

Handläggare
Anna Hellgren
018-727 46 31
Jenny Andreasson
018-727 47 52

Diarienummer
PBN 2015-2223

Planbeskrivning

Detaljplan för centrala Ulleråker

Utökat planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 17 juni och 2 september 2016



Flygfoto över planområdet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
Övrigt	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN (MB).....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	6
Miljöbalkens övriga kapitel.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Planprogram	7
Pågående översiktlig planering	9
Detaljplaner	9
Andra kommunala beslut.....	10
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Plandata.....	10
Allmän områdesbeskrivning	12
Kulturmiljö	14
Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning	19
Fritor.....	25
Offentlig och kommersiell service.....	26
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	28
Mark och geoteknik	28
Naturmiljö.....	28
Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten	29
Trafik, mobilitet och tillgänglighet	33
Hälsa och säkerhet.....	40
Teknisk försörjning	43
PLANENS GENOMFÖRANDE	45
Organisatoriska åtgärder	45
Tekniska åtgärder	47
Ekonomiska åtgärder.....	48
Fastighetsrättsliga åtgärder	49
PLANENS KONSEKVENSER	50
Miljökonsekvensbeskrivning	50
Miljöaspekter	51
Sociala aspekter	54
Avvägningar i planförslaget	55
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	56
Översiktsplan.....	56
Miljöbalken.....	56

HANDLINGAR

Planen handläggs med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7§ (2010:900). Ärendet hette tidigare *Detaljplan för del av Kronåsen 1:25, inom stadsutvecklingsområdet Ulleråker*.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Solstudier
- Dagvattenutredning
- Ulleråker Grönytefaktor

Planprogram för Ulleråker med bilagor och underlagsutredningar ligger till grund för planförslaget. Dessa finns på projektets webbplats, www.uppsala.se/ulleraker

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12, stadsbiblioteket och Gottsundabiblioteket.

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/stadsplanering. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

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 bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

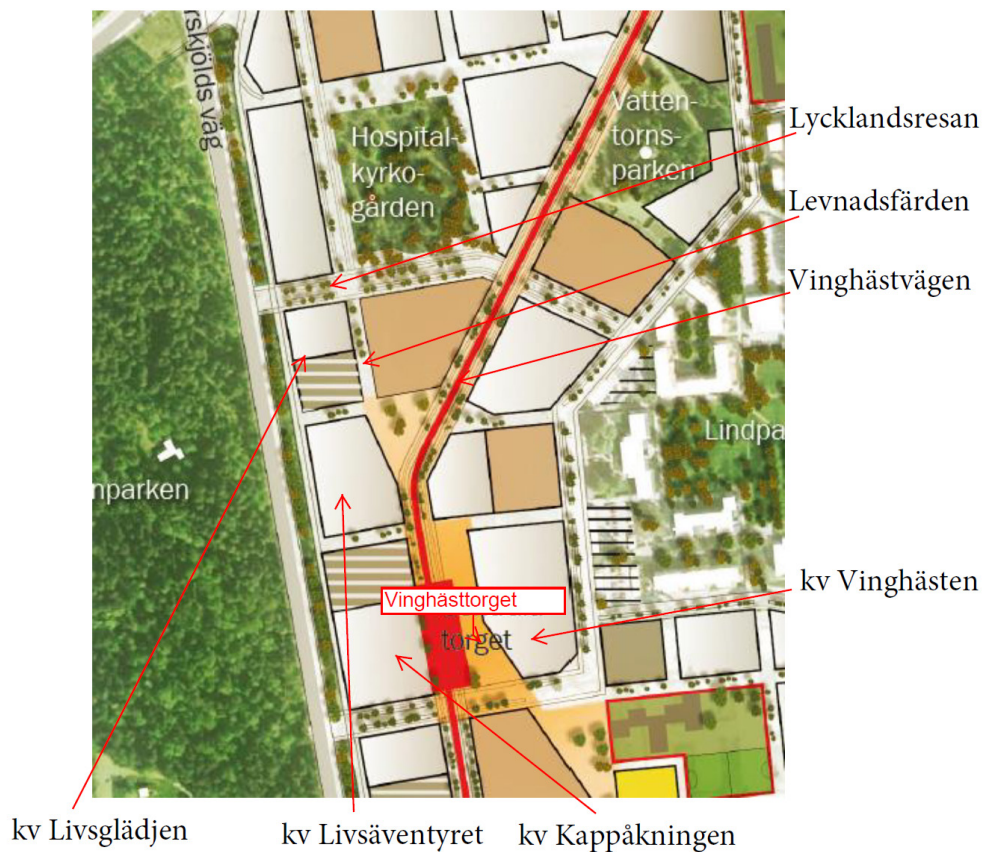
Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och bolag.

Medverkande konsult har varit Sweco, som tagit fram illustrationsplan, illustrationer, tekniska utredningar samt miljökonsekvensbeskrivning. Ett antal illustrationer från planprogram för Ulleråker används i planbeskrivningen, där dessa är framtagna av EGA architects är detta angivet.

Övrigt

Förslag på namn för kvarter, gator och torg har tagits fram av namngivningsnämnden. Namngivningsprocessen kommer att pågå parallellt med planprocessen. De aktuella namnförslagen används i denna samrådshandling, men namnen kan komma att ändras innan de fastställs. För parker och torg utanför planområdet, eller där det ännu inte finns namnförslag, används namn från *Planprogram för Ulleråker*.



Förslag på namn på gator, torg och kvarter inom planområdet.
Illustration från namngivningsnämnden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra fyra kvarter och Ulleråkers centrala torg. Kvarteren rymmer bostäder, offentlig och kommersiell service och andra verksamheter, förskolelokaler och två större parkeringsanläggningar. Detaljplanen utgör den första utbyggnadsetappen inom programområdet i Ulleråker, tillsammans med *Detaljplan för Vattentornsparken* (dnr 2014-508).

Planförslaget ger möjlighet att bygga cirka 800 bostäder (eller 80 000 kvadratmeter bruttoarea) och cirka 7 000 kvadratmeter centrumverksamhet fördelat på fyra kvarter. Lokaler för en förskola föreslås i bottenvåningen i det sydöstra kvarteret. För att bredda möjligheterna att etablera olika typer av verksamheter och på så sätt öka andelen människor som arbetar och rör sig i Ulleråker under dagtid, tillåts också kontor och undervisningslokaler. Centrala Ulleråker planeras att bli en tät och variationsrik stadsmiljö och byggnaderna inom planområdet föreslås vara mellan 4 och 14 våningar höga.

I planförslaget avsätts mark till allmän plats i form av både gator och torg. Nya lokalgator och en del av kollektivtrafikens stomlinje tillkommer, och Ulleråkersvägens sektion breddas för att rymma gång, cykel och angöring. I enlighet med *Planprogram för Ulleråker* förläggs Ulleråkers nya torg med hållplats för kollektivtrafikens stomlinje till planområdets södra del. Tillsammans med kvarteren runt omkring kan en mötesplats med handel och service skapas vid torget.

I Ulleråker ska bilparkering för de nya bostäderna ske samlat i större parkeringsanläggningar nära områdets infarter. Inom planområdet finns utrymme för cirka 1 400 bilparkeringsplatser uppdelade på två så kallade mobilitetsanläggningar som förutom parkering också kan inrymma cykel- och bilpooler och andra mobilitetstjänster.

När Ulleråker och Södra staden byggs ut krävs kapacitetshöjande åtgärder i Dag Hammarskjölds väg. Vägen planläggs för att rymma en breddning till fyra körfält. För att bibehålla karaktären av den historiska infartsvägen avsätts utrymme för en bård med träd och vegetation mellan Dag Hammarskjölds väg och de nya kvarteren.

Planens bestämmelser tillåter flera olika användningar inom varje kvarter för att medge flexibilitet i kvarterens utformning och innehåll. Planförslaget reglerar bebyggelsens volym, samt begränsar bebyggelsens utbredning i relation till kultur- och stadsmiljövården. Därutöver ställer planen krav som syftar till att uppnå planprogrammets mål gällande god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och hållbar vattenmiljö.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 3 genom att Ulleråker omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad.

Kommunen bedömer att riksintressets kärnvården inom Ulleråker eller med koppling till Ulleråker utgörs av:

- Institutionsmiljöerna i Ulleråker. Placeringen av hospitalet härrör från att man i början av 1800-talet hade behov av att lokalisera en del av sjukhusets verksamhet utanför staden. Man ville fysiskt skilja de kroppsligt sjuka (lasarettspatienter) från de psykiskt sjuka (hospitalpatienter). Hospitalet inhyste botbara patienter och området Asylen de som bedömdes ej botbara. Att byggnaderna/områdena är tydligt åtskilda är ett uttryck för synen på att det var viktigt att hålla isär olika patientgrupper. Detta har också fått avspeglings i områdets fysiska struktur.

- Den raka sträckningen av Dag Hammarskjölds väg. Dag Hammarskjölds väg utgör en av de långa raka tillfartsvägar till Uppsala som är en del av drottning Kristinas stadsplan från 1600-talet. Vägsträckningen utgör ett kärnvärde i riksintresset. Bibehållandet av den raka sträckningen och siktlinjen mot domkyrkan och slottet är avgörande för att inte skada riksintresset samt upplevelsen av kronparken på båda sidor om vägen.
- Vyn in mot Uppsala österifrån över slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva. Längs infarten från sydost (längs E4 och järnvägen) är vyn av staden särskilt välbevarad och den skogsbeklädda 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 siktzon som prioriterats för upplevelsen av stadens siluett från infartsvägarna har bedömts ligga norr om Ulleråker. (Förslag till precisering av riksintresset i översiktsplan 2016, utställningshandling).
- Fysiska kopplingar längs med Fyrisån in mot slottet som minner om slottets försörjning.
- Kronparken samt upplevelsen av skogen på åsen. Den tidigare jaktparken Kronåsen kan tolkas som ett riksintressant uttryck för kungamakten.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Fyrisån och Uppsalaåsen omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten och grundvatten.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

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 centrala Ulleråker kan medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 ska upprättas som redovisar planens konsekvenser för vattenkvalitet (yt- och grundvatten), naturmiljö, kulturmiljö och stads- och landskapsbild.

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

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Sweco har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med MB 6:11–6:18. MKB:s icke-tekniska sammanfattning finns inlagt i avsnittet *Planens konsekvenser* under respektive ämnesrubrik.

Samråd har hållits med länsstyrelsen avseende avgränsningen av MKB. De miljöaspekter som under hösten 2015 bedömdes kunna medföra betydande miljöpåverkan var **vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild samt trafikbuller**. För miljöaspekterna rekreation, luftkvalitet markförorenningar samt risk och säkerhet gjordes en bedömning att de *tillsammans* kan innebära risk för betydande miljöpåverkan, varför dessa aspekter också skulle bedömas i MKB.

Under arbetets gång har trafikbuller minskat i betydelse och ingår i stället i aspekter som *tillsammans* med andra aspekter kan innebära risk för betydande miljöpåverkan. Under arbetets gång har det också konstaterats att frågor kring risk och säkerhet inte kräver mer uppmärksamhet än i en vanlig plan, och de har därför inte utretts vidare i MKB.

Miljöbalkens övriga kapitel

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7 genom att området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsalaåsen.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Ulleråker ingår i ett av *Översiktsplan 2010:s (ÖP 2010)* utredningsområden (Dag Hammarskjöldstråket), nu kallat Södra staden. I *Aktualitetsförklaring av ÖP 2010*, beslutad av kommunfullmäktige i maj 2014, anges liksom i ÖP 2010 att den fortsatta utvecklingen i Ulleråker bör gå mot ”en hög täthet som del i den centrala stadens förlängning”.

Planprogram

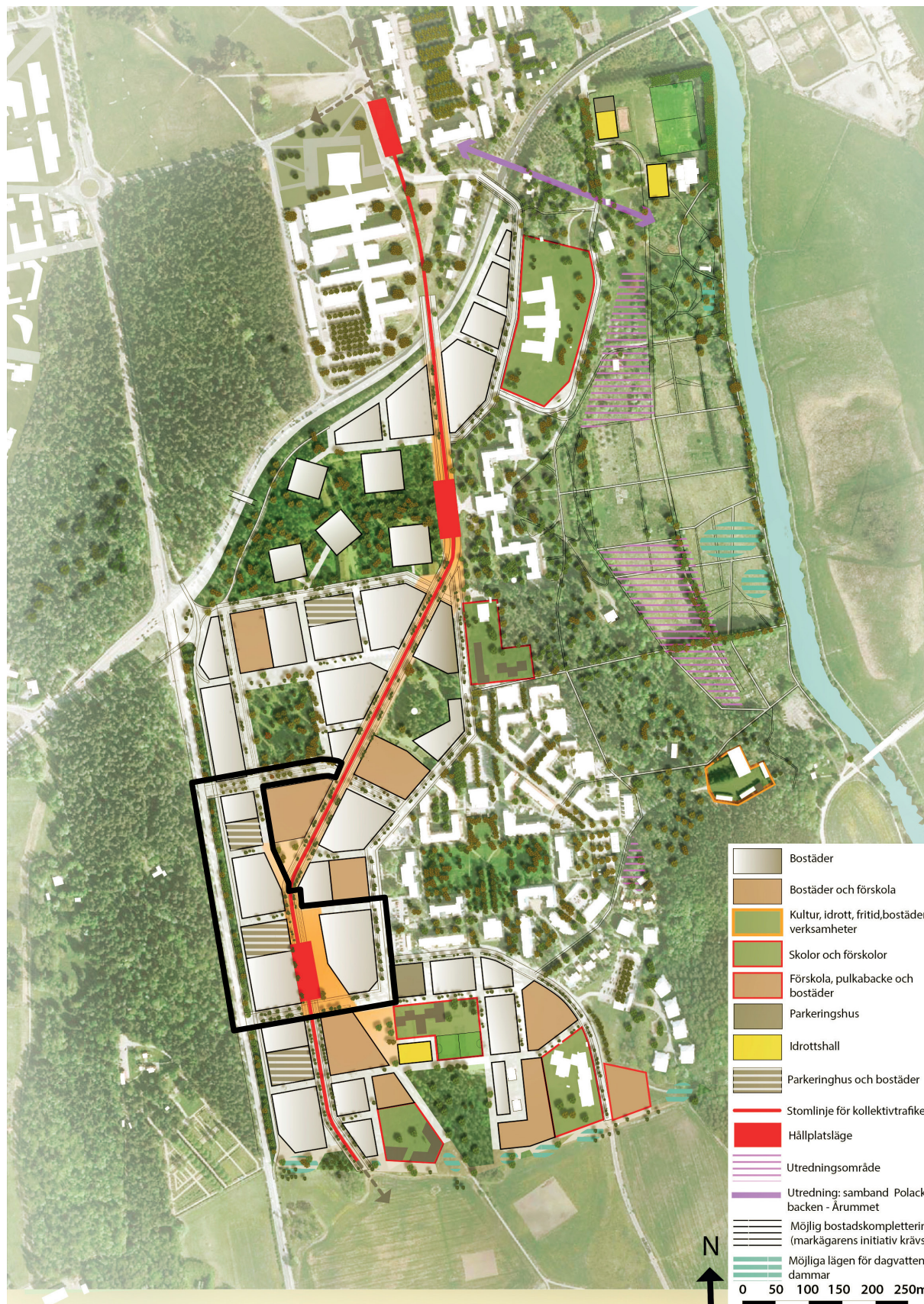
Kommunstyrelsen godkände *Planprogram för Ulleråker* den 6 april 2016 § 48.

Ulleråker är delvis beläget på Uppsalaåsen, på nära avstånd till stadskärnan. Programmets inriktning är att Ulleråker ska vara en livfull stadsdel med en närhet till service och verksamheter, 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. Bebyggelsetätheten grundar sig på en avvägning mellan dess påverkan på stadsmiljön och att nå programmets mål för goda stads- och vattenkvaliteter. Bebyggelsens täthet balanseras med en god tillgång till gröna rekreationsområden, parker och torg. Stadsdelens centrum är det centrala torg som samlar mycket av den kommersiella och offentliga servicen kring sig.

En av de viktigaste principerna i Ulleråkers utveckling är att bidra till att skydda åsen som dricksvattentäkt för Uppsala. Det är också viktigt att kunna minska den klimatpåverkan som kommer av vår livsstil och våra transporter. En god tillgång till kollektivtrafik och en prioritet för gång- och cykeltrafik ska därför främja hållbara transportmedel och minska trängsel på grund av biltrafik i området. Ulleråkers läge inom skyddsområde för Uppsalas grundvattentäkt ställer krav på att begränsa det tillkommande transportbehovet över åsen och att begränsa möjligheten till parkering under mark. I planprogrammet ingår därför förslag på strategiskt utpekade lägen för gemensamma parkeringsanläggningar.

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



Planprogrammets stadsbyggnadsstruktur. Detaljplaneområdet är markerat med svart linje.

Pågående översiktlig planering

I utställningshandlingen för *Översiktsplan 2016 (ÖP 2016)* anges Ulleråker som en stadsdelsnod som ska utvecklas mot en tydlig, tät, stadsstruktur där tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Stadsdelen ska vara funktionsblandad för att möjliggöra ett stärkt socialt liv för Ulleråker och omgivande stadsdelar. *ÖP 2016* ska enligt tidplanen färdigställas och beslutas under 2016.

Fördjupad översiktsplan för Södra staden (FÖP), där Ulleråker ingår som en del, ska enligt tidplanen färdigställas och beslutas under 2016. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen har skett parallellt med planprogram för Ulleråker, och samråden hölls samtidigt under sommaren 2015. Inriktningen i *FÖP Södra staden* (arbetshandling inför utställning) är i linje med förslaget till *ÖP 2016* och därmed även *Planprogram för Ulleråker*.

Detaljplaner

Södra delen av planområdet ingår i *Detaljplan för Ulleråker*, 0380-P91/33, som vann laga kraft 1991-07-25. Det som omfattas av detaljplanen är delar av Ulleråkersvägen samt korsningen med Dag Hammarskjölds väg och en del av Dag Hammarskjölds väg.

Norra delen av planområdet ingår med en liten del i *Stadsplan för Kungsängsleden, delen Dag Hammarskjölds väg – Kungsgatan*, 0380-488, som vann laga kraft 1978-12-21. Resten av området är inte planlagt.



Karta som visar gällande detaljplaner, aktuellt detaljplaneområde är markerat med vit streckad linje.



Orienteringskarta som visar programområdet för Ulleråker markerat med streckad linje. Planområdets läge är markerat med röd oval.

Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 1:a mars 2016 att anordna en markanvisningstävling för den första etappen i Ulleråker. Utskottet beslutade också att anvisa mark inom fastigheten Kronåsen 1:25 för en parkeringsanläggning till Uppsala Parkerings AB. Denna markanvisning avser den södra av de två parkeringsanläggningarna inom planområdet.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Ulleråkers södra infart från Dag Hammarskjölds väg. Planområdet ligger mellan Ulleråkersvägen och Dag Hammarskjölds väg och gränsar i norr till Hospitalkyrkogården. Planområdet är cirka 7 hektar stort och ligger cirka 4 kilometer från Uppsala Resecentrum.

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av Uppsala kommun, och gränsar i öster mot Kronåsen 5:3, 5:4 och 5:5. Planområdet omfattar också delar av Kronåsen 1:17 där Sveriges lantbruksuniversitet SLU är fastighetägare, och Kronåsen 3:2 där fastighetägare är Nordrike 2 Fastighets AB. Bolaget har förvärvat av det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem AB.



Karta som visar fastigheterna i och kring planområdet. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

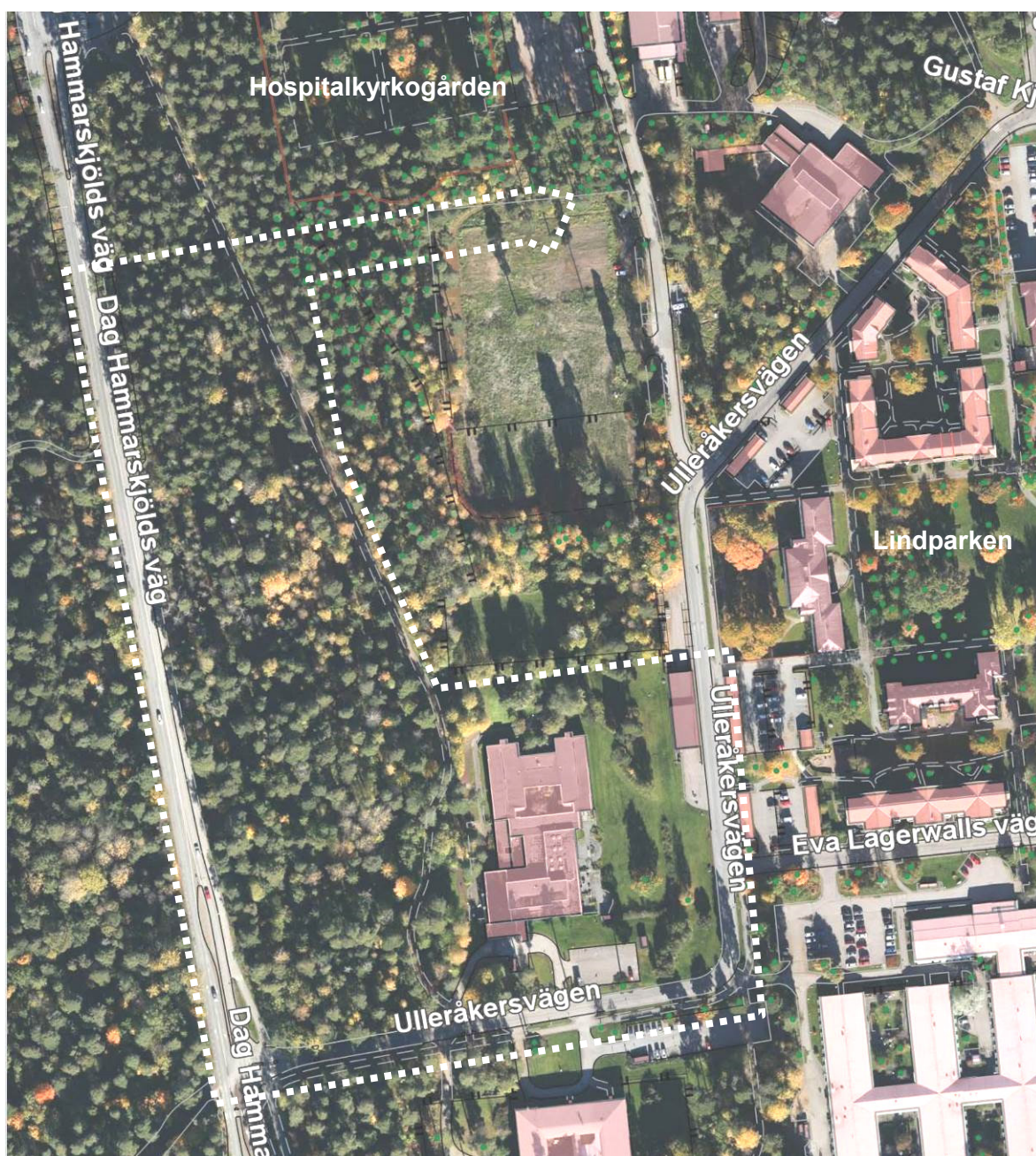
Tidplan

Planarbetet bedrivs med tidplanen (maj 2016) att detaljplanen ska kunna godkännas av plan- och byggnadsnämnden och kommunfullmäktige under första halvåret 2017. Planen hanteras med utökad planförfarande enligt plan och bygglagen, PBL (2010:900).

Kvarteren Livsäventyret, Kappåkning och Vinghästen kommer att kunna genomföras i ett första skede, och kan preliminärt vara tillgängliga för byggstart hösten 2017. Kvarteret Livsglädjen i norr genomförs i en senare utbyggnadsetapp.

Genomförandetid

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



Flygfoto som visar planområdet idag. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet består till större delen av skog, dominerad av gammal tall. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts inom ramen för *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* har området höga naturvärden. Tallbeståndet i Ulleråker ingår i ett större landskapssamband av gammal tall med flera stora kärnområden i stadens södra och västra delar.

En cykelväg löper diagonalt genom planområdet, i samma sträckning som en tidigare spårväg. Planområdet innefattar delar av Ulleråkersvägen och Dag Hammarskjölds väg.

Planområdet berör två byggnader. I södra delen finns ett neurologiskt centrum, uppfört 1972. Längs Ulleråkersvägen finns ett sophus som är sammankopplat med en underjordisk kulvert som löper längs planområdets östra sida. I Upplandsmuseets inventering av Ulleråkers kulturmiljövärden inom planområdet är det neurologiska centrumet av visst medicin- och arkitekturhistoriskt intresse.



Foto som visar det neurologiska centrumet (rivs 2016), sett österifrån från Ulleråkersvägen.

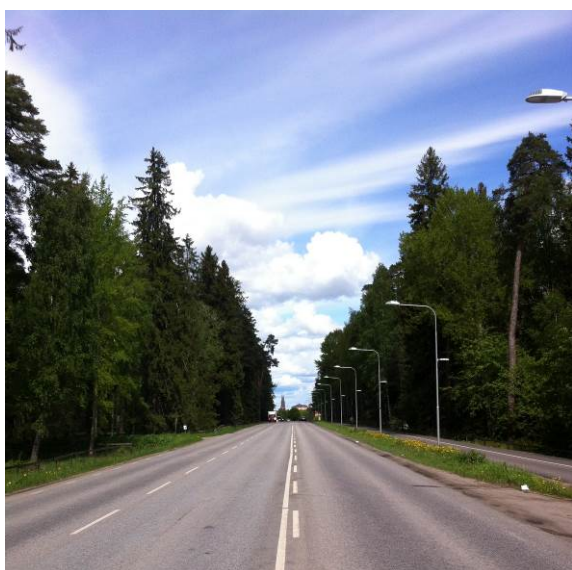
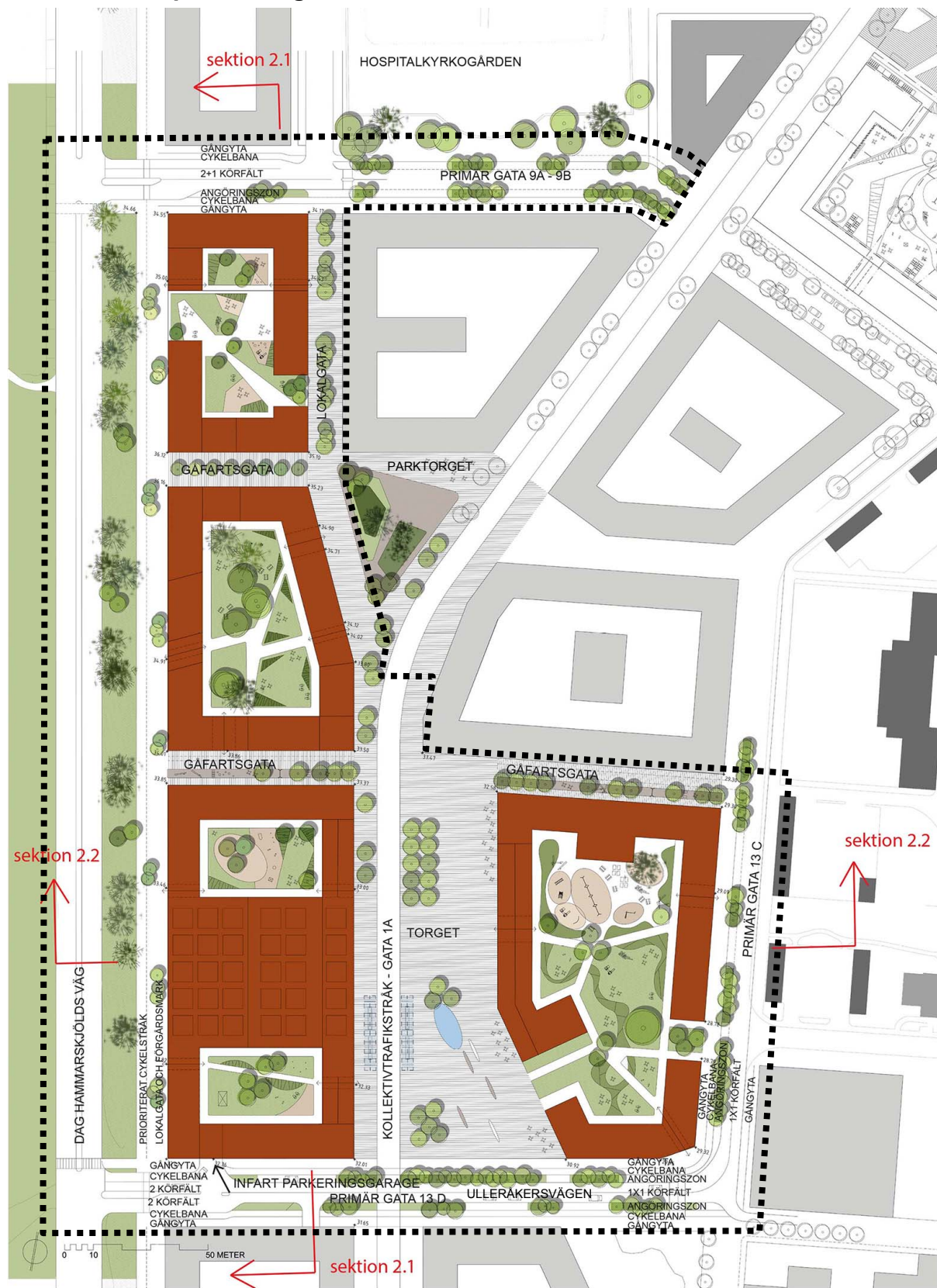


Foto som visar Dag Hammarskjölds väg sett söderifrån med planområdet till höger.



Foto som visar en befintlig mur på östra sidan av Ulleråkersvägen, med planområdet till vänster.

Översikt över planförslaget



Illustrationsplan som visar en möjlig bebyggelse inom planområdet. Föreslagna byggnader är roströda. Den bebyggelse som ingår i planprogrammets stadsbyggnadsstruktur är grå, och befintliga byggnader i anslutning till planområdet är mörkgrå. Illustration: Sweco.

Kulturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Riksintresse

Ulleråker utgör en del av riksintresset Uppsala stad vars motiv baseras på stadens starka prägning av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. De värden som berörs inom planområdet är främst Kronparken, bebyggelsen inom sjukhusområdet och Dag Hammarskjölds väg.

Kronparken

Redan vid etableringen av sjukhusområdet togs delar av Kronparken i anspråk för bebyggelse, och detaljplaneförslaget innebär att ytterligare delar av Kronparken kommer att försvinna. Kronparken har sitt ursprung från 1600- och 1700-talen då ett sammanhängande skogsområde anlades som kunglig jaktpark. Kronparken är ett stort skogsområde som delas in i fyra delar av korsningen Vårdsätravägen–Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg. Ulleråker ligger i Kronparkens sydöstra del, men dess mer intakta delar återfinns idag utanför Ulleråker.

Bebyggelsen inom sjukhusområdet

Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte vara en betydelsefull del av sjukhusområdets historiska struktur som är viktig att bevara för att bibehålla den kulturhistoriska läsbarheten. Bebyggelsen inom planområdet tillhör istället en senare årsring i sjukhusområdets framväxt som inte påverkat strukturen. Planprogrammet betonar särskilt att behålla och stärka samband som bland annat har att göra med axeln och siktlinjen mellan Hospitalet och Asylen samt Hospitalsbyggnadens värde och dess samband med Fyrisån.

I Upplandsmuséets inventering av Ulleråkers kulturmiljövärden har den neurologiska behandlingsenheten från 1972 som enskild byggnad betraktad bedömts vara en välbevarad byggnad av medicin- och arkitekturhistoriskt intresse. Sophuset vid Ulleråkersvägen som är ihopkopplad med områdets kulvertsystem har bedömts ha ett visst sjukshushistoriskt värde. Båda byggnaderna ligger dock inom den lägre delen av inventeringens värderingsskala. Redan under programarbetet bedömdes byggnaderna varken ekonomiskt eller kulturhistoriskt utgöra ett sådant värde att de skulle tillåtas styra utformningen av den nya kvartersstrukturen. Byggnaderna kommer därför att rivas. Det neurologiska centrumet rivs redan under 2016.

Dag Hammarskjölds väg

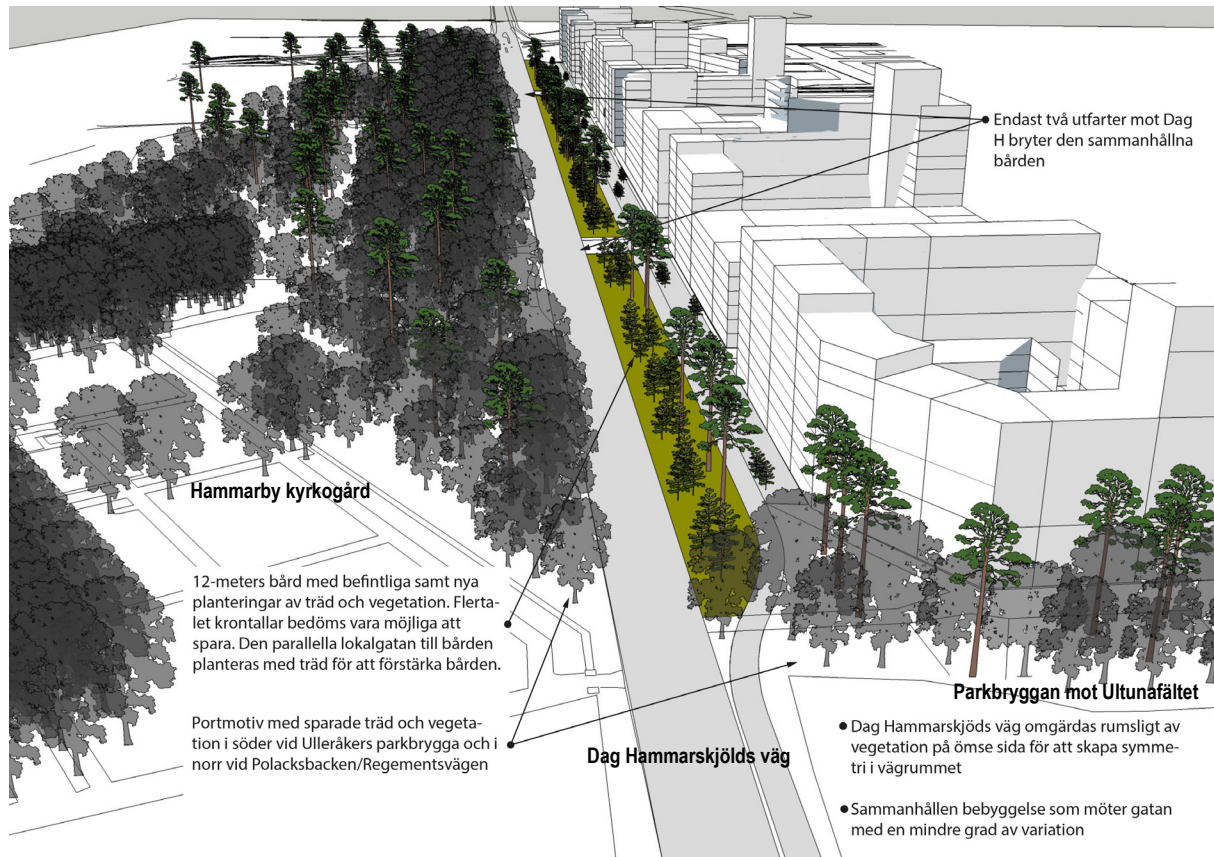
Planförslaget innebär att ny bebyggelse tillåts längs Dag Hammarskjölds väg. Vägen är en lång rak tillfartsväg till Uppsala som anlades under 1600-talet på uppdrag av Drottning Kristina. Ett gestaltungsprogram för Dag Hammarskjölds väg (Ramböll, 2016) togs fram inom ramen för *FÖP Södra staden* och anger följande tre gestaltungsprinciper för Dag Hammarskjölds väg:

- Rakhet, axialitet (kontinuerlig bredd, tydligt vägområde, överordnad, sikt mot slottet/kyrkan)
- Rytmen längs vägen speglar sammanhanget (förtydliga, förstärka landskapsrum/sekvenser)
- Världighet och karaktär (enhetlighet, renodla intrycket)

När man närmar sig Ulleråker från söder rör man sig genom det öppna landskapet och in genom Kronparken. För att behålla intrycket av att färdas genom Kronparken reglerar detaljplanen att bebyggelsen ska placeras med ett avstånd från vägen som ger plats för befintliga och nya träd. Denna bård av träd och vegetation föreslås vara 12 meter bred och ska ges en sammanhållen gestaltning för att betona Dag Hammarskjölds vägs överordnade betydelse. Av detta skäl har också antalet utfarter mot vägen som korsar bården begränsats till två stycken. Utfarterna utgör de två entréerna till Ulleråker med bil och planläggs i detaljplanen, se mer under rubriken *Mobilitet*.

PARK *Park.*

Landskapets sekvenser längs vägen förtydligas och förstärks också genom att entréområden mellan de olika landskapsrummen blir tydliga. I den sydligaste delen av Ulleråkerområdet som vetter mot Dag Hammarskjölds väg föreslås enligt planprogrammet därför att delar av det befintliga skogsbrynet bevaras. Skogsbrynet samspelar och skapar ett portmotiv tillsammans med Hammarby kyrkogård på västra sidan om vägen. Denna del av Ulleråker ligger utanför planområdet, men är viktig för helhetsupplevelsen av att färdas längs Dag Hammarskjölds väg.

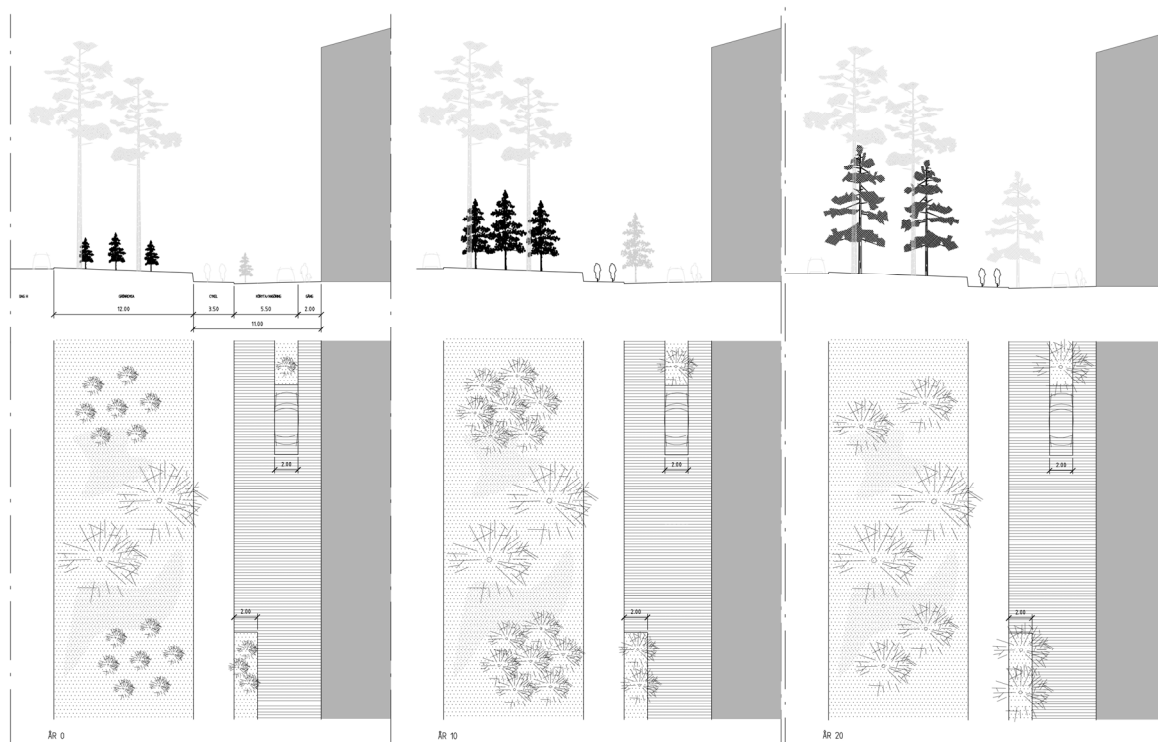


Konceptbild som visar den nya bebyggelsens förhållningssätt i mötet med Dag Hammarskjölds väg.
Illustration: Sweco.

1. En 12 meter bred bård med befintliga och nya träd.
2. Sparad vegetation i söder och norr som bildar portmotiv.
3. Antalet in/utfarter mot Dag Hammarskjölds väg begränsas till två.
4. En sammanhållen bebyggelse möter Dag Hammarskjölds väg med en mindre grad av variation.

Planbestämmelser införs i syfte att spara träd inom området PARK och innebär även krav på nyplantering för att trygga upplevelsen av skog längs vägen över tid. På vissa platser längs sträckan kommer höjdsättningen av anslutande gator och kvarter att innebära svårigheter att spara befintliga träd. Här är nyplantering av träd med samma art och ursprung ett krav.

- n₁** Trädplantering ska finnas. Befintliga träd ska bevaras i största möjliga mån.
- a₁** Marklov krävs för schaktning, utfyllnad, fällning av träd och plantering.
- a₂** Träd som fälls och som har större stamomfång än 90 cm 130 cm över marknivå ska ersättas med samma art och proveniens och med minsta stamomfång 40 cm 130 cm över marknivå.



Sektioner som visar bården med träd samt lokalgatan som ansluter till bebyggelsen öster om Dag Hammarskjölds väg. Sektionerna visar successionsordningen (utvecklingen av vegetationen över tid) planteringsåret, år 10 och år 20. Illustration: Sweco.



Illustration från planprogrammet som visar Dag Hammarskjölds väg när ny vegetation etablerats och vuxit upp i den långsträckt bården med träd som föreslås mellan vägen och den nya bebyggelsen. Illustrationen är gjord i ett tidigare skede än detaljplanen, och överensstämmer därför inte helt med planförslaget. Illustration: EGA Erik Giudice Architects.

Bebyggelsen som vetter mot Dag Hammarskjölds väg utformas med en mindre grad av variation och ett lugnare uttryck för att bära upp sin roll som stadsfront, och för att på ett värdigt sätt möta den historiska infartsvägen. För att tydligt utgöra en framsida ska byggnaderna ha sina entréer mot den lokalgata som föreslås ligga parallellt med Dag Hammarskjölds väg.

- f₅ *Bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg ska utformas med respekt för gaturummets karaktär. Bebyggelsens volymhantering samt färg- och materialval ska inte dominera gaturummet.*
- f₈ *Balkonger som vetter mot Dag Hammarskjölds väg får kraga ut maximalt 0,8 meter från fasad*

Sikt mot siluetten med slottet och domkyrkan

I förslaget till *Översiktsplan 2016* (utställningshandlingen) 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 sett från sydost har den prioriterade siktsektorn avgränsats norr om Ulleråker, och aktuellt detaljplaneområde ligger därmed strax utanför (söder om) denna. Bebyggelse inom planområdet bedöms därför inte beröra denna del av riksintresset.

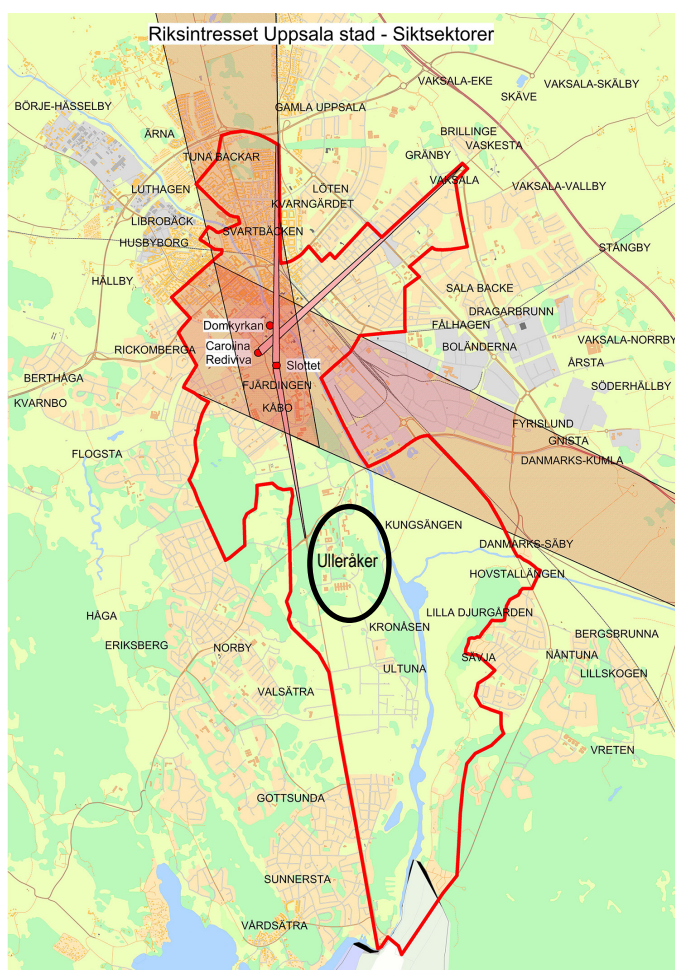


Bild ur Översiktsplan 2016 utställningshandling, bilaga Riksintressen. Bilden visar föreslagna prioriterade siktsektorer mot Uppsalas siluett.

Ulleråker, i bilden markerat med svart ring, ligger söder om siktsektorn från södra infarten/E4.

Landskapsbild

Åsen är en mäktig formation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. De högre träden på åsen och i Ulleråker är 20–30 meter höga, vilket motsvarar byggnader på 7–9 våningar. Hus som är högre än så avtecknar sig mot åsen sett från norra delarna av det öppna landskapet vid Kungsängen. De högsta byggnaderna inom planområdet föreslås vara 14 våningar, vilka ändå bedöms ligga under Ultunaåsens (trädens) högsta nivå. Även byggnader i 10 och 11 våningar föreslås. Planen reglerar en högsta tillåten nockhöjd över nollplanet för de hus som är högre än 9 våningar.



Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.



Fotomontage som visar bebyggelsens samspel med åsen. Denna vy kommer att förändras i kommande detaljplaner allteftersom bebyggelsevolymen studeras mer i detalj. Planerad utbyggnad av Ångströmlaboratoriet till höger i bild. Illustration: Sweco (2016-05-13)



Fotomontage som visar bebyggelsen och åsen tillsammans med en 3D-modell av den bebyggelse som planeras i Ulleråker enligt planprogrammet. De högsta byggnaderna inom planområdet föreslås vara 14 våningar, vilka ändå bedöms ligga under Ultunaåsens (trädens) högsta nivå, markerat med streckad linje. De två högsta byggnaderna inom planområdet är markerade med röda pilar. Planerad utbyggnad av Ångströmlaboratoriet till höger i bild. Illustration: Sweco (2016-06-13).

För landskapsbilden är det viktigt att bebyggelsen samspelar med åsens siluett och åsvegetationen. Den planerade bebyggelsen inom hela programområdet studeras därför i sin helhet för att påverka på landskapsbilden ska kunna bedömas. Det är också viktigt att fortsätta studera denna vy allteftersom Ulleråker byggs ut. Gestaltningen av den nya bebyggelsen som avtecknar sig mot åsen bör vara en avvägning mellan att synliggöra och dölja och med inriktning att samla och forma de högre byggnadsvolymer gruppviss snarare än att sprida högre byggnader över området.

Även form och materialval påverkar hur bebyggelsen avtecknar sig mot åsen. De högre byggnaderna ska därför ges en sammanhållen gestaltning.

- f₁** *Byggnadens siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. 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.*

Fornlämningar

Inom Ulleråker finns flera lagskyddade fornlämningar, främst på Kronåsen. Ett område längs Dag Hammarskjölds väg är markerat som *arkeologiskt riskområde (område 3)* enligt sammanställning i *Kulturhistorisk utredning Dag Hammarskjöldsstråket* (Upplandsmuseet, Karavan landskapsarkitekter, 2014). Platsen är kategoriserad som boplatsläge och beskrivs som läge för stenåldersboplat i skogbevuxen morän. Ingen ytterligare information har framkommit hittills under planarbetet.

Området berör norra delen av kvarteret Kappåkningsen och södra delen av kvarteret Livsäventyret. Eventuella behov av ytterligare utredningar eller tillståndsprövningar avgörs av länsstyrelsen.

Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar och Förändringar

Gestaltning och innehåll

I enlighet med planprogrammet föreslås kvarteren kring Vinghästtorget bli en av Ulleråkers tätaste och högsta delar. Kvarteret Kappåkningsen och kvarteret Vinghästen blir centrumkvarter med publika verksamheter i bottenvåningarna. Kvarteret Kappåkningsen föreslås till stor del innehålla en parkeringsanläggning. Kvarteret är stort och har en framträdande placering vid torget, vilket ställer höga krav på en god gestaltning. För att bryta ned kvarterets volym och långa fasader kombineras parkeringsanläggningen med bostäder och lokaler för olika slags verksamhet. Detta möjliggör ett varierat uttryck i fasader och volymhantering. Det är särskilt viktigt att hörnläget mot infarten vid Dag Hammarskjölds väg och hörnläget mot torget/Ulleråkersvägen får en god gestaltning, varför parkeringsanläggningen inte tillåts avteckna sig i fasaden i dessa hörn. Planen är i övrigt utformad för att möjliggöra flera olika slags parkeringslösningar som kan placeras på olika sätt inom kvarteret.

Även kvarteret Livsglädjen utgörs till stor del av en parkeringsanläggning. Kvarteret kläs till viss del in med bostäder och verksamheter för att ge kvarteret mer levande och varierade fasader och bottenvåningar. Kvarteret Livsäventyret och kvarteret Vinghästen föreslås bli mer traditionella bostadskvarter, men med lokaler i bottenvåningen. Den nya bebyggelsen inom planområdet förutsätts ha ett samtida uttryck i sin gestaltning, men samspela i skala och volym i anslutning till befintlig bebyggelse.

Bostäder är den dominerande användningen inom planområdet vilket kan ge levande fasader med fönster som präglas av människorna som befolkar husen och som lyses upp på kvällarna. Inom användningen bostäder ryms olika typer av specialbostäder, till exempel för äldre. Även bostäder anpassade för personer med särskilda behov ryms inom bestämmelsen. Olika bostadstyper kan bidra till olika fasaduttryck vilket är positivt för upplevelsen av stadsmiljön.

- B₁** *Bostäder. Icke störande verksamhet får finnas i mindre omfattning.*

Utformning av allmänna platser

Detaljplanen reglerar allmänna platser i form av gator och torg. En bård med träd och vegetation regleras som PARK, se mer under rubriken *Kulturmiljö*. Vinghästtorget, som utgör en del av Ulleråkers framtida centrum, placeras inom planområdets södra del. Torget ligger också längs Ulleråkers urbana stråk, kollektivtrafikstråket. Torgytan är relativt stor och kan inrymma både en öppen torgdel och en grönare del med träd och vatten och möjlighet till lek. Den öppna delen har både plats för hållplatsläge för kollektivtrafiken och för torghandel, uteserveringar, sittplatser. Kollektivtrafikens hållplats ryms både inom bestämmelsen TORG₁ och GATA₂.

Vinghästtorget kopplar också vidare till ett parktorg i norr och ett aktivitetstorg för spontanidrott och häng i söder. Dessa är utpekade i planprogrammet. Kring stråket och aktivitetstorget planeras bland annat för skolor, förskolor och idrottsvall. I planprogrammets struktur är Vinghästtorget väl sammankopplat med områdets framtida cykelvägnät och kommer att innehålla besöksparkeringar för cykel.

TORG₁ *Torg. Gångtrafik, handel och publik verksamhet. Angöringstrafik får finnas.*



Visionsbild från planprogrammet som visar det centrala torget från söder. Illustrationen är gjord i ett tidigare skede än detaljplanen, och överensstämmer därför inte helt med planförslaget. Illustration: EGA Erik Giudice Architects.

Skala och bebyggelsevolym

Den föreslagna våningsskalan inom planområdet varierar mellan fyra och 14 våningar. Bebyggelsen kring Vinghästtorget blir Ulleråkers mest urbana och täta del, vilket ger möjlighet att uppföra några högre byggnader inom planområdet. Bebyggelsen mot kollektivtrafikstråket tillåts ha en större variation i volymer och uttryck jämfört med bebyggelsen Mot Dag Hammarskjölds väg som istället ska ges ett lugnare uttryck med en mindre grad av variation. Mot Ulleråkersvägen är bebyggelsen lägre för att möta den befintliga bebyggelsen.



Schematisk bild från planprogrammet som visar bebyggelsens olika förhållningssätt till Dag Hammarskjölds väg respektive kollektivtrafikstråket. Illustrationen är gjord i ett tidigare skede än detaljplanen. Illustration: EGA Erik Giudice Architects.

**V, VII, VIII,
X, XIV** *Högsta antal våningar.*

**IV-V, V-VII,
V-VIII, VI-IX,
VII-X, IX-XI** *Lägsta och högsta antal våningar som byggnader ska variera mellan.*

Kvarteret Vinghästen föreslås få en byggnad i upp till 14 våningar. Högre byggnader inom planområdet placeras med tanke på orienterbarhet i stadsstrukturen och skuggning men också utifrån hur högre byggnader påverkar landskapsbilden, se rubriken *Landskapsbild* under *Kulturmiljö*. Även i kvarteret Livsäventyret föreslås en 14-våningsbyggnad. Byggnaden markerar Ulleråkers nya centrum då det syns både norrifrån från kollektivtrafikstråket och söderifrån från det stråk som kopplar samman torget med aktivitetstorget och skolområdet i söder. Byggnaden placeras i det läge där kollektivtrafikstråket viker av mot nordost, och från denna plats skapas också en ny siktlinje mot, och förbindelse med, den gamla hospitalsbyggnaden i den norra delen av Ulleråker.



Illustration över Vinghästtorget sett söderifrån med en av de föreslagna 14-våningsbyggnaderna i fonden. Placeringen gör att byggnaden kommer att synas i fonden från både kollektivtrafikstråket norrifrån och från det diagonala stråket i söder. På så vis blir byggnaden en punkt att orientera efter i stadsrummet.
Illustration: Sweco

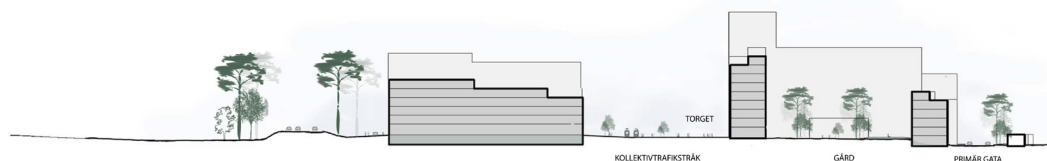
Solinstrålning har prioriterats på de offentliga platserna, varför bebyggelsen i kvarteret Kappåknigen och kvarteret Livsäventyret hålls lägre mot Vinghästtorget samt mot det parktorg som är utpekad i programmet men som inte innefattas av denna detaljplan.

Mot Ulleråkersvägen föreslås bebyggelsen hålla i huvudsak fem till sju våningar för att möta den befintliga lägre bebyggelsen på den östra sidan om gatan. Mot Dag Hammarskjölds väg regleras att bebyggelsen ska hålla en relativt jämn skala, se mer under rubrikerna *Landskapsbild* och *Riksintresse* under *Kulturmiljö*. Här föreslås upp till nio våningar.

Nedan visas sektioner genom planområdet som visar bebyggelsens skala och mötet i förhållande till allmänna platser och träd. Sektionerna är markerade på illustrationsplanen på s. 13.



Längdssektion 2.1, från söder till norr genom de tre kvarteren som vetter mot Dag Hammarskjölds väg. Ulleråkersvägen syns längst till vänster i bild och Lycklandsresan längst till höger. Illustration: Sweco.



Tvärsektion 2.2, från väster till öster. Till vänster i bilden syns Dag Hammarskjölds väg. Mellan sektionens två kvarter syns torget. Ulleråkersvägen syns längst till höger i bild. Illustration: Sweco.

För att begränsa hur tättbebyggda kvarteren kan bli regleras den största tillåtna byggnadsarean, det vill säga byggnadens fotavtryck på marken. Tätheten påverkar boendekvaliteter såsom till exempel solinstrålning, dagsljus och utblickar.

e,000 *Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter.*

I kvarteret Kappåkingen tillåts centrumverksamhet uppta hela bottenplanet för att möjliggöra en rationell disposition av en större centrumverksamhet där last och lossningsfunktioner kan samordnas med parkeringsanläggningen. Parkeringsanläggningen upptar också en relativt stor del av kvarteret. I kvarteret Livsglädjen tillåts en parkeringsanläggning uppta alla plan i upp till sex våningar. I dessa två kvarter regleras byggnadsarean därför istället för våningarna två respektive sju och uppåt.

e,000 *Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter för våning 2 och därutöver.*

e,000 *Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter för våning 7 och därutöver.*

Bestämmelserna kring byggnadsarea är tilltagna med en viss marginal för att ge en relativt stor frihet att utforma volymer och byggnaders placering. De flexibla bestämmelserna kräver att bebyggelsen studeras vidare i markanvisningsförfarande och bygglov för att bland annat kunna uppnå goda boendekvaliteter.

Tillsammans med ovanstående bestämmelser ställs också krav på genomgående lägenheter för att främja positiva boendekvaliteter såsom bra planlösningar med goda ljus- och ljudförhållanden och utblickar i olika väderstreck. Se vidare under rubriken *Hälsa och säkerhet, Buller*.

f₄ *Byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsrum kan orienteras mot gårdssida med god ljudmiljö.*

För att skapa en god stadsmiljö när bebyggelsen tillåts vara hög och tät måste kvarteren utformas med fokus på den mänskliga skalan och upplevelsen i ögonhöjd för de som rör sig till fots och med cykel i området. Planen reglerar därför att byggnaderna ska ha ett varierat våningsantal, där det högsta angivna våningsantalet inte får dominera. Om de övre våningarna dessutom är indragna från fasadliv kan detta ytterligare bidra till att byggnaderna möter gatan med en lägre våningsskala.

e,000 *Största tillåtna byggnadsarea för egenskapsområdets högsta våningshöjd.*

Våningsantalen är studerade på ett övergripande sätt i volymstudien nedan. Även här krävs därför att volymer och höjder gestaltas mer i detalj i pågående markanvisningstävlingar och efterföljande bygglovprocess. Till exempel kan delvis indragna fasadliv skapa minde platser eller förgårdsmark framför byggnaderna som möjliggör ett gott mikroklimat och utrymme för till exempel entréplatser med sittplatser och grönska. Detta är särskilt viktigt att beakta i utformningen av de delar av kvarter som vetter mot de smala lokalgator som föreslås mellan kvarteren, se mer under rubriken *Trafik, mobilitet och tillgänglighet*.

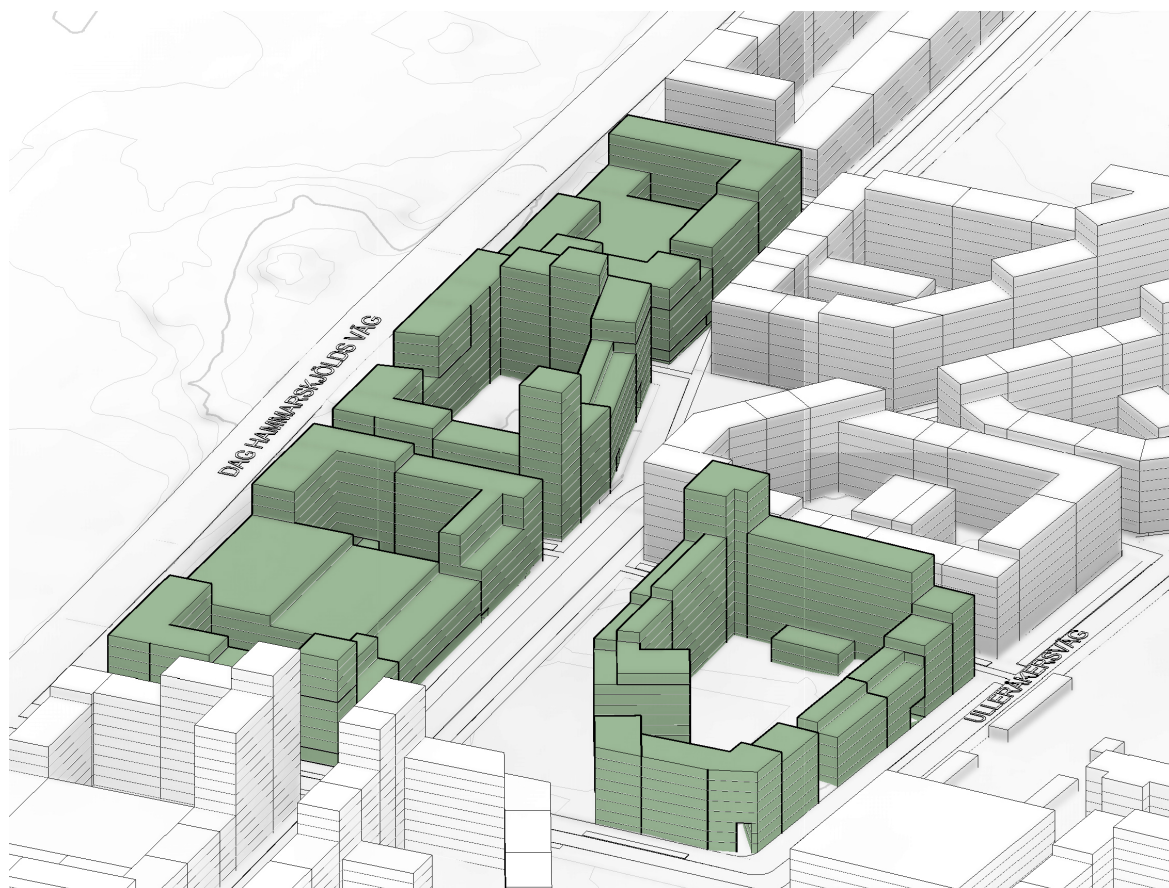
Upplevelsen av stadsmiljön i ögonhöjd samt rörelse och smitvägar i staden

För att uppmuntra till rörelse till fots och med cykel är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd. Ett sätt att skapa levande bottenvåningar är att ställa krav på lokaler för verksamhet, se vidare under rubriken *Offentlig och kommersiell service*. Ett annat sätt att skapa händelser i bottenvåningen är att säkerställa en viss entrétäthet, vilket också bidrar till att befolka gatorna. Även portiker är positiva inslag i bebyggelsen som ger in- och utblickar mellan gator och gårdar, samt smitvägar genom kvarteren. Detta bidrar till fler alternativa passager för fotgängare vilket

i sin tur möjliggör en mer tillgänglig stadsdel med genvägar. Genomgående entréer och trapphus mellan gata och gård bidrar till god tillgänglighet mellan bostad och bostadsgård.

f₂ *Bostadsentréer ska i huvudsak utföras genomgående. Avståndet mellan entréer/portiker/öppningar mellan byggnader ska vara högst 40 meter*

portik *Portik eller öppning mellan byggnader ska finnas mellan allmän plats och gård. Lägsta frihöjd 3 meter, minsta bredd 3 meter. Läget för portik preciseras med pil i förekommande fall.*



Skiss som visar den möjliga bebyggelsevolymen inom planområdet (markerad med grönt) sett ifrån söder. Illustrationen visar bebyggelsens olika förhållningssätt till Dag Hammarskjölds väg, kollektivtrafikstråket/torget och Ulleråkersvägen. Bebyggelsen är inte studerad i detalj, utan visar på principer gällande höjder och volymhantering. Bebyggelsestrukturen från planprogrammet visas i vitt. Illustration: Sweco.

Genom kvarteret Vinghästen föreslås att en passage regleras genom prickmark. Passagen är placerad för att fungera som en smitväg mellan Eva Lagerwalls väg och torget. Passagens öppning mot torget skapar en liten platsbildning som har ett bra solläge på eftermiddagen och delvis på kvällen. Bottenvåningens verksamheter får möjlighet att flytta ut på denna plats under sommarhalvåret.

Kommande markanvisningsprocess samt tävling om allmän plats inom planområdet

Det kommunala markinnehavet i Ulleråker innebär att planprocessen, markanvisningarna och bygglovprocessen pågår parallellt och genomförs delvis integrerat. Detaljplanen reglerar därför inte bebyggelsens utformning i detalj. Den större delen av kravställandet och uppföljningen av gestaltningen kommer att göras vid markanvisningen och i bygglovprocessen. Detta gör det också möjligt att följa upp och säkerställa kvaliteter som är svåra att reglera med detaljplanering.

En markanvisningstävling har annonserats för tre kvarter inom planområdet, kvarteret Livsäventyret, kvarteret Kappåkingen och kvarteret Vinghåsten. Tävligen kommer att utvärderas under oktober 2016. De parallella processer som pågår under hösten kan därmed ges möjlighet att påverka planförslagets utformning inför granskningskedet.

Kommunen planerar att genomföra en arkitekttävling för gestaltningen av det centrala torget under hösten 2016. Utformning, gestaltning och genomförande kommer att planeras i samspel med kvartersmarken inom planområdet.



Illustration som visar de tre kvarter som innefattas i markanvisningstävlingen.

Friytor

Förutsättningar och förändringar

För att säkerställa möjlighet till sammanhängande ytor för bostadsgårdar inom kvarteren ska byggnader i huvudsak placeras i kvarterets gräns mot omgivande gator. På detta sätt definieras och avgränsas också gaturummen tydligt. För att skapa variation i byggnaders utformning som också ger kvaliteter i upplevelsen av gatumiljön och vid bostadsentréer får fasadlivet dras in från byggrättsgränsen. Placeringsbestämmelsen ger också möjlighet att skapa bostadsgårdar med god ljudmiljö, se mer under rubriken *Hälsa och säkerhet, buller*.

En bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck på marken, reglerar också att en viss del av kvarterets yta inte får bebyggas. Ytan ska istället användas som bostadsgård. Genom att reglera den största tillåtna byggnadsarean inom en större byggrätt (istället för att i plan bestämma exakt vilken mark som får bebyggas) medges en friare placering och utbredning av byggnader och byggnadsdelar in mot bostadsgården. Detta görs för att uppmuntra till en variation av byggnadernas placering och volym, se mer under *Bebyggelse*.

För bostadsgårdarna anges att befintlig vegetation ska behållas i största möjliga mån för att skapa kvaliteter på bostadsgården och ge förutsättningar för infiltration av dagvatten.

p₁ *Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättens gräns mot allmän plats.*

e₀₀₀ *Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter.*

n₄ *Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in med plank eller staket. Förskolegård får inhägnas. Befintlig vegetation där infiltration kan ske samt befintliga träd behålls i största möjliga mån.*

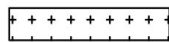
I de två kvarter längs Dag Hammarskjölds väg som innehåller stor andel parkering och/eller centrumändamål får bostadsgården anordnas på terrassbjälklag ovan lokaler i bottenvåningen. Här har byggnadsarean istället reglerats för våningarna två respektive sju och uppåt. Detta görs för att säkerställa ytor för bostadsgård. Det är särskilt viktigt att gårdar på terrassbjälklag utformas med grönska, då det inte finns någon naturlig mark på gården. Planbestämmelserna om grönytefaktor och krav på fördröjning av dagvatten kan bidra till detta, se mer under *Grönytefaktor* nedan och under rubriken *Vattenmiljö, fördröjning av dagvatten*.

e₀₀₀ *Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter för våning 2 och därutöver.*

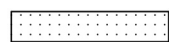
e₄000 *Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter för våning 7 och därutöver.*

n₆ *Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in med plank eller staket.*

För att säkerställa sol på den förskolegård som ska anordnas inom det sydöstra kvarteret får endast komplementbyggnader uppföras inne i kvarteret. Den norra delen av kvarteret är det läge på gården som har mest solinstrålning och där får marken inte bebyggas, se bilaga med solstudier.



Marken får endast bebyggas med enstaka komplementbyggnader.



Byggnad får inte uppföras.

Grönytefaktor

En grönytefaktormodell, *Ulleråker Grönytefaktor*, 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). Med god planering kommer entréer, gårdar, takterrasser och lekplatser i bostadskvarteren att bli viktiga delar av uterummet i den nya stadsdelen och bidra till projektets mål om en god stadsmiljö och en hållbar vattenmiljö. Hur uträkningen fungerar förklaras vidare i *Ulleråker Grönytefaktor* och tillhörande beräkningsmall.

De fyra kvarteren inom planområdet har olika fysiska förutsättningar. Detta innebär att grönytefaktorn kan viktas för att t ex stimulera till högre gula funktioner på platser där förutsättningarna för gröna och blå faktorer är särskilt svåra att uppnå. Eftersom nivån sätts för hela kvarter krävs det att byggherrar inom samma kvarter samordnar utformningen av den gemensamma gårdsmiljön. För kvarteren inom planområdet föreslås följande grönytefaktor:

Kvarteret Livsglädjen:	Grön 0.7–Gul 0.6–Blå 0.5
Kvarteret Livsäventyret:	Grön 0.7–Gul 0.6–Blå 0.5
Kvarteret Kappåkningsen:	Grön 0.4–Gul 0.6–Blå 0.4
Kvarteret Vinghästen:	Grön 0.7–Gul 0.6–Blå 0.7

n₃0-0-0 *Grönytefaktor som ska uppnås för de tre kategorierna grön, blå och gul. Gäller vid nyexploatering.*

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar och förändringar

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. Kring det centrala torget etableras Ulleråkers tyngdpunkt för handel och service. Planförslaget ställer krav på att bottenvåningarna som vetter mot torget i sin helhet används till lokaler för centrumverksamhet. Även hörnlagena mot torg och kollektivtrafikstråk ska användas till lokaler. I kvarteret Kappåkningsen finns plats och goda förutsättningar för att etablera dagligvaruhandel, och kring torget som helhet möjliggörs för en blandning av verksamheter, restaurang och café. Områdets bottenvåningar ska bidra till en levande stadsmiljö och samspela med gator och torg.

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

- C₁** *Lokaler för centrumverksamhet får finnas. Bottenvåning mot TORG₁ och GATA₂ samt dess hörnlägen ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad, kontor och undervisning får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.*
- C₂** *Lokaler för centrumverksamhet får finnas. Bottenvåning som vetter mot GATA₁ i norr samt dess hörnlägen och hörnläge i sydost ska utgöras av lokaler för centrumändamål, bostad får inte finnas. Bottenvåning ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats och utformas med entréer mot allmän plats.*

För att Ulleråker ska bli en funktionsblandad stadsdel bör det förutom bostäder och service finnas andra typer av verksamheter. Arbetsplatser av olika slag ger Ulleråker en dagbefolkning som också kan utgöra underlag för övrig service i stadsdelen. För att utöka möjligheterna att skapa lokaler för arbetsplatser, utöver publika funktioner inom C och mindre verksamheter i bostadskvarter B₁, finns i kvarteren Livsglädjen, Livsäventyret och Kappåkningsvägen längs Dag Hammarskjölds väg även möjlighet att anordna lokaler för kontorsverksamhet eller annan typ av tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

K *Kontor*

Skola, förskola och annan undervisning

I kvarteret Vinghästen föreslås en förskola i bottenvåningen av bostadshuset. Förskolan bör kunna rymma fyra avdelningar. Kvarteret bedöms vara tillräckligt stort för att rymma både förskolegård och bostadsgård och till skillnad från bostadsgården får förskolegården inhägnas. Förskolegården ska dock vara tillgänglig för alla barn på kvällar och helger. Utrymmesbehovet för förskolegården är beräknat på 20 m²/barn. Utöver detta behövs plats för angöring med cykel, cykelparkering och barnvagnsparkering. Genomförda solstudier visar att förskolan med sin gård bör placeras i norra delen av kvarteret för att kunna skapa en god utemiljö, se rubriken *Friytor*. Förskola får dock uppföras inom hela kvarteret.

S₁ *Skola/Förskola.*

n₄ *Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in med plank eller staket. Förskolegård får inhägnas. Befintlig vegetation där infiltration kan ske samt befintliga träd behålls i största möjliga mån.*

För att täcka det behov av förskoleplatser som bostadsbebyggelsen inom planområdet beräknas generera skulle ytterligare förskolelokaler behöva etableras i takt med bostadsbyggandet. Nya skolor och förskolor i Ulleråker planeras utanför detta planområde, men tidpunkten för genomförandet av dessa skoltomer är ännu inte bestämd. För att skapa möjligheter till förskoleplatser under områdets etappvisa utbyggnad bör förskolelokaler kunna prövas som tidsbegränsad verksamhet i bottenvåningar som är avsedda för centrumändamål.

För att bredda utbudet av verksamheter inom området och möjliggöra till exempel kursverksamhet eller universitetslokaler tillåts undervisningslokaler i kvarteren Livsglädjen, Livsäventyret och Kappåkningsvägen närmast Dag Hammarskjölds väg. I dessa kvarter bör dock inte förskola eller grundskola etableras då varken gårdsstorlekar eller angöringsmöjligheter bedöms lämpliga för dessa verksamheter.

S₂ *Skola/Undervisningslokaler, dock ej förskola/grundskola.*

Tillgänglighet för funktionshindrade

Stadsdelstorget blir Ulleråkers tyngdpunkt för handel och service och en plats som ska vara enkel att nå och inbjudande att vistas i för alla. Höjdsättning och utformning av allmänna platser, torg och gator har stor betydelse för hur den offentliga miljön fungerar för personer med nedsatt rörelseförmåga eller andra funktionshinder.

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd. Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende ”Enkelt avhjälpna hinder” för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Mark och geoteknik

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.

Detaljplaneområdet ligger cirka 500 meter väster om åskärnan. Delar av planområdet, kvarteret Vinghästen och delar av allmän plats, är beläget väster om åskärnan i det så kallade randområdet, se vidare under rubriken *Vattenmiljö*. Randområdet består av sandiga jordarter som underlagras av morän och sedan berg. Mäktigheten på sand- och moränlagren varierar mellan 4 och 8 meter. Större delen av planområdet ligger väster om vattendelaren som går genom Ulleråkerområdet. Eftersom vatten avrinner bort från åsen är området inte lika känsligt för infiltration till grundvattnet och betraktas som skyddat område. De ytliga marklagren består i huvudsak av siltiga sandlager, som oftast underlagras av siltinblandad lera eller stenblock.

Åsen har stor infiltrationskapacitet, vatten kan snabbt infiltrera ned till grundvattnet, varför åsen är känslig för föroreningar. Randområdet där en del av planområdet är beläget lutar i riktning mot åsen och infiltration sker härifrån indirekt till grundvattnet. Randområdet bedöms vara något mindre sårbart än åskärnan men utgör ändå ett oskyddat område, se vidare under rubriken *Vattenmiljö*.

Vid byggnation inom denna del av planområdet ska försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grund- och ytvattnet. Pålning får ske men nedslagningsdjupet för pålarna ska minimeras. Vi grundläggning ska också i första hand ska prefabricerade element användas, då lös betong inte får nå marken. Om betong ändå måste gjutas ska marken under gjutzon skyddas med tätt material. Byggmaterial som kan avge eller utsöndra (miljöfarliga) ämnen ska inte användas.

Naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Planområdet utgörs idag till största delen av naturmiljö i form av tall- och blandskog. Kring neurologiskt centrum i hörnet vid Ulleråkersvägen finns gräsmattor. Tallbeståndet inom planområdet, liksom i resten av Ulleråker, hör skogshistoriskt till den gamla kungliga jaktparken Kronparken och det finns ett stort antal flerhundraåriga tallar. Tallarna inom Kronparken ingår i det så kallade tallnätverket med ekologiskt sammanhängande tallskogsmiljöer som har en hög biologisk mångfald och utgör habitat för ett flertal rödlistade arter. Enligt den naturvärdesanalys som gjordes inom ramen för *Planprogram för Ulleråker* har området högt naturvärde (Ekologigruppen, 2013).

Den ursprungliga Kronparken är genom korsningen Vårdsätravägen–Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg uppdelad i fyra delar. I den del av Kronparken där Ulleråkers sjukhusområde utvecklats har en hel del gamla träd avverkat under senare decennier. Inom planområdet finns fyra rödlistade arter; en skalbagge och tre svampar. Dessa är dock ej fridlysta. De högsta naturvärdena i Kronparken finns utanför Ulleråker, väster om Dag Hammarskjölds väg och norr om Vårdsätravägen–Kungsängsleden. Det är också dessa delar som ingår i de stora ekologiska spridningssambanden som den översiktliga planeringen har definierat för staden som helhet (*Översiktsplan 2016*, utställningshandling 2016). I *Planprogram för Ulleråker* har det ekologiska spridningssambandet och tallnätverket prioriterats i norra delen av Ulleråker, mellan Ultunaåsen och Kronparkens nordöstra del.

För att kunna bygga de nya kvarteren inom planområdet kommer en mycket stor andel av träden i området att fällas. Planförslaget reglerar att en viss grönytefaktor ska uppnås på kvarteretsmark. Att spara träd på bostadsgårdar och förgårdsmark ger stora upplevelsekvantiteter i boendemiljön, och kan vara ett effektivt sätt att uppnå grönytefaktorn. Se under rubriken *Friytor, grönytefaktor*. Det finns möjlighet att spara träd på de bostadskvarter som inte innehåller parkeringsanläggningar och därmed ha bostadsgårdar med naturlig mark. 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. Tallarna är en del av Ulleråkers karaktär och kan till exempel finnas med som en del av stadsdelstorgets gestaltning.

Längs Dag Hammarskjölds väg avsätts en bård av vegetation med hänsyn till kulturmiljön. Planbestämmelser införs i syfte att spara träd inom området PARK och innebär även krav på nyplantering för att trygga upplevelsen av skogsmiljö längs vägen över tid. På vissa platser längs sträckan kommer höjdsättningen av anslutande gator och kvarter att innebära svårigheter att spara befintliga träd. Där träd av en viss storlek måste fällas är nyplantering av träd med samma art och ursprung ett krav. Se under rubriken *Kulturmiljö*.

Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten

Förutsättningar

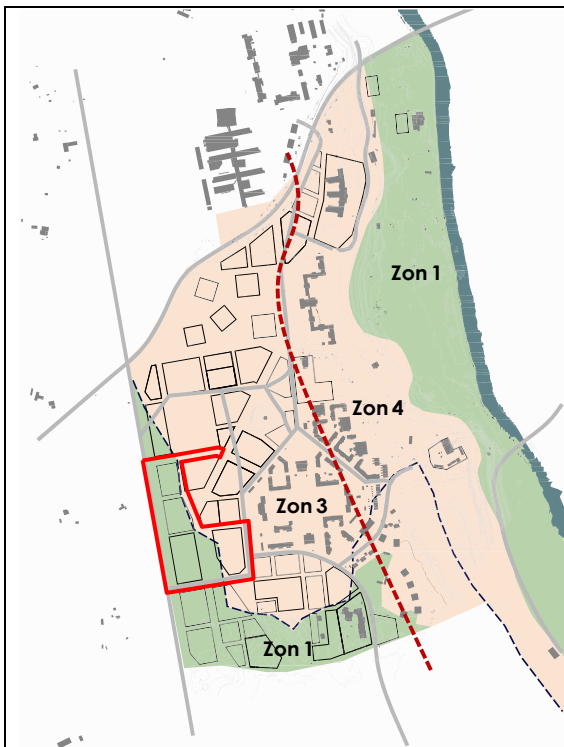
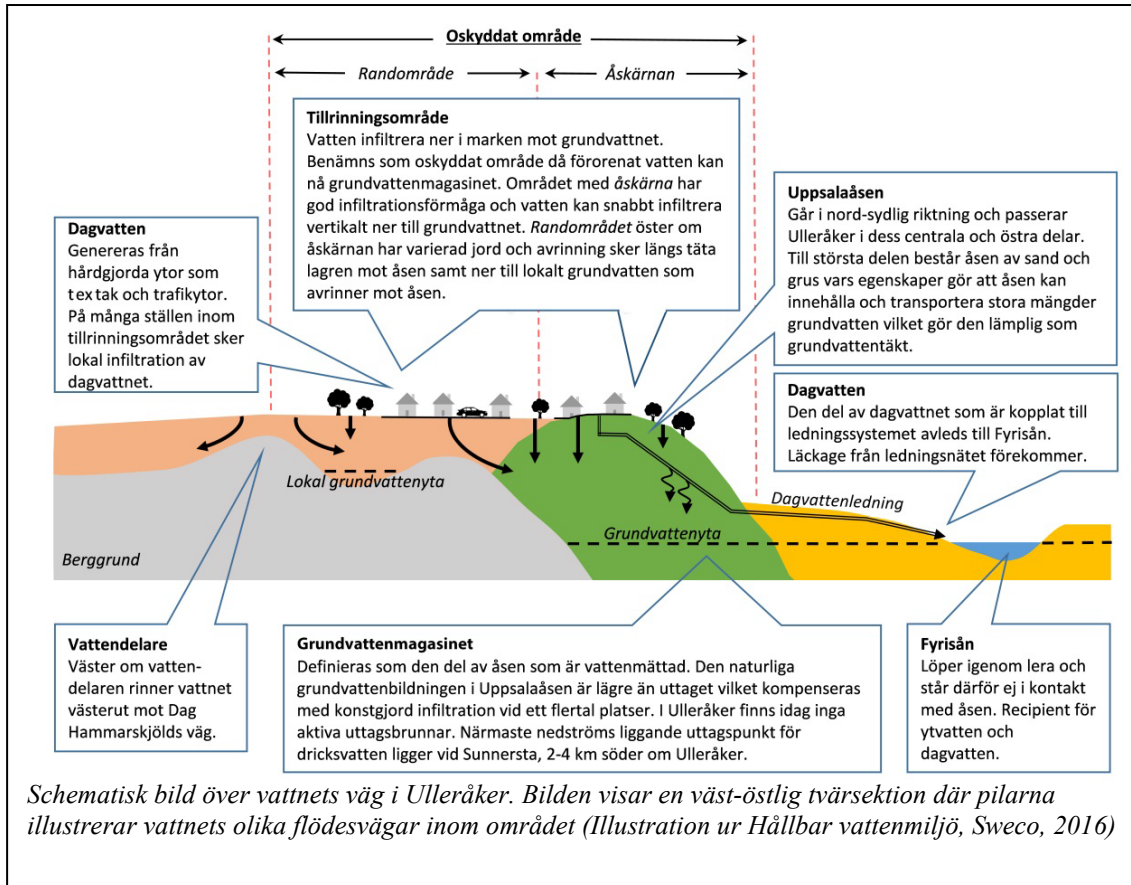
Uppsalaåsen

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 (Uppsalaåsen – Uppsala SE664296-160193) är skyddad som vattentäkt och belagd med miljökvalitetsnormer (MKN). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) hade Uppsalaåsen år 2014 god kvantitativ status men otillfredsställande kemisk status.

