

Handläggare
Andersson Johan
Hellgren Anna

Datum
2018-04-19

Diarienummer
KSN-2016-1552
PBN-2015-2223

Kommunfullmäktige

Detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera.

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har den 18 april 2018 beslutat att överlämna detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera, i Ulleråker, till kommunfullmäktige för antagande. Antagandehandlingarna omfattar planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, miljökonsekvensbeskrivning samt utlåtande efter granskning.

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 kulturmiljövården.

Föredragning

Planområdet ligger vid Ulleråkers södra infart, mellan Ulleråkersvägen och Dag Hammarskjölds väg, cirka 4 kilometer från Uppsala Resecentrum. Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av Uppsala kommun. Detaljplanen utgör en del av den första utbyggnadsetappen inom programområdet Ulleråker. Ett genomförande av planen syftar till att uppnå god vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker (2016). Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och fördjupad översiktsplan för Södra staden (beräknas antas i kommunfullmäktige juni 2018).

Planområdet utgör delar av det som kommer att bli Ulleråkers nya stadsdelscentrum. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av sex kvarter med ca 950 bostäder och ca 9 000 m² lokaler för offentlig och kommersiell service och andra verksamheter i byggnaders

bottenvåningar. Dessutom avsätts mark för en fristående förskola på egen tomt med sex avdelningar, samt två så kallade mobilitetshus som tillsammans har utrymme för ca 1 200 bilparkeringsplatser. Detaljplanen omfattar en del av Ulleråkers strukturella ryggrad, kollektivtrafikstråket, och Ulleråkers stadsdelstorg Vinghästtorget, som har utrymme för ett centralt hållplatsläge. På torget möjliggörs en fristående byggnad som kan användas till centrum- eller kulturverksamheter och som kan utgöra ett nav i Ulleråkers nya stadsdelscentrum.

Planen ger förutsättningar för en blandad och tät stadsbebyggelse, med byggnader i huvudsak mellan sex och nio våningar. Planen tillåter byggnadshöjder från två till fjorton våningar, där de högsta byggnaderna placeras mot offentliga platser som kollektivtrafikstråket och torgen. Byggnader ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och variation, och med omsorg om såväl upplevelsen i ögonhöjd, som påverkan på stadsbilden.

Planens utformning stödjer en gatumiljö där hållbara trafikslag som gång-, cykel- och kollektivtrafik har företräde, i enlighet med Ulleråkerprojektets mobilitetsmål. Avgränsningen av allmän plats inom planområdet har gjorts för att detaljplanen, tillsammans med detaljplan för kvarteret Sagan m.fl, ska kunna rymma den infrastruktur som är nödvändig för den första utbyggnadsetappen.

Planen ger också utrymme för en ombyggnad av Dag Hammarskjölds väg för att klara en framtida kapacitetsökning då Ulleråker och Södra staden byggs ut. En bård med parkmark mellan Dag Hammarskjölds väg och den föreslagna bebyggelsen har som syfte att bevara upplevelsen av att vägen sträcker sig genom Kronparken. Vägens raka sträckning genom Kronparken är en del i uttrycket av riksintresset för kulturmiljön.

Åtta byggherrar i tre byggherreteam har tecknat markanvisningsavtal med kommunen. Projektförslagen är utformade efter samrådsförslaget 2016 och behöver bearbetas efter de förändringar som genomförts under detaljplaneprocessen. Två av kvarteren inom planområdet har ännu inte markanvisats till någon byggherre.

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 160 mnkr.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Mats Norrbom
Stadsbyggnadsdirektör