan för kvarteret Sagan med flera (Ulleråker)
2014-000508
Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att godkänna förslaget till detaljplan för kvarteret Sagan med flera med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och utlåtandet daterat 2018-04-03 samt,

att skicka detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Särskilt yttrande

Karin Ericsson (C) anmäler ett särskilt yttrande (bilaga § 95:1)

Simon Westberg (KD) anmäler ett särskilt yttrande (bilaga § 95:2)

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Ulleråker invid Ulleråkersvägen, cirka 3 kilometer söder om Uppsala Resecentrum. Planområdet består av fastigheten Kronåsen 1:25. Planen syftar till att möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet i Ulleråker. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av tre kvarter med cirka 450 bostäder varav ett LSS-boende med fem bostäder i det norra kvarteret Sagan, en kvarterspark samt lokaler för förskola, i det södra kvarteret Strofen, och centrumverksamhet i bottenvåningen på bostadskvarteren. Förslaget innehåller cirka 2 000 m² lokalyta. Detaljplanen möjliggör även del av kollektivtrafikstråk och en hållplats. Planen är förenligt med översiktsplanen.

Inför antagandet har hänvisning till det tidigare namnet på detaljplanen under planprocessen, Vattentornsparken, tagits bort.

Planen skapar förutsättningar för att uppfylla planprogrammets mål, god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och god vattenmiljö. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och Fördjupad översiktsplan för Södra staden (beräknas antas av kommunfullmäktige i juni 2018).

Fyra byggherrar har tecknat markanvisningsavtal med kommunen, och de individuella projektförslagen samt kommunens utvärderingsutlåtanden har bilagts avtalen. Marken säljs då bygglov beviljats i enlighet med överenskommet projektförslag mellan byggherre och kommun. De byggherrar som involverats i markanvisnings- och planprocessen är Rikshem och Folkhem Trä i det norra kvarteret (kvarteret Sagan), Småa i det östra kvarteret (kvarteret Sonetten) samt Byggvesta och Hökerum i det södra kvarteret (kvarteret Strofen).

Justerandes sign

EA,

9/0

Utdragsbestyrkande

Eu



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2018-04-18

§ 95 forts.

Beslutsunderlag

Förvaltningens skrivelse 2018-04-03, reviderad 2018-04-12

Granskningsutlåtande

Planbeskrivning med illustrationer

Plankarta

Miljökonsekvensbeskrivning (inkl. särskild sammanställning)

Arbetsutskottet föreslår att godkänna planen samt skicka till kommunfullmäktige för antagande

Expedieras till

Kommunfullmäktige

Akten

Justerandes sign

EA

do

Utdragsbestyrkande

EU

PBN 2015-002223 , PBN 2014-000508

Särskilt yttrande ärende 1 och ärende 2**Detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. och kvarteret Sagan m.fl.**

Centerpartiet ställer sig positiva till en utveckling av Ulleråkersområdet. Med sin institutionskaraktär med byggnader från 1800-talet mycket glest mellan byggnaderna och med höga tallar, och som sedermera kompletterats med mycket diskret bostadsbebyggelse och en fin central park är mycket uppskattat av Uppsalaborna. Byggnader blandade med talldungar ger även en närhet till naturen som är viktigt att bevara.

I kommunens Arkitekturpolicy finns vägledande begrepp såsom Sammanhang, Skala, Grönska och Befintliga värden. I de nuvarande detaljplaneförslagen återfinns inte alltid dessa värden i de exempel på gestaltning som visas, varken i färg som formspråk. Inte heller den utformning av stadsbyggnadsmiljön som presenteras i detaljplaneförslaget motsvarar policyns vägledande begrepp. Centerpartiet ser gärna att vissa hushöjder dras ner och att en del byggnader får en mindre byggnadsareal för att skapa mer rymd i bebyggelsen. Arkitekturen i området anser vi ska anpassas ännu mer till områdets befintliga karaktär och områdets gröna karaktär med höga tallar. Vi vill med andra ord att områdets gestaltning ska ta ett tydligt intryck av områdets kvaliteter (Sammanhang och Befintliga värden enligt kommunens Arkitekturpolicy).