Utifrån förutsättningarna för påverkan på grundvattnet har Ulleråker delats in i olika sårbarhetszoner, se kartan nedan (Hållbar Vattenmiljö, Sweco, 2016). En del av planområdet ligger inom det så kallade randområdet, zon 3, som är att betrakta som ett oskyddat område där vatten infiltrerar till åsen. Större delen av planområdet ligger dock inom det så kallade skyddade området, som utgörs av zon 1.

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. Sammanfattningsvis har vattenförekomsten Fyrisån, sträckan Jumkilsån - Sävjaån (SE663992-160212) måttlig ekologisk status (2013-09-10) och uppnår ej god kemisk status (2015-08-16). 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 miljökvalitetsnormerna (MKN) för Fyrisån.



Sårbarhetskartan visar områdets indelning i zoner utifrån åsens känslighet. Indelningen baseras på SGU:s sårbarhetskarta.

Åskärnan: zon 4 (extrem sårbarhet),
Randområdet: zon 3 (stor sårbarhet). Dessa områden utgör oskyddat område.

Zon 1 ligger inom skyddat område med låg känslighet för grundvattenpåverkan.

Karta ur Hållbar vattenmiljö, Sweco.
Planområdet markerat med röd linje.

Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (*Dagvattenutredning detaljplan 1b, Ulleråker, Sweco 2016-06-08*). Utredningen visar att utbyggnaden av planområdet ger större dagvattenflöden och högre föroreningshalter än dagens markanvändning och att det finns ett behov av att både fördröja och rena dagvattnet innan det leds mot recipienten Fyrisån. Med de åtgärder som föreslås bedöms föroreningshalterna bli så låga att de inte bedöms påverka den ekologiska eller kemiska statusen i Fyrisån.

Utbyggnaden av området innebär en större risk för infiltration av förorenat dagvatten ner till grundvattnet i och med att vägnätet byggs ut och bebyggelse tillkommer. Genom de åtgärder som föreslås med täta system med kontrollerad avledning av förorenat dagvatten samt krav och försiktighetsåtgärder för grundvattnet bedöms inte grundvattnet påverkas.

Dagvattendamm

För att säkerställa att inte det sker någon försämring av vattenkvaliteten i Fyrisån i samband med exploateringen planeras en dagvattendamm nedströms detaljplanen, i närheten av ån. Dammen dimensioneras för att kunna rena dagvatten från hela det avrinningsområde i centrala delarna av Ulleråker som detaljplan för centrala Ulleråker ingår i. Utsläppspunkten i Fyrisån från dagvattenanläggningen ligger inom delavrinningsområdet Ovan VDRID = Sävjaån i Fyrisåns vattendragsyta (sträckan Jumkilsån-Sävjaån).

Dammen föreslås inom ett område som omfattas av strandskydd och inom översvämningssområde för högsta beräknade flöde (uppskattad återkomsttid 10 000 år). Dispens från strandskyddet kan komma att krävas, men anläggningen bedöms preliminärt vara förenlig med strandskyddets syften. Dammen är dimensionerad för att vattnet ska ha en uppehållstid på mellan 12-24 timmar så att vatten inte blir stående för länge. För att minska risken för ursköljning rekommenderar dagvattenutredningen att dammen drifas mer frekvent än vanligt. Dammen bör också utformas så att den kan stängas av och tömmas vid utsläpp vid eventuell olycka (till exempel brand).

Ett robust och tätt dagvattensystem

Dagvattenhanteringen ska säkerställa att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera till grundvattnet i och med att östra delen av detaljplaneområdet är beläget inom randområdet (zon 3). Det är också viktigt att dagvatten inte rinner orenat till Fyrisån och orsakar en försämring av den ekologiska och kemiska statusen i recipienten. Dagvatten inom randområdet föreslås därför hanteras i ett robust och tätt system som fördröjer dagvatten och förhindrar att smutsigt dagvatten och eventuellt släckvatten kan infiltrera till åsen och grundvattenmagasinet. Kraven som gäller inom randområdet berör kvarteret Vinghästen, kvarteren Livsglädjen och Livsäventyret enligt nedan.

I händelse av brand ska släckvatten inom randområdet kunna samlas upp och ledas bort i täta system. Detta görs genom att en tät zon anordnas närmast fasaden. Från byggnad som gränsar direkt mot allmän gata avleds släckvatten mot gatans täta dagvattensystem. Principlösningar visas i dagvattenutredningen.

b₁ *Takdagvatten ska uppsamlas och avledas i täta system. Uppsamling ska ske i en tät zon kring byggnaden.*

Inom randområdet (zon 3) får källare anordnas under förutsättning att aktivt brandskydd med t ex sprinklersystem används och att uppställning av motorfordon inte tillåts.

b₂ *Källarvåning ska utformas med aktivt brandskydd.*

Inom det skyddade området (zon 1) som utgör den största delen av planområdet ska dagvatten omhändertas lokalt, enligt kommunens dagvattenstrategi. Det innebär att dagvatten ska fördröjas och

renas inom området innan anslutning till det kommunala ledningsnätet och nedströms placerade dammar. Systemen behöver inte vara täta inom det skyddade området.

Dag Hammarskjölds väg ligger inom det skyddade området (zon 1). Idag finns inget ledningssystem för dagvattnet utan vattnet fördröjs och infiltreras i diken. Det finns förutsättningar att kunna avleda dagvatten till den planerade bården av vegetation närmast vägen för infiltration, fördröjning och rening, som en del av bårdens utformning. Utformningen ska säkerställa att dagvattnet från vägen inte leds in i området utan utgör ett eget system.

I gränsen mellan skyddat och oskyddat område bör försiktighetsprincipen råda. För kvarteret Livsäventyret ligger gränsen mellan zon 1 och zon 3 inom kvarterets östra del. Det innebär att den sida av kvarteret som vetter mot gatan i öster får krav på uppsamling och avledning av takdagvatten i täta system. Kvarteret Livsglädjen i norr bedöms ligga inom skyddat område (zon 1). Den sida av kvarteret som vetter mot gatan i öster får ändå krav på uppsamling och avledning av takdagvatten i täta system eftersom den anslutande gatan delvis ligger inom randområdet (zon 3) och därmed ska utföras med täta system.

Gränsen mellan zon 1 och zon 3 går också genom torget. Torget kommer att vara körbart och dagvattnet betraktas därmed som smutsigt. Torget ska därför höjdsättas så att det lutar från randområdet (zon 3) till det skyddade området (zon 1). Dagvattnet kan därmed infiltrera i den mån det är möjligt inom det skyddade området, t ex i växtytter eller trädgroppar inom torget, och därmed avlasta ledningssystemet och förbättra förutsättningarna för bevattning på torgytan.

Fördröjning och infiltration på kvartersmark

Inom randområdet (zon 3) får vatten i form av nederbörd som faller direkt på grönytor eller på icke trafikerade hårdgjorda ytor infiltrera, vilket kan avlasta ledningsnätet. Att spara befintlig mark och vegetation ger också upplevelsevärden i bostadsmiljön. För att förhindra att smutsigt dagvatten riskerar att infiltrera i åsen tillåts inte parkering eller uppställning av motorfordon inom kvarteret Vinghästen som ligger inom randområdet.

n7 *Parkering för motorfordon får inte anordnas, varken under eller över mark.*

Inom den skyddade området (zon 1) tillåts normalt utförande där marken inte behöver vara tät. Takavrinning får rinna till grönytor för fördröjning och viss rening.

n4 *Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in i med plank eller staket. Förskolegård får inhägnas. Befintlig vegetation där infiltration kan ske samt befintliga träd behålls i största möjliga mån.*

Två av kvarteren inom den skyddade zonen, kvarteren Livsglädjen och Kappåkningsen, kommer sannolikt att ha större delen av sina gårdsytter på bjälklag där naturlig infiltration inte kan ske. Det innebär att fördröjning av dagvattnet måste ske på annat sätt, till exempel i uppbyggda växtbäddar, innan anslutning till ledningsnätet.

n6 *Bostadsgård ska finnas med plats för utevistelse och lek. Gården får inte delas in i med plank eller staket.*

Kvartersmarken ska kunna omhänderta ett regn på 10 mm motsvarande ett 2-årsregn med klimattfaktor 1,25. Inom randområdet (zon 3) kan regnet fördröjas via gröna tak, i den täta zonen närmast husen, eller i täta växtbäddar. Infiltration av regnvatten får ske på grönytor. Inom det skyddade området (zon 1) kan samma fördröjningsmetoder väljas, men systemen behöver inte vara täta. Flödet ut från ett kvarter får inte överstiga 45 liter/ sekund och hektar.

Det måste finnas tillräckligt utrymme inom varje kvarter för att hantera dagvatten. Planbestämmelser som reglerar utnyttjandegraden inom kvarteren (e) följer av index) säkerställer att en viss del av kvarterets yta inte får bebyggas. Se *Friitor*. Dagvattenutredningen visar vilka ungefärliga ytor som krävs i respektive kvarter för att uppnå fördröjningskravet. Om det är flera fastighetsägare inom ett kvarter ska det finnas möjlighet att göra gemensamma dagvattenlösningar inom kvarteret.

g *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.*

n₅ *Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.*

n₇ *Marken eller terrassbjälklaget, om sådant anordnas, ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.*

Klimat och miljö

Det robusta systemet innebär att primär avledning sker genom dagvattensystemet och att det sekundära utgörs av gatunätet. För att klara kraftiga skyfall dimensioneras gatunätet för att kunna hantera 100-års regn och ledningssystemet dimensioneras med en klimatkoefficient 1,25. Allt smutsigt dagvatten som samlas på gator leds till dagvattensystemet och vidare till den planerade dagvattendammen vid ån för rening och fördröjning. Inom randområdet kräver detta att gatorna höjdsätts så att smutsigt dagvatten från gatorna inte leds till grönytor och att gatumarken ligger lägre än kvartersmarken. Höjdsättning av allmän plats utreds i en förprojektering (systemhandling) som färdigställs under hösten 2016.

Den planerade höjdsättningen inom planområdet innebär att den ytliga flödesriktningen och därmed stora regn leds söderut, medan den primära avledningen i systemet under mark leds norrut mot dammarna vid Fyriskan.

De täta systemen inom kvartersmark och allmän plats ska utformas med lång teknisk livslängd och väl kända material. Material får inte innehålla ämnen med utfasningsegenskaper enligt kemikalieinspektionens PRIO-kriterier. För att begränsa byggnadernas miljöpåverkan föreslås också att koppar och zink inte används till fasad- och takbeklädnader.

f₃ *Tak- och fasadmaterial får inte utgöras av koppar eller zink.*

Trafik, mobilitet och tillgänglighet

Förutsättningar och förändringar

Mobilitet och övergripande gatustruktur

I Ulleråker ska hållbart resande, det vill säga resor som görs med kollektivtrafik, cykel och till fots, vara prioriterade framför bilen. Syftet är att minska riskerna för negativ miljöpåverkan, minska trängsel och främja en hållbar utveckling. Till grund för prioriteringen ligger Ulleråkers geografiska läge med närhet till stadens centrala delar och stadsdelens lokalisering ovanpå Uppsalas grundvattentäkt. Detaljplanen tar stöd i den mobilitetsstrategi för hållbara resor som tagits fram inom ramen för planprogrammet.

Bilparkering för de nya bostäderna i Ulleråker samlas i gemensamma så kallade mobilitetsanläggningar, varav två ligger inom planområdet och är dimensionerade för att hantera en stor del av hela Ulleråkers bilparkeringsbehov. För att stadsdelen ska vara tillgänglig för alla och för att leveranser till verksamheter och drift av allmän plats med mera ska fungera behöver dock hela området kunna trafikeras med bil och vara tillgängligt för servicefordon och räddningstjänst. På Vinghästtorget föreslås ett hållplatsläge för kollektivtrafikens stomlinje.

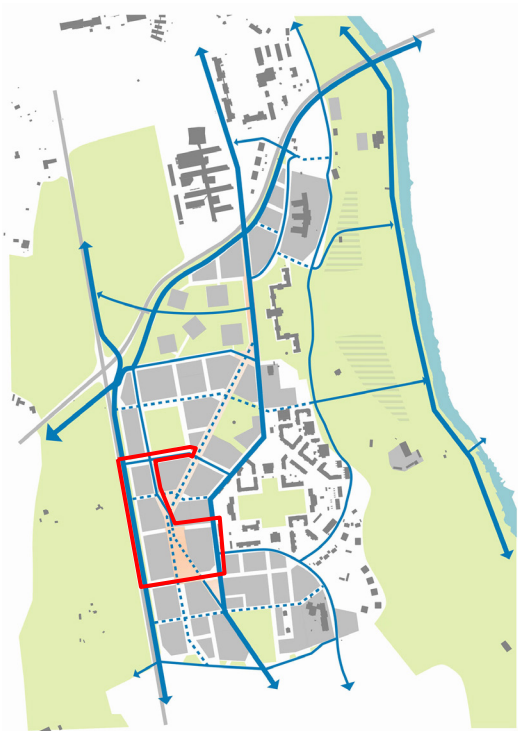


Illustration från planprogrammet som visar nätet för cykeltrafik inom Ulleråker. Planområdet är markerat med röd linje.

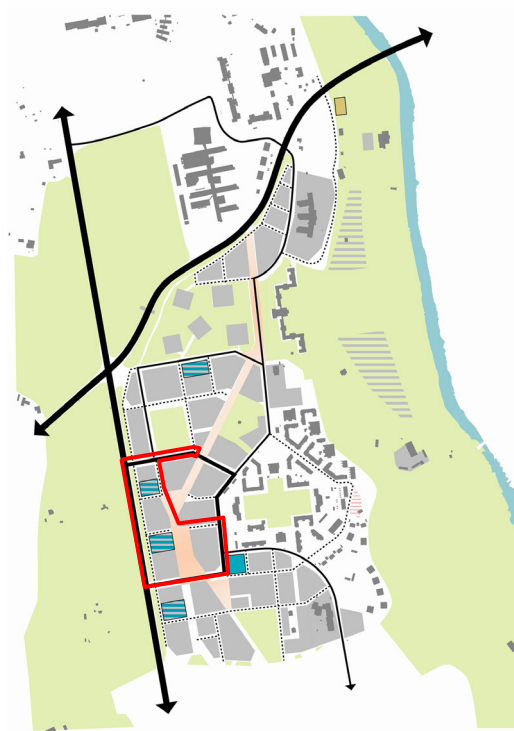
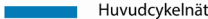

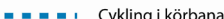




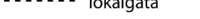





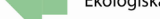




Illustration från planprogrammet som visar gatunätet för biltrafik inom Ulleråker. Planområdet är markerat med röd linje.



Illustration från planprogrammet som visar gröna stråk och kopplingar inom Ulleråker. Planområdet är markerat med röd linje.

-  Huvudcykelnät
-  Cykelbana
-  Cykling i körbana
-  huvudgata
-  primärgata
-  sekundärgata
-  lokalgata
-  parkeringshus
-  parkeringshus och bostäder
-  idrottshall och parkeringshus
-  Ekologiska spridningsvägar
-  Stråk för rekreation
-  Gula stigen
-  Linnéstig
-  Urbana stråket med torgplatser
-  Parker

Gators funktion, utformning och karaktär

Planprogrammet pekar ut en ny gatustruktur för Ulleråker, vilken möjliggörs inom detaljplaneområdet. Strukturen primära bilgata, kollektivtrafikstråket och ett antal lokalgator, bland annat längs med Dag Hammarskjölds väg berörs, se illustrationer. Alla gatutyper förutom kollektivtrafikstråket och Dag Hammarskjölds väg planläggs som GATA för att ge flexibilitet i genomförandet över tid. Dag Hammarskjölds väg har en överordnad betydelse i strukturen och planläggs därför som HUVUDGATA. Kollektivtrafikstråket planläggs som gata med en precisering som innebär att utformningen ska medge prioritet för kollektivtrafiken.

Trafikflöden

Idag har den del av Ulleråkersvägen som ingår i planområdet ett trafikflöde på mellan 700 och 900 fordon/medelveckodygn. Dag Hammarskjölds väg har cirka 16 500 fordon/årsmedeldygn (2012). Även om mobilitetsåtgärder genomförs i enlighet med planprogrammet förväntas trafiken öka inom planområdet i och med att Ulleråker byggs ut. Detta beror på planområdets läge i Ulleråkers trafiknät med bland annat två stora parkeringsanläggningar.

Den översiktliga trafikprognos som gjorts för Ulleråker med prognosår 2030, visar att Ulleråkersvägen/den primära bilgatan får cirka 4 200 fordon/medelveckodygn vid den södra infarten och cirka 8 200 vid den norra infarten. Längre in i området minskar trafiken och bilgatan beräknas här få 1 700 fordon/medelveckodygn. Dag Hammarskjölds väg förväntas öka till cirka 21 400 fordon/medelveckodygn.

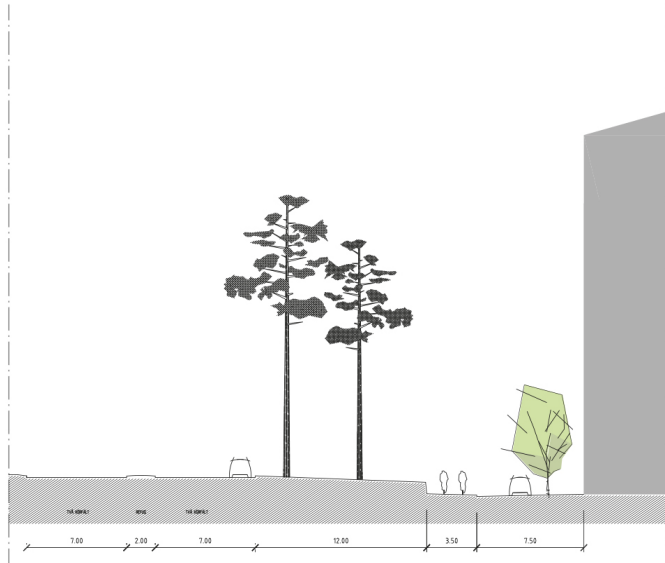
Dag Hammarskjölds väg

När Ulleråker och hela området inom Södra staden byggs ut ökar trycket på det befintliga övergripande vägsystemet. Därför har fördjupade trafikstudier gjorts inom ramen för den *Fördjupade översiktsplanen för Södra staden* (där Ulleråker ingår). Trafikstudien tar utgångspunkt i målsättningarna för den kommande översiktsplanen (ÖP2016) att minska bilandelen av resorna så att kollektivtrafik, gång och cykel ökar, och ger följande rekommendationer:

- Kapaciteten för Dag Hammarskjölds väg mellan Regementsvägen och Ulleråkersvägen behöver öka så att fyra genomgående körfält finns på sträckan.
- Korsningen Dag Hammarskjölds väg–Vårdsätravägen–Kungsängsleden behöver struktureras om och få en ny disposition av körfälten. Trafiksignalen behöver effektiviseras och vissa svängfält behöver förlängas.
- Kapaciteten på Kungsängsleden behöver ökas i västlig riktning, genom att ett extra körfält förlängs från korsningen till infarten till Ångström.
- Ulleråkers båda anslutningar till Dag Hammarskjölds väg utformas med trafiksignaler (inte cirkulationsplatser).
- Mindre kapacitetshöjande åtgärder på Vårdsätravägen behövs.

Utbyggnaden inom Ulleråker förutsätter att dessa kapacitetshöjande åtgärder genomförs. Utökningen till två körfält i vardera riktningen på Dag Hammarskjölds väg föreslås på den östra sidan ske på den nuvarande cykelbanan. Cykelbanan anläggs istället innanför bården med träd och vegetation. För att kvarterens fasader som vetter mot Dag Hammarskjölds väg inte ska uppfattas som baksidor behöver bostadsentréer vända sig mot gatan. Angöringsfunktioner samordnas därför i en lokalgata bredvid cykelbanan, se mer under rubriken *Kulturmiljö*.

HUVUDGATA *Huvudgata*



Principsektion som visar utformningen för Dag Hammarskjölds väg, bården med träd samt cykelbana och lokalgata. Sektionens läge återfinns i illustrationsplanen på s. 13.
Illustration: Sweco

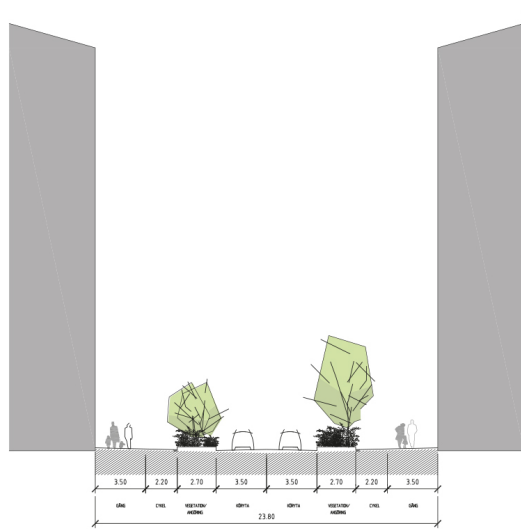
DAG H - GRÖNSTRÅK - LOKALGATA



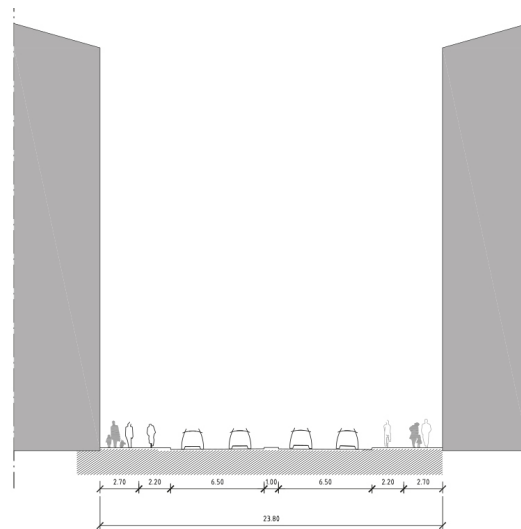
Ulleråkersvägen

Ulleråkersvägen breddas och planläggs som en del av den primära bilgatan. Gatans sträckning är utpekad i planprogrammet som en slinga mellan de två in-utfarterna till Ulleråker från Dag Hammarskjölds väg. Gatan ska utformas så att motorfordon får normal framkomlighet och förväntas hantera en stor del av Ulleråkers framtida bil- och lastbilstrafik. För att cykeltrafiken ska fungera på ett säkert sätt får den egna körfält i sektionen. Biltrafiken koncentreras till en särskild bilgata för att gång-, cykel- och kollektivtrafik ska kunna prioriteras i resterande del av gatunätet i Ulleråker.

GATA₁ Gatutrafik.



PRIMÄR GATA 2 KÖRFÄLT



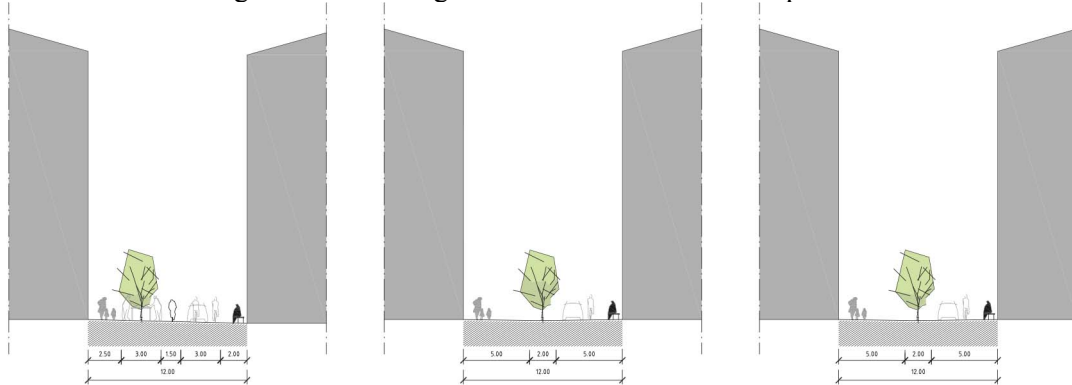
PRIMÄR GATA MED 4 KÖRFÄLT



Sektioner som visar den primära bilgatans (Ulleråkersvägen och Lycklandsresan) nya sektion. I sin principsektion får den primära bilgatan ett körfält i vardera riktningen, samt plats för angöring (sektionen till vänster). Vid in-utfarten mot Dag Hammarskjölds väg planeras för extra svängkörfält (sektionen till höger). Sektionens läge återfinns i illustrationsplanen på s.13. Illustration: Sweco

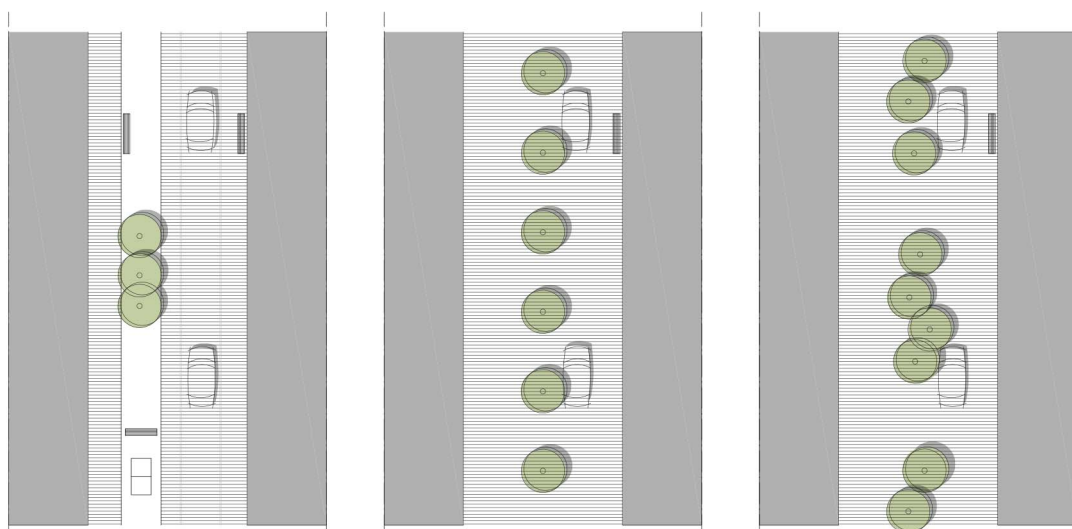
Lokalgator

Mellan kvartererna föreslås smalare lokalgator där gång och cykel får prioritet över biltrafiken. Dessa utformas som så kallade shared space-gator där en och samma yta används av alla trafikslag, men på de gående och cyklandes villkor. Från lokalgatorna sker angöring till bostäder och till eventuella lokaler i bottenvåningen. Detta sker i gatan utan särskilt markerade platser.



GÅFARTSGATOR OCH LOKALGATA

SEKTION LOKALGATA



Principsektioner som visar olika möjligheter för utformningen av lokalgatorna. Gång och cykel ges prioritet. Sektionens läge återfinns i illustrationsplanen på s. 13. Illustration: Sweco

Kollektivtrafik

Flera olika busslinjer trafikerar Ulleråkersvägen och andra gator i närheten av planområdet. En hållplats finns på Dag Hammarskjölds väg strax söder om planområdet, och en på Eva Lagerwalls väg strax öster om planområdet.

God tillgång till en kapacitetsstark kollektivtrafik är en viktig del i den mobilitetsstrategi som tagits fram inom ramen för planprogrammet och det nya stomlinjestråket för kollektivtrafik trafikerar Vinghästtorget i planområdets södra del. Här avsätts plats för en hållplats för kollektivtrafikens stomlinje. Kollektivtrafikstråket innebär separata körfält för kollektivtrafiken medan områdena på ömse sidor nyttjas som så kallade shared space-utor. Utrymmet inom sektionen är förberett för att stomlinjen på sikt ska kunna trafikerats med spårvagn. En systemvalsstudie pågår inför beslut om Uppsalas framtida kollektivtrafiksystem.

Busstrafiken planeras vara kvar längs Ulleråkersvägen när Ulleråker utvecklas. Dessutom planeras den nya stomlinjen tillfälligt trafikera Ulleråkersvägen från och med 2017 och fram tills det nya kollektivtrafikstråket är utbyggt.

GATA₂ Gata med prioritet för kollektivtrafik.

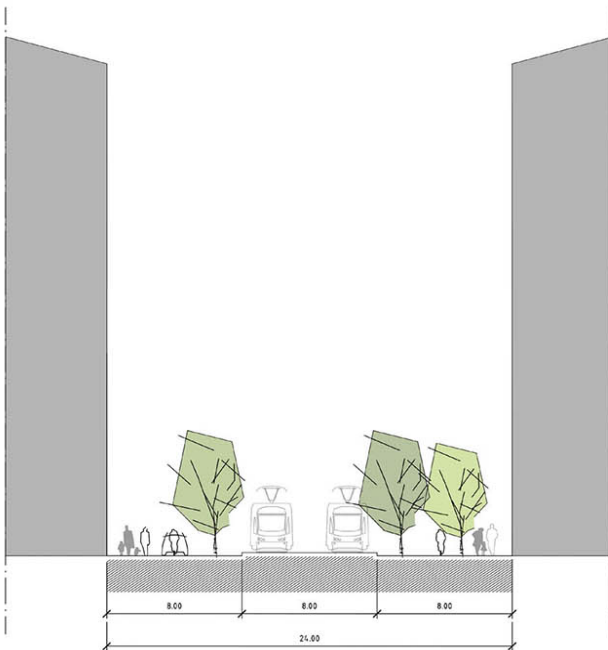
spår Spårbunden trafik får anläggas.



TORGET - KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅKET

SEKTION TORGET - KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK
0 5 10 M

Principsektion som visar kollektivtrafikstråkets föreslagna läge på torget. Sektionens läge återfinns i illustrationsplanen på s. 13. Illustration: Sweco



GATA 1A - KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK

SEKTION GATA 1A - KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK
0 5 10 M

Sektion som visar kollektivtrafikstråket. Illustration: Sweco

Angöring, parkering

Ytterligare ett led i mobilitetsstrategin är att prioritera markanvändningen på ett sådant sätt att stadens utrymme planeras för människor snarare än för bilar. Bilparkering planeras på ett sätt som kan minska både bilägande och bilanvändningen.

De två större mobilitetsanläggningarna inom planområdet ska rymma vardera cirka 600 bilparkeringsplatser samt parkering för cykel och andra mobilitetstjänster såsom till exempel bil- och cykelpool samt cykelservice.

P₂ *Parkeringsanläggning*

P₃ *Parkering under mark.*

Eftersom parkeringen ska ske samlat i mobilitetsanläggningarna får ingen parkering ske i övrigt i bostadskvarteren. Behovet av bilparkering räknas ut enligt ett Ulleråkersspecifikt parkeringstal som utgår från 5 parkeringsplatser/ 1000 m² boarea. I kombination med utökade mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet sänkas. De boende får tillgång till parkeringsplatser i parkeringsanläggningarna. Detta regleras genom avtal och parkeringsköp.

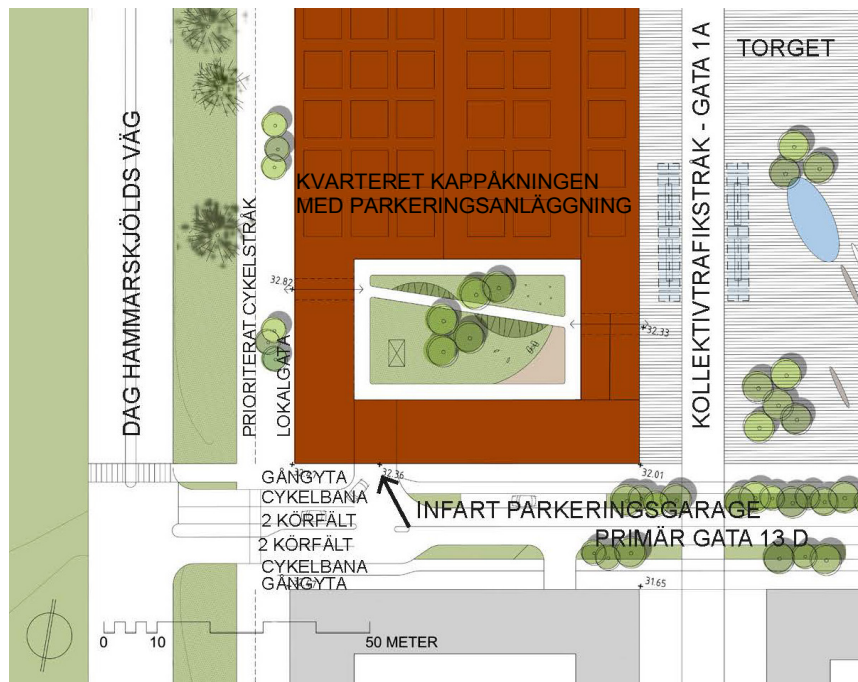
Huvudprincipen är att gatorna får användas för angöring men inte för parkering. Parkeringsplatser för rörelsehindrade måste dock kunna anordnas inom 25 meter från bostadsentré om behovet finns eller uppstår hos de boende, varför en zon avsedd för angöringsfunktioner planläggs i gatorna runt kvarteren. Zonen planeras att ägas och skötas av kommunen eller ett kommunalt bolag, och inom den kan parkering för rörelsehindrade upplåtas till personer med parkeringstillstånd. Även besöksparkering för rörelsehindrade kan anordnas här.

P₁ *Angöring, parkering, gatuplantering.*

Angöringsbehovet kan förväntas vara relativt stort eftersom parkering generellt inte kommer att anordnas i direkt anslutning till bostäderna. Angöring för personbilar och sopbilar sker från gatusidan. I sektionen för den primära bilgatan (Ulleråkersvägen) sker angöring för sopbilar i angöringszonen. För lokalgatan längs Dag Hammarskjölds väg, övriga lokalgator samt för kollektivtrafikstråket gäller att sopbilar samsas med gång-, cykel- och biltrafik på de gåendes villkor, utan särskild angöringsplats. Alla gatusektioner medger framkomlighet för räddningsfordon.

Leveranser till mindre verksamheter runt torget, samt till förskolan, får ske från torg- eller gatusidan. Om en större matvaruaffär placeras i kvarteret Kappåknings förväntas dess lastning och lossning ske inifrån kvarteret. Placeringen av infarten till parkeringsanläggningen från Ulleråkersvägen beror av utrymmet som lastning och lossning kräver inne i kvarteret. Planen reglerar dock ett minimiavstånd mellan utfarten och korsningen mot Dag Hammarskjöld för att möjliggöra en trafiksäker korsning. Läget och utformning av last- och lossningsfunktionen regleras inte i detaljplanen och kan komma att utformas på annat sätt när det studeras närmare i markanvisningstävling och bygglovskede.

Leveranser till förskolan bör separeras från platsen där hämtning och lämning av barn sker med bil. De två funktionerna kan delas upp och ske från Ulleråkersvägen respektive lokalgatan norr om kvarteret Vinghästen. Den största delen av hämtning och lämning förutsätts dock ske med gång och cykel. Om förskolan anordnas i den norra delen av kvarteret Vinghästen kan detta till exempel ske via en port eller portik in till förskolegården eller via smitvägen genom kvarterets södra del.



Inzoomning av illustrationsplanen som visar ett möjligt läge för infart till parkeringsanläggningen.

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

En cykelväg går idag diagonalt genom skogen inom planområdet och leder från Ulleråkersvägen till en anslutning mot Dag Hammarskjölds väg i höjd med Hospitalkyrkogården. Cykeltrafik kör i blandtrafik på Ulleråkersvägen.

I planförslaget möjliggörs separata cykelbanor i Ulleråkersvägens nya sektion samt mellan den bård av vegetation som föreslås längs Dag Hammarskjölds väg och lokalgatan. Sektionerna ger utrymme för dubbelriktad cykelbana och plats för fotgängare. Cykelbanorna ingår i huvudcykelnätet. I kollektivtrafikstråkets shared space-yta samt på lokalgatorna går cykeltrafiken i blandtrafik.

Det behov av cykelparkering som genereras i och med bostadsexploateringen ska lösas inom kvarteren. Behovet räknas ut enligt ett Ulleråkersspecifikt parkeringstal. Givet blandade storlekar på lägenheter behövs cirka 2 500 platser för planområdets ca 800 lägenheter. Cyklar ska placeras i källare och bottenvåningar. Bostadsgårdarna ska företrädesvis användas till vistelseytor och dagvattenhantering.

På torget ordnas cykelparkering för besökare. I mobilitetsanläggningarna ordnas cykelparkering för cyklister som ska byta färdstätt till kollektivtrafik eller bil.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

Trafiken beräknas öka inom planområdet, både biltrafik och kollektivtrafik. Detta kommer att ge upphov till störningar i form av buller. Den framtida trafiken på Dag Hammarskjölds väg, Ulleråkersvägen och kollektivtrafikstråket kommer att ge upphov till ekvivalenta bullernivåer som överstiger riktvärdet 55 dBA vid fasad. Från 2015-06-01 tillämpas förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag- respektive nattvärden.

	Ekvivalent ljudnivå, dB(A)	Maximal ljudnivå, dB(A)
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	55 ¹	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 ²
1) För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör bullret inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. 2) Om den ljudnivå om 70 dB(A) maximal ljudnivå som anges ändå överskrider, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Om den ljudnivå som anges ändå överskrider bör minst hälften av alla bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.		

Tabell ur MKB: Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

En trafikbullerutredning (Sweco, 2016) har tagits fram som beräknat bullerutbredningen i hela programområdet för Ulleråker (prognosår 2030). I bullerutredningen visar beräkningarna att de högsta ekvivalenta ljudnivåerna kommer att nås vid fasad mot Dag Hammarskjölds väg, där ljudnivåerna vid fasaderna beräknas bli 60-65 dB(A). I markplan kan det på några ställen överstiga 65 dB(A). På Ulleråkersvägen kommer de högsta ljudnivåerna att bli 60-65 dB(A) vid infarten närmast Dag Hammarskjölds väg. In mot torget minskar bullret successivt (55-60 dB(A)) och övriga delar av Ulleråkersvägen beräknas få ljudnivåer på 50-55 dB(A). Längs kollektivtrafikstråket beräknas som högst 50-55 dB(A) vid spårtrafik och 55-60 dB(A) vid busstrafik.



Utdrag ur bullerutredningen (Sweco 2016-01-22, bilaga 9) som visar beräknade ekvivalenta bullernivåer prognosåret 2030 med busstrafik i kollektivtrafikstråket. Bullernivåerna vid fasaderna mot Dag Hammarskjölds väg är i huvudsak 60-65 dB(A). Observera att utredningen är från programskedet och att kvarteren som varit underlag för bullerutredningen utformats som typkvarter i sju våningar.

Enligt bullerutredningen kommer maximala ljudnivåer att överstiga 75 dB(A) beräknat 2 meter över mark vid Dag Hammarskjölds väg, Ulleråkersvägen och kollektivtrafikstråket. För maximala nivåer har dock inga bullerberäkningar för fasader gjorts.

Planförslaget ställer krav på att byggnader i huvudsak ska placeras i kvarterets ytterkanter så att byggnaderna avskärmar bostadsgården från trafikbuller på omkringliggande gator. Det ställs också krav på att byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsrum kan orienteras mot en gårdssida med god ljudmiljö. Se vidare *Stadsmiljö, bebyggelse och gestaltning*.

De riktvärden som finns för bostäder bedöms klaras vid samtliga fasader mot innergård. Planerad förskolegård kan också anordnas i ett kvarter som avskärmar buller och bedöms därmed klara 55 dBA ekvivalent nivå som är praxis för skolgård (MÖD M238-00).