Vi ser det positivt att Vattentornsparken utvecklas och görs mer tillgänglig, samt att det befintliga vattentornet synliggörs och blir ett landmärke i området och att det är bra att tallbestånd behålls i parken och ger parken en karaktär av skog och lugn.

Vi i Centerpartiet ställer oss frågande till motivet bakom valet att placera de områden med högst antal våningar intill dag Hammarskjölds väg, innan man vet hur den västra sidan av Dag Hammarskjöld kommer att se ut. Att skapa en så kallad sekvens av stadsgata helt utan vegetation, som kommer att avlösas av återigen av ett parti skog innan centrum nås, kan skapa känslan av en solid barriär till ett slutet bostadsområde. Något som går helt emot planprogrammet för Södra staden om att vara en sammanlänkad stadsdel. Ett bättre alternativ skulle vara att applicera Ulleråkers karakteristiska, naturnära identitet på denna så kallade stadsgata genom att varsamt använda sig av tallar som vegetation i stadsgatumiljö, där trädens höjd skulle bidra till att mjuka upp hushöjden på 14 våningar, samt fånga upp de buller som Dag Hammarskjölds väg genererar.

Vi ser det som positivt att kollektivstråket som går genom området har en bredd (ca 25 m) som möjliggör en utformning av gatan som en boulevard med plats för kollektivtrafik, separerade cykelvägar, trottoarer och motorfordon/transport där de olika trafikslagen kan separeras med grönska/träd (liknande utformningen i centrala Hammarby sjöstad).

Karin Ericsson, Centerpartiet

EA do

Särskilt yttrande ärende 1 och 2

När dessa ärenden behandlades på nämnden den 2017-11-23 lämnade jag detta särskilda yttrande:

”Man kan förledas att tro att beslutet om exploaterings omfattning i Ulleråker togs idag eftersom det nu kommer på papper. Det verkliga beslutet togs dock för fler år sedan när kommunen köpte marken ifrån landstinget. Den köpeskilling på 1,8 miljarder som kommunen då betalade utgick ifrån beräkningar om att det skulle tillkomma minst 6000 lägenheter i området. Denna tanke om antalet lägenheter var grunden till varför kommunen i praktiken betalade ca 5000 kr per kvm byggbar mark. Eftersom kommunens möjligheter att sälja marken vidare är beroende av mängden byggrätter som fastställs i detaljplanerna sattes ett de facto-golv för exploateringen redan för fyra år sedan. Om kommunen inte kan avyttra sitt markköp så riskerar det en redan bräcklig ekonomi och effekterna skulle bli direkt kännbara på kommunens stora kärnområden — skola och omsorg.

De potentiella svårigheterna i Ulleråker är många. Det går att se uppenbara faror kring vattenproblematiken; den höga tätheten som skapar dåligt planerade stadsmiljöer; avsaknaden av social hållbarhet, förstörda siktlinjer över åsen; den daterade arkitekturen; de experimentella idéerna kring mobilitet etc. etc.

Men alla problemen i Ulleråker är potentiella. Golvet för exploateringen gör att vi inte kan planera för att minimera dem, men det är inte heller ödesbestämt att de kommer uppstå. Det kan gå vägen — det kan gå så bra som alla hoppas. Men problemen för kommunens ekonomi om marken inte kan försälgas är inte potentiella — de kommer materialiseras.

Detta lämnar Plan- och byggnadsnämnden att styra mellan Scylla och Karybdis. Just nu må vi vara på väg mot Scylla men vi vet att om vi väjer dränks vi i Karybdis. Vi får därför hoppas att Scylla sover denna dag.”

I sak har inget förändrats.

Simon Westberg
Ledamot i Plan- och Byggnadsnämnden (Kd)

EA 9/0