Vid utformning av lägenheter i punkthus kan det vara svårt att orientera hälften av bostadsrummen mot en gårdssida med god ljudmiljö. Ett punkthus kan stå helt fritt placerat, eller kan på grund av sin höjd inte dra fördel av det kringbyggda kvarterets avskärmade effekt. Bulleravskärmningar bör därför vara en integrerad del av byggnadens gestaltning, och bullersituationen bör detaljstuderas i samband med utformning av fasader och balkonger. För punkthusbebyggelse bedöms lägenheter som går över hörn kunna uppnå samma kvaliteter som en genomgående lägenhet, enligt egenskapsbestämmelsen f₄.

p₁ *Byggnader ska i huvudsak placeras i byggrättens gräns mot allmän plats.*

f₄ *Byggnader ska utformas så att lägenheter i huvudsak är genomgående och bostadsrum kan orienteras mot gårdssida med god ljudmiljö.*

Luft

Den tänkta exploateringen kommer att generera fler bilrörelser och bussrörelser (kollektivtrafik) genom Ulleråker. De lokala utsläppen av såväl kvävedioxid som partiklar (PM10) kommer i och med det att öka och kan ge en marginell påverkan på hela Ulleråkersområdet.

En luftkvalitetsutredning gjordes i programskedet. Beräkningarna som har utförts visar att miljökvalitetsnormerna för partiklar PM10 och kvävedioxid NO₂ luft klaras inom detaljplaneområdet (prognosåret 2030). Enligt kommunens åtgärdsprogram för luft (2014) är förskolor, skolor, sjukhus och äldreboenden särskilt skyddsvärda objekt och bör hanteras så i planeringen. Därmed är det viktigt att inte placera dessa objekt i direkt anslutning till luftföroreningskällor. Planen begränsar användningen av kvarteren närmast den mest trafikerade gatan, Dag Hammarskjölds väg, till att inte tillåta förskola/grundskola (S₂). Mobiliterstrategin för Ulleråker som bland annat syftar till att minimera bilrörelserna inom området, kan ge positiva effekter för både bullernivåer och luftkvalitet. Också utformningen av gaturum, innergårdar och placering av vegetation kan anpassas för att minska risken för påverkan av luftföroreningar.

Vibrationer

Kollektivtrafikstråket inom GATA₂ dimensioneras och planläggs för att i framtiden kunna rymma spårbunden trafik. Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer. För bostäder bör Trafikverkets riktlinjer *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* vara vägledande. För bostäder anges en maximal vibrationsnivå på 0,4 mm/s vägd RMS inomhus.

Solinstrålning och lokalklimat

Den föreslagna höjdsplanen i planområdet med byggnader i upp till 14 våningar ger en större skuggbildning än mer vanligt förekommande bostadskvarter i Uppsala i 6–7 våningar. Det innebär att bostadsgårdar blir skuggade under en stor del av dagen (se bilaga med solstudier). Studier av kvarteren har fokuserat på att bostädernas fasader kan vara solbelysta under någon del av dagen och att bostäder får dagsljus. Planens krav på i huvudsak genomgående lägenheter för att klara en god ljudmiljö (f₄) bidrar också till goda ljusförhållanden i lägenheterna.

För att säkerställa att det finns förutsättningar för en solbelyst förskolegård inom kvarteret Vinghästen reglerar planen byggnaders höjder och utbredning och att mark inte får bebyggas. Se även *Friytor*. Om förskolegården placeras i norra delen av kvarteret blir gården solbelyst mitt på dagen under perioden mars-september. Det är viktigt att förskolegården har tillgång till både sol och skugga. Se bilaga *Solstudier*.

Vid utformning av de högre byggnaderna bör vindförhållanden studeras för att skapa ett gott lokalklimat.

Brand

För att räddningstjänsten ska kunna vara del av utrymningen från bostäderna vid en eventuell brand behöver höjdfordon kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Planens utformning medger detta. Ett alternativ till höjdfordon är att byggnaderna uppförs med brandsäkra trapphus. För bostadshus som är högre än åtta våningar krävs alltid brandsäkra trapphus då bostäder på de högre våningsplanen inte nås av höjdfordonen.

Förskolan och annan offentlig verksamhet förväntas utrymma 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.

Klimat

För att klara framtida klimatförändringar med exempelvis kraftiga regn dimensioneras dagvattensystemet med en klimatkoefficient om 1,25. Höjdsättningen av kvarteretsmarken kommer att möjliggöra att dagvattnet vid kraftiga regn kan avledas till gatorna, som fungerar som sekundära avrinningsvägar.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har gjorts inom planområdet. Resultaten av provtagningarna påvisade ingen förekomst av föroreningar i jordlagren. I en punkt påträffades kobolt och nickel i halter strax över riktvärdena för så kallad känslig markanvändning, KM. Detta har visat sig förekomma på ett flertal platser i lerlager i Uppland, vilket alltså kan behöva betraktas som en naturlig halt. Marken bedöms inte vara förorenad och inga föroreningar hindrar därmed uppförande av bebyggelse inom detaljplaneområdet.

Huvuddelen av asfaltproverna i den cykelväg som idag går på den gamla banvallen innehöll ingen, eller bara spår, av tjära (PAH). Ett av proverna inom centrala Ulleråker innehöll så höga PAH-halter att asfalten inte kan återanvändas. Om den asfalterade cykelbanan inom detaljplanen kommer att brytas upp, bör tjärasfaltens utbredning avgränsas och klassificeras för rätt omhändertagande.

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 för teknisk försörjning. Befintligt system innehåller ett flera kilometer långt underjordiskt kulvertsystem för transporter och teknisk försörjning mellan byggnader. Detta system behöver försörja Ulleråkers (sjukhus-)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 kan till viss del gå att utnyttja för de inledande utbyggnadsetapperna. Inom planområdet finns också ledningar som måste tas bort och/eller ersättas vid planens genomförande. Karta över befintliga ledningar finns under rubriken *Planens genomförande, Tekniska åtgärder*.

Kulvert med ledningar

Väster om Ulleråkersvägen och genom planområdets östra del går Ulleråkers stora kulvert där olika ledningar, bland annat en större fiberkabel, är förlagda. Det sophus som står omedelbart väster om Ulleråkersvägen är ansluten till kulverten. Sophuset och kulverten måste rivas och ledningarna flyttas innan kvarteret Vinghästen kan bebyggas i sin helhet.

Vatten och avlopp

En vattenledning som går genom planområdet försörjer Ulleråker med dricksvatten. I anslutning till ledningen finns också en tryckstegringsstation belägen i det planerade kvarteret Vinghästen. För att kunna behålla vattenförsörjningen till Ulleråker måste ledningen och tryckstegringen ersättas i nytt läge innan södra delen av kvarteret kan bebyggas.

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

Viss överkapacitet som finns i befintligt ledningsnät i Ulleråker kan komma att användas till den första utbyggnadsetappen i planområdet.

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. Detta krav gäller inom randområdet (zon 3) i östra delarna av planområdet, inom både kvarterersmark och allmän plats.

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, se vidare under rubriken *Vattenmiljö*.

Inom det skyddade området (zon 1) som utgör den största delen av planområdet ska dagvatten omhändertas lokalt, enligt kommunens dagvattenstrategi. Det innebär att allt dagvatten ska fördröjas och renas inom området innan anslutning till det kommunala ledningsnätet och nedströms placerade dammar.

EI

Elledningar i huvudnätet finns i cykelvägen längs Dag Hammarskjölds vägs östra sida. Planen möjliggör en framtida breddning av Dag Hammarskjölds väg till fyra körfält vilket kommer att innebära att dagens cykelväg blir ett bilkörfält. Om denna förändring innebär att ledningsägaren initierar en flytt av ledningen kan nya ledningar rymmas i den nya lokalgatan som föreslås parallellt med Dag Hammarskjölds väg.

Det finns inget lokalt elnät inom planområdet. Den nya bebyggelsen kommer att kunna anslutas till det nya elnät som byggs upp inom Ulleråker. En ny högspänningsledning planeras i Emmy Rappes väg (preliminärt tillsammans med Uppsala vattens huvudledning) och sedan vidare söderut i Ulleråkersvägen. Det kan bli nödvändigt att upprätta en tillfällig elförsörjning under byggtiden, innan lokalnätet är utbyggt. Möjligheter som utreds är att förse planområdet med byggström från Ulleråkers interna ledningsnät (landstingets fd ledningar), en högspänningsledning som idag finns i kulverten. Denna matas från en befintlig station i östra delen av Ulleråker.

För att försörja planområdet behövs en till två nya nätstationer. Lägen för dessa har avsatts så att de kan placeras i eller i anslutning till områdets parkeringsanläggningar i kvarteren Livsglädjen och Kappåkningsen. Nätstationerna ska integreras i kvarteren. Placering inom kvarteren kan komma att preciseras under planprocessen.

E *Teknisk anläggning, elnätstation.*

Värme

En fjärrvärmeledning som försörjer stora delar av södra Uppsala löper längs Ulleråkersvägen i planområdets östra del och vidare söderut. Bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Tele och bredband

Ett nytt nät för tele och bredband/fiber kommer att byggas upp inom Ulleråker. Ledningarna förläggs i 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 hushållssopor (brännbart och kompost) ska vara högst 50 meter. Detta regleras i Boverkets byggregler. Målet i Ulleråker är också att kunna möjliggöra källsortering med insamling av cirka 10 fraktioner i närheten av bostaden.

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.

Inom gatusektionen för Ulleråkersvägen och den primära huvudgatan föreslås en parkerings- och angöringszon på kvartersmark, avsedd att ägas av kommunen eller kommunägt bolag, se vidare under rubriken *Trafik, mobilitet och tillgänglighet*. Inom denna zon kan även kärl för källsortering anordnas, under förutsättning att de får en utformning och gestaltning som lämpar sig i gatumiljön, t ex undermarksbehållare där endast nedkastet tar plats i gaturummet. Detta förutsätter att denna typ av uppsamling samordnas för hela stadsdelen. Vid placering av källsorteringskärl måste särskild hänsyn också tas till planteringar och huvudecykelstråk. Inom den primära huvudgatan och kollektivtrafikstråket bör avfallshantering av detta slag undvikas av framkomlighets skull.

P₁ *Parkering, angöring, gatuplantering.*

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av sina anläggningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för åtgärder på allmän plats och på kvartersmark för parkering och angöring (P₁). Uppsala och Vatten Avfall AB är huvudman för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar och ansvarar för utbyggnad av dessa.

Avtal

Markanvisning

Överlåtelse av de blivande fastigheterna kommer att föregås av markanvisningar vilket innebär en tidig option för en byggherre att med ensamrätt och i samarbete med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom markområdet för att sedan förvärva och bebygga området.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 1 mars 2016 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att anordna markanvisningsförfarande inom Ulleråkers första etapper. Utskottet beslutade även om att anvisa mark för parkeringsanläggning inom planområdet till Uppsala Parkerings AB. För delar av planområdet genomför kommunen en markanvisningstävling under sommaren och hösten 2016, varefter marken kan anvisas tidigast november/december 2016.

Markanvisningsavtal samt efterföljande köpeavtal för exploatering upprättas mellan kommunen och respektive byggherre.

Köpeavtal

När bygglov har beviljats för respektive exploateringsprojekt tecknas köpeavtal för exploatering mellan kommunen och respektive byggherre. Köpeavtalet reglerar villkoren för exploaterings genomförande. Avtalet ska tydligt redogöra byggherrens ansvar inom kvartersmarken och den samordning som krävs med intilliggande fastighetsägare och med kommunen.

Köpeavtalet reglerar bland annat byggherrens ansvar 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.

Kommunen åläggs att säkerställa erforderliga åtgärder till skydd för yt- och grundvatten inom kommunal kvartersmark och inom allmän plats.

Avtal om tekniska anläggningar

För dagvattenhantering inom allmän plats ska kommunen överenskomma om investering, drift och skötsel med VA-huvudmannen Uppsala Vatten och Avfall AB.

Upplåtelseavtal

Upplåtelseavtal ska tecknas mellan kommunstyrelsen och Uppsala Parkerings AB för kvartersmark med ändamålet parkering och angöring (P1).

Driftsavtal

Driftsavtal ska tecknas mellan kommunstyrelsen och gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) avseende drift av kvartersmark med ändamålet parkering och angöring (P1)

Etappvis utbyggnad

Genomförandet är etappindelad på grund av befintliga byggnader och infrastruktur inom planområdet som försörjer andra delar av Ulleråker. Ombyggnad av teknisk infrastruktur bedöms kunna påbörjas under 2016 bland annat i den befintliga Ulleråkersvägen.

Under förutsättning att planen vinner laga kraft under första halvåret 2017 bedöms byggstart för bostäder, centrum, parkering med mera inom kvarteren Livsglädjen, Kappåkningsen och Vinghästen som ingår i tävlingen kunna ske under hösten 2017. Kvarteret Vinghästen kan genomföras i sin helhet först när områdets kulvert samt en vattenledning med tillhörande tryckstegringsstation har avvecklats. Byggstart för den östra och södra delen av detta kvarter beräknas preliminärt kunna ske i slutet av 2019.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning

Kontrakterade byggherrar bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Täktverksamhet eller markarbeten får inte ske djupare än till 1 meter över högsta grundvattenyta eftersom området ligger inom yttre vattenskyddsområde. Dispens för markarbeten kan behöva sökas hos Länsstyrelsen.

Om markföroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas. Den miljötekniska markundersökning som genomförts visar att tjärasfalt i cykelbanan på den gamla banvallen bör avgränsas och klassificeras.

Krav och försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten

Byggherren ansvarar för att i genomförande och drift av sitt projekt följa de särskilda krav på tekniska åtgärder som preciseras i dokumentet *Krav och försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten*. Dokumentet beskriver de tekniska funktionskrav som ställs på alla exploateringsprojekt i Ulleråker för att uppfylla grundläggande krav i *Hållbar vattenmiljö*. De tekniska åtgärdskraven avser bl a anläggande av källare, pålning, spontning, grundplattor, brandskydd, täta skikt och fordonsuppställning.

Skyddsrum

Inom Ulleråker finns krav på att ersätta skyddsrum som rivs. Skyddsrum ska uppföras i kvarteren Livsäventyret och Kappåkingen längs Dag Hammarskjölds väg i enlighet med regelverk SR 15 samt de krav som ställs av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Dagvatten

Dagvattensystemet utformas i enlighet med riktlinjer i *Hållbar vattenmiljö, 2016 och Krav och försiktighetsåtgärder för skydd av grund- och ytvatten, 2016*. En dagvattenutredning har också tagits fram för planområdet (i övrigt se avsnittet *Vattenmiljö*).

Utformning av allmän plats

Torget och andra allmänna platser utformas och utvecklas enligt riktlinjer i *Kvalitetsprogram för allmän plats inom Ulleråker* (klart hösten 2016).

Gator utformas enligt principsektionerna som finns framtagna i planprogrammet och i det pågående arbetet med *Kvalitetsprogram för allmän plats inom Ulleråker*.

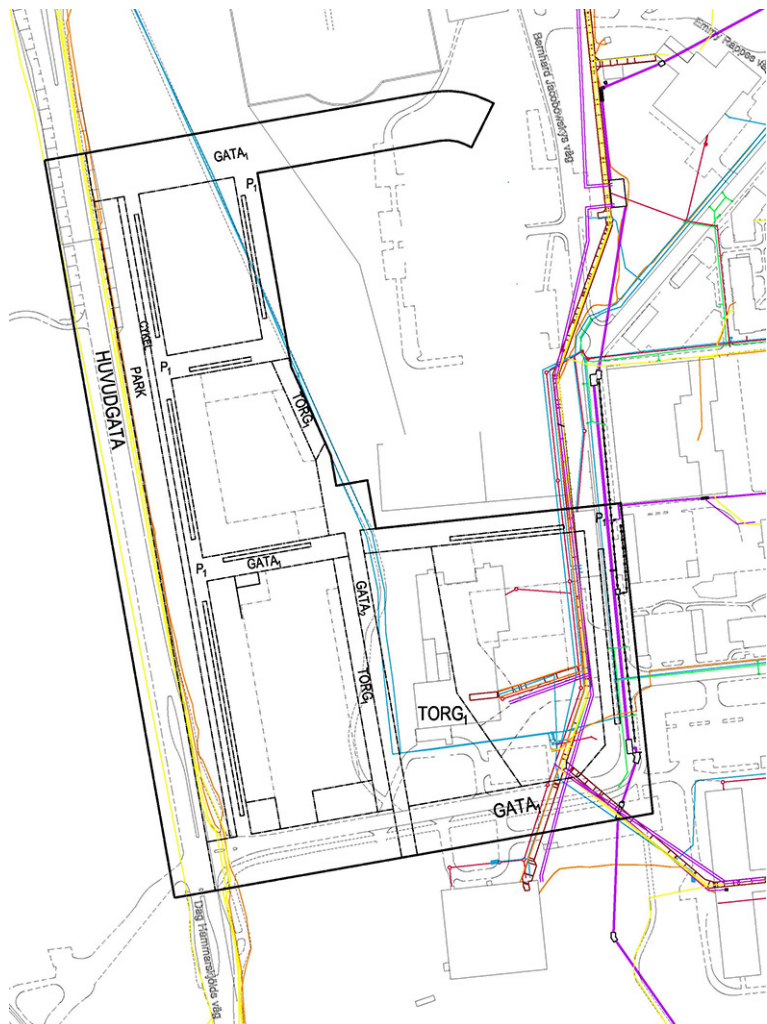
Kommunen tar fram en systemhandling för gator i en stor del av Ulleråker under 2016 med utgångspunkt i planprogrammets struktur och i samverkan med *Kvalitetsprogram för allmän plats inom Ulleråker*.

Dokumentation och kontroll

En handlingsplan för vatten håller på att tas fram. Handlingsplanen ska knytas till detaljplanen och syftar till att beskriva detaljerna under kontroll och uppföljning för vatten, inklusive ansvarsfrågor.

Ledningar

Ledningar som finns inom planområdet visas i bild nedan. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.



Utdrag ur karta som visar befintliga ledningar inom och i anslutning till planområdet.

- Grönt – dagvatten (kommun och UVAB).
- Rött – spillvatten (kommun och UVAB).
- Blått – vatten (kommun och UVAB).
- Magenta – fjärrvärme (kommun och Vattenfall).
- Gult – kanalisation tele, fiber (kommun, Borderlight, IP-Only och Skanova).
- Orange – el (kommun och Vattenfall).
- Brunt – kulvert.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Enskilda ledningar ska förläggas i kvartersmark om inget annat avtalats med kommunen.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar inom kvartersmark. I detta ingår även avgift för bygglov, byggnämnan och lantmäteriförrättningar samt anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

Kommunen är huvudman för anläggningar inom allmän plats. Dessa åtaganden finansieras delvis genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse.

Ledningar

Respektive ledningsägare bekostar frambyggnad av ny ledningsinfrastruktur. Kostnaderna för flytt av/borttagande av befintliga ledningar och därtill hörande anläggningar regleras mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

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

Fastigheten Kronåsen 1:25 kommer inledningsvis att dels innehålla planområdets allmänna plats och dels utgöra kommunens exploateringsfastighet. Efter planens genomförande kommer fastigheten i huvudsak att omfatta detaljplanens allmänna platser (gator och park).

Delar av fastigheterna Kronåsen 1:17 och Kronåsen 3:2 som föreslås bli allmän plats (HUVUDGATA respektive GATA₁) överförs till Kronåsen 1:25. Se under rubriken *Konsekvenser för fastigheter inom planområdet* nedan.

För att säkerställa att användningsområdet P₁ (parkering och angöring) får bra förutsättningar för skötsel och drift bör marken finnas kvar i kommunal ägo, alternativt ägas av ett kommunalägt bolag. I samband med överlåtelse av kvarteretsmarken till byggherrar genomförs avstyckningar för att bilda nya fastigheter. Inom planområdet kommer minst fyra fastigheter (planområdets fyra kvarter) att avstyckas 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.

Gemensamhetsanläggning

Det kan komma att krävas fastighetssamverkan för att tillgodose olika funktioner inom ett kvarter. Det kan gälla situationer där fastigheter behöver anlägga och förvalta en gemensam innergård, källsorteringsutrymmen, cykelparkering, anläggningar för dagvattenhantering, etc. I dessa lägen kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggning. Det är fastighetsägarna, inledningsvis byggherrarna, inom kvarteretsmarken som ansvarar för att initiera och ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningarna. Fastigheternas slutliga ägare får ansvara för förvaltningen av de gemensamma anläggningarna. Planen reglerar att utrymme ska finnas på gården för en gemensamhetsanläggning (g) för flera fastigheter inom kvarteret.

Tredimensionell fastighetsbildning

Det kan bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning inom planområdet. Genom att ange flera användningar inom varje kvarter möjliggörs detta. Parkeringsanläggningarna (P₂ och P₃) kan komma att bli egna fastigheter både över och under andra fastigheter i sina respektive kvarter. Även andra verksamheter såsom lokaler för centrumverksamhet och service (C) eller skola/förskola (S₁ och S₂) kan komma att bli egna fastigheter, inom eller under bostadsfastigheter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Kronåsen 1:17

En del av Dag Hammarskjölds väg ligger inom fastigheten Kronåsen 1:17. Marken är idag inte planlagd och föreslås bli allmän plats. Marken ägs av Sveriges Lantbruksuniversitet och Uppsala kommun är väghållare. Planförslaget möjliggör en utökning av vägområdet. Utökningen mot väster kan komma att innebära utfyllnad och schaktning i skogsmark i anslutning till vägens västra sida. Mot öster föreslås befintlig cykelväg övergå till bilkörfält. Ombyggnad av korsningen och vägens breddning mot öster kommer också att innebära utfyllnad och schaktning. Här kommer förändringen

till största del ske inom kommunens fastighet 1:25 inom PARK. Fastighetens östra gräns överensstämmer inte helt med föreslagen gräns mellan PARK och HUVUDGATA och kan behöva justeras.

Som allmän plats förutsätts marken vid genomförandet överföras till kommunens fastighet Kronåsen 1:25. Detta regleras i särskilt avtal.

Kronåsen 3:2

För grannfastigheten i söder, Kronåsen 3:2, sammanfaller den norra fastighetsgränsen med den mark inom Kronåsen 1:25 som är planlagd som allmän plats UPPSAMLINGSGATA (Ulleråkersvägen) i gällande detaljplan för Ulleråker, laga kraft 1991-07-25, aktbeteckning 0380-P91/33. Se illustration över gällande detaljplan under rubriken *Tidigare ställningstaganden, Detaljplaner*.

Planförslaget innebär att Ulleråkersvägen breddas för att bland annat inrymma nya gång- och cykelbanor och nya körfält vid korsningen med Dag Hammarskjölds väg. Detta innebär att norra delen av Kronåsen 3:2 kommer att omfattas av allmän plats GATA₁ och förändras genom om- och nybyggnad av gata och ledningar. Denna mark är idag inte planlagd.

Som allmän plats förutsätts marken vid genomförandet överföras till kommunens fastighet Kronåsen 1:25. Detta regleras i särskilt avtal.

PLANENS KONSEKVENSER

Till planförslaget hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), *Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för centrala Ulleråker*, daterad 2016-06-10, Sweco.

Sammanfattande bedömningar från MKB redovisas under respektive ämnesrubrik nedan. Övriga konsekvenser av planförslaget, utöver de miljöaspekter som avgränsats i MKB, redovisas kortfattat under övriga rubriker.

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar bedömningar av de mest betydande miljökonsekvenserna av att planen genomförs. Där så är möjligt ges förslag på åtgärder som kan mildra negativa konsekvenser eller förstärka positiva konsekvenser. (Planarbetet och MKB-arbetet har pågått tidsmässigt parallellt. Bedömningarna i denna MKB har därför gjorts utifrån ett utkast till plankarta, arbetsmaterial daterat 2016-06-03 samt underlagsrapporter som finns redovisade i rapporten.

De fyra miljöaspekter som bedöms vara mest kritiska för planen (dvs som enskilt kan medföra betydande miljöpåverkan) är **vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild**. Ytterligare fyra miljöaspekter har bedömts för att de *tillsammans* kan ge betydande miljöpåverkan; rekreation, trafikbuller, luftkvalitet, markföroreningar.

MKB:s 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 att området förblir likt nuläget, dvs att stora delar av området i framtiden även utgörs av naturmark. Ingen spontan bebyggelse förväntas ske i området närmast Dag Hammarskjölds väg. Vid Ulleråkersvägen kan dock en viss spontanutveckling ske, till exempel att den befintliga byggnaden rivs och ersätts med en eller flera nya byggnader.

Dessutom förutsätts att angränsande antagna och pågående planer och program (dock alltså ej de inom planprogram Ulleråker) genomförs. Det innebär att invånarantalet i t.ex. Södra Rosendal och Ultuna nära Ulleråker ökar.

MKB:s jämförelsealternativ

Under arbetets gång beslutades att inga alternativa utbyggnadsförslag ska beskrivas i MKB:n och analyseras med avseende på konsekvenser. Detta eftersom det ur kommunal synvinkel har varit svårt att hitta realistiska alternativ som kan hjälpa till att göra vägval som minimerar miljöpåverkan. Utformningen av mötet mellan den nya bebyggelsen och Dag Hammarskjölds väg var i ett tidigt skede aktuellt att belysa som alternativ. Detta vägval gjordes dock i arbetet med *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* och fick genomslag vid godkännandet av *Planprogram för Ulleråker*, april 2016, varför det inte fanns behov av att belysa detta ytterligare i denna MKB.

Olika förslag för planområdet har analyserats översiktligt med avseende på miljökonsekvenser och förändringar i planförslaget har gjorts efter hand. Vissa förändringar under programarbetets slutfas har också inneburit förändringar för planförslaget. Det finns även andra skäl än miljö- och kulturmiljöaspekter till att förändringar och anpassningar av planen har gjorts.

De viktigaste förändringarna och anpassningarna som har gjorts under planeringen är:

- Bebyggelsen har av kulturmiljöskäl dragits in 12 meter utefter Dag Hammarskjölds väg för att medge en långsträckt trädbeväxt bård av vegetation längs vägen. Utöver detta har en cykelbana samt en angränsningsgata med huvudentréer skapats mellan bården och vägen. En positiv effekt av detta är också att plats för lokal dagvattenhantering skapats.
- Planområdet har också utvidgats i nordlig riktning för att omfatta båda de nya huvudinfarterna till Ulleråker så att konceptet för Dag Hammarskjölds väg och kvartersfasaderna mellan områdets två infarter kan redovisas i ett sammanhang. (Det ger också en kontakt med detaljplanen för Vattenparken vilket underlättar utbyggnaden av det nya gatunätet inom Ulleråker).
- Lokalisering (infarter, trafiksituation etc.) av garagen inom kvarteren har anpassats för att minska bilrörelser inom planområdet
- Torgets symmetri och form har utvecklats för att medge en högre grad av solinställning, framför allt sommartid, och större ytor för mötesplats och service
- Den rumsliga skalan, framför allt antal våningar har anpassats. Bland annat föreslås en relativt jämn men hög fasad mot Dag Hammarskjölds väg för att ge ett lugnare möte med vägen och med en lägre bebyggelse mot Ulleråkersvägen för att bättre möta den befintliga bebyggelsen på östra sidan av gatan. Även utformningsbestämmelser för bebyggelsen har utvecklats i syfte att hantera framför allt påverkan på kulturmiljö.

Miljöaspekter

Mark och vatten

MKB angående Vattenkvalitet – Grundvatten och ytvatten

Om planförslaget inte genomförs (d.v.s. nollalternativet) förblir riskerna för påverkan på grundvattentäkten på ungefär samma nivå som idag. Även för ytvattnet och dagvattnet bedöms risken vara i stort sett oförändrad jämfört med idag.

Förutsatt att de planerade och omfattande skyddsåtgärderna mot infiltration av ytvatten ner till grundvattnet genomförs, bedöms planförslaget innebära att riskerna för grundvattentäkten kan vara ungefär samma som i dagsläget. För yt- och dagvatten förväntas ökad biltrafik ge en högre förorening av dagvattnet. Det bedöms kunna hanteras genom avledning i tätt ledningssystem och avskiljning av föroreningar i dammar före utsläpp till Fyrissan. På så sätt kommer situationen förbli som i dagsläget

och exploatering enligt planförslaget bedöms således inte påverka möjligheten att klara gällande miljö kvalitetsnormer för Fyrisån och Ekoln.

MKB angående Markföreningar

På ett fåtal provtagningspunkter inom planområdet låg halterna av nickel och kobolt strax över riktnivåerna för känslig markanvändning. Asfalt som inte kan återanvändas på grund av för högt tjärinnehåll finns inom området. En samlad bedömning av området är trots detta att området i stort kan ses som ej förorenat. Om planförslaget inte genomförs (d.v.s. nollalternativet) så förväntas markföreningssituationen vara oförändrad.

Ett genomförande av planförslaget kommer antagligen inte att medföra en märkbar förändring av markföreningssituationen, dock kommer troligen tjärasfalten avlägsnas. Ökad exploatering leder till en viss ökning av risker av okontrollerade utsläpp från t.ex. fordon. Inga markföreningar har påträffats vid tidigare undersökningar. Beredskap under själva byggskedet behövs dock då det kan dyka upp oväntade fynd.

Naturmiljö

MKB angående Naturmiljö

Om planförslaget inte genomförs (d.v.s. nollalternativet) förväntas situationen för naturmiljön i området att vara i stort sett oförändrad jämfört med dagsläget även fram till 2030.

Ett genomförande av planförslaget bedöms leda till mycket stora negativa konsekvenser ur naturmiljösynpunkt då områden med höga naturvärden försvinner och sammanhängande värden (detaljplaneområdet hyser idag betydelsefulla länkar i det värdefulla Tallnätverket) förstörs irreversibelt. Hur tillkommande detaljplaner i Ulleråker genomförs kommer att ha stor betydelse för om bl.a. tallnätverkets funktion kan bibehållas.

Kulturarv

MKB angående Kulturmiljö

Om planförslaget inte genomförs (d.v.s. nollalternativet) förväntas situationen för kulturmiljön i området att vara i stort sett oförändrad jämfört med dagsläget även fram till 2030.

Ett genomförande av planförslaget då denna del av Kronparken omvandlas från ett institutionsområde i skogsmiljö till ett bebyggelseområde med stadskaraktär innebär mycket stora negativa konsekvenser. Påverkan sker på flera värden; upplevelsen av Dag Hammarskjölds väg; upplevelsen av Kronparken; påverkan på vyn från öster; institutionsmiljön.

Landskapsbild, stadsbild

MKB angående Landskapsbild och stadsbild

Om planförslaget inte genomförs (d.v.s. nollalternativet) bedöms att en viss marknadsstyrd utveckling av området ändå sker. Konsekvenserna är beroende på hur bebyggelsen gestaltas och nyttjas och bedöms kunna variera mellan små negativa till små positiva jämfört med dagsläget.

Ett genomförande av planförslaget innebär att landskapsbild och stadsbild kommer att ändras påtagligt i och med utbyggnaden, från ett område med skoglig karaktär till en tät stad. Föreslagen bebyggelse inom planområdet kommer genom höjd och placering påverka den nuvarande vyn från öster och av Dag Hammarskjölds väg från söder. Planförslaget bedöms få stora negativa konsekvenser för Uppsalas landskapsbild och Ulleråkers stadsbild.

Rekreation och friluftsliv

MKB angående Rekreation

Om planförslaget inte genomförs (d.v.s. nollalternativet) förväntas situationen för rekreation i området att vara i stort sett oförändrad jämfört med dagsläget även fram till 2030.

Ett genomförande av planförslaget innebär negativa konsekvenser för befintliga rekreativvärden av kommunalt intresse (framförallt värden kopplat till grönska, rofylldhet och skog). Samtidigt kommer andra typer av rekreation tillskapas och området tillgängliggörs för flera. Dessutom kommer de som flyttar till området att få god tillgång till rekreation. Samlat bedöms detta leda till små positiva konsekvenser lokalt.

Hälsa och säkerhet

MKB angående Trafikbuller

Om planförslaget inte genomförs (d.v.s. nollalternativet) förväntas bullersituationen i området försämrans något jämfört med dagsläget fram till 2030.

Ett genomförande av planförslaget innebär helt andra trafikrörelser inom området och därmed förändras även ljudbilden. Jämfört med dagsläget blir bullersituationen försämrad och planförslaget bedöms därmed få stora negativa konsekvenser. Vid de nya byggnaderna kommer ljudnivån utomhus vid fasad på många lägenheter att överskrida gällande riktvärden, men genom anpassning av lägenheter och användande av bullerskyddande åtgärder bedöms bullersituationen bli lika bra eller bättre än i liknande täta stadsbygder.

MKB angående Luftkvalitet

Om planförslaget inte genomförs (d.v.s. nollalternativet) förväntas luftkvaliteten vara ungefär som idag trots något ökad trafik. Teknikutveckling och ändrade beteenden motverkar en försämring.

Ett genomförande av planförslaget ger en lokalt klart ökad trafikbelastning och tillsammans med ökad trafik i närområdet bedöms luftföroreningssituationen jämfört med dagsläget försämrans något. Gällande miljö kvalitetsnormer kommer dock att klaras och teknikutveckling och beteendeförändringar kan förväntas medföra en positiv trend vad gäller lokala utsläpp.

Solinstrålning–skuggning på befintlig bebyggelse

Den planerade bebyggelsen inom kvarteret Vinghästen kommer att skugga kvarteren strax öster om Ulleråkersvägen från tidig kväll under sommarhalvåret. Bebyggelse på båda sidor av gatan får anses vara normalt i en stadsmiljö och att den nya bebyggelsen kommer att innebära viss skuggning på andra sidan gatan bedöms vara acceptabelt. Fastigheterna på östra sidan av Ulleråkersvägen har i huvudsak sina parkeringar närmast gatan, och skuggningen påverkar i liten utsträckning bostäderna.

Resurshushållning

Detaljplaneförslaget är första steget i förverkligandet av Ulleråker som en tät stadsdel med fokus på ett resurseffektivt utnyttjande av marken. Genom att bygga tätt skapas ett underlag för lokal offentlig och kommersiell service i de boendes närhet. Detta syftar till att minska behovet av längre resor, framför allt med bil, för att uträtta vardagliga ärenden. En tät stadsdel innebär också ett befolkningsunderlag som skapar förutsättningar för att längre resor i större utsträckning ska kunna ske med en effektiv och attraktiv kollektivtrafik. Ulleråkers läge med närhet till stadens centrum utgör också en viktig grund för att locka så många som möjligt att cykla. De negativa konsekvenserna vad gäller utnyttjande av resurser bedöms därför bli begränsade i förhållande till mer traditionellt utformade stadsdelar och stadskvarter. Vad gäller vattenresurser se avsnitt om *mark och vatten*.

Sociala aspekter

Hälsa

Detaljplaneförslaget möjliggör för en utbyggnad av ca 800 lägenheter i ett område intill större grönområden (Uppsalaåsen söder om Ulleråker, områden nere vid Fyrisån, Kronparken norr och öster om Ulleråker). Detta kommer att skapa närhet för fler människor till miljöer som är värdefulla ur rekreationshänseende och i ett folkhälsoperspektiv.

Säkerhet och trygghet

Trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter förbättras genom att planen ger utrymme för utbyggnad av gång- och cykelbanor längs Ulleråkersvägen. Befolkade platser och fler bostäder i området kan ge en upplevelse av trygghet under kvällstid i en del av Ulleråker som idag till största delen består av skog.

Tillgänglighet

Utvecklingen av ett stadsdelscentrum innebär en ökad tillgänglighet till service inom nära avstånd från bostaden. Genom höjdsättning av mark och gångvägar kan tillgänglighet för människor med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga underlättas.

Barn- och äldreperspektiv

Planförslaget möjliggör utveckling av förskolelokaler i nära anslutning till bostäderna vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Trafikmiljöer med låg hastighet samt nya gång- och cykelvägar ger förutsättningar för trygga skolvägar, vilket uppmärksammas särskilt i kopplingen mellan skolmiljöerna i Ulleråkers södra delar och Vinghästtorget. Det finns förutsättningar att skapa nya lekmiljöer vid torget som också kan bli en attraktiv mötesplats för äldre barn och ungdomar.

Säkra och tydliga trafikmiljöer är positivt för alla i staden, också ur ett äldreperspektiv. Stadsdelens torg ska vara tillgängligt för alla och kan bli en ny mötesplats för äldre. Inom användningen bostäder är det möjligt att uppföra olika typer av specialbostäder, till exempel för äldre.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformer kan inte styras i detaljplanen. Eftersom kommunen är markägare kan kommunens mål om en tredjedel hyresrätter ge förutsättningar för att både bostadsrätter och hyresrätter tillkommer i området. Blandade upplåtelseformer är positivt för den sociala blandningen i en stadsdel och ger förutsättningar att bo kvar i området även om bostadsbehoven förändras.

Mötesplatser

Planen möjliggör för Ulleråkers offentliga och kommersiella centrum. Ett stadsdelscentrum kan rymma mötesplatser både inomhus och utomhus, i form av lokaler för centrumändamål och service, men även samlingslokaler av olika slag och platser i det offentliga rummet i form av uteserveringar och andra sittplatser på torget, stomlinjens hållplats med mera. Detta ger förutsättningar för positiva sociala konsekvenser då nya mötesplatser kan skapas.

Stadsliv

Ett nytt centrum för Ulleråker etableras tidigt i utbyggnaden av stadsdelen, vilket kan utnyttjas både av dem som redan bor i området, och de nya som flyttar in. Planförslagets blandade markanvändning med bostäder, centrumlokaler och förskola ger också förutsättningar för positiva sociala konsekvenser med avseende på möten mellan människor, tillgång till service och andra stadslivskvaliteter.

Avvägningar i planförslaget

Vad gäller påverkan på naturvärden, kulturhistoriska värden samt värden för landskapsbilden pekar miljökonsekvensbeskrivningen på mycket stora negativa samt stora negativa konsekvenser av planförslaget. Mot bakgrund av de bedömda konsekvenserna redogörs nedan för planförslagets avvägningar utifrån ställningstaganden i kommunens översiktliga planering och avvägningar som har stöd i planprogrammet.

Kulturmiljö och landskapsbild

Vad gäller konsekvenser för kulturhistoriska värden och landskapsbildsvärden har avvägningarna i detaljplaneförslaget gjorts utifrån en bedömning av om graden av konsekvens innebär en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresset med avseende på den kungliga jaktparken Kronparken bedöms påverkas negativt genom att området bebyggs. Det bedöms dock inte innebära påtaglig skada på riksintresset då denna del av Kronparken sedan tidigare tagits i anspråk för bebyggelse, bland annat genom etableringen av Ulleråkers sjukhus. Huvuddelen av Kronparken, som också är mer intakt, ligger utanför både Ulleråker och planområdet. Den bård av vegetation och träd som föreslås längs Dag Hammarskjölds väg syftar till att bibehålla upplevelsen av skogsmiljö och att färdas genom Kronparken (från Dag Hammarskjölds väg).

Symmetrin med skogsmiljö på bägge sidor om Dag Hammarskjölds väg bidrar till att inte förändra den raka vägens rytm och axialitet. En sammanhållen gestaltning av vegetationsbården, som också begränsar antalet in- och utfarter från Ulleråker mot Dag Hammarskjölds väg, betonar vägens överordnade betydelse och håller siktlinjen in mot staden i fokus. Planbestämmelser reglerar att bebyggelsen ska ha ett lugnt uttryck för att möta den historiska infartsvägen. Planförslaget påverkar inte den raka sträckningen och siktlinjen in mot staden och bedöms därmed inte innebära en påtaglig skada på riksintresset Dag Hammarskjölds väg.

I förslaget till *Översiktsplan 2016* (utställningshandlingen) har kommunen gjort en precisering av kärnvärdet i riksintresset med avseende på Uppsalas siluett. För upplevelsen av stadens siluett sett från sydost har den prioriterade siktsektorn avgränsats norr om Ulleråker, och aktuellt detaljplaneområde ligger därmed utanför (söder om) denna, se bild på s. 17. De högre byggnaderna som föreslås inom planområdet och som blir synliga i vyn från det öppna landskapet i öster kommer att påverka landskapsbilden från infarter och vägar. Byggnaderna bedöms dock inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset då de inte berör de viktiga siktsektorerna mot siluetten med stadens märkesbyggnader, slottet och domkyrkan.

För landskapsbilden är det dock viktigt att bebyggelsen samspelar med åsens siluett och åsvegetationen. Även om den inte berör den del av åsen som är allra känsligast för riksintressets värde är det viktigt att fortsätta studera denna vy allteftersom Ulleråker planeras och byggs ut. Gestaltningen av den nya bebyggelsevolymen längs åsen bör vara en avvägning mellan att synliggöra och dölja och med en inriktning att samla och forma de högre byggnadsvolumerna gruppvis snarare än att sprida högre byggnader över området. Även form och materialval påverkar hur bebyggelsen avtecknar sig mot åsen. De högre byggnaderna ska därför ges en sammanhållen gestaltning, vilket regleras med planbestämmelse och kommer att följas upp i markanvisning, bygglov och kvalitetsprogram för bebyggelsen.

Ytterligare en del som utgör kärnan i riksintresset är Ulleråkers institutionsmiljöer där placeringen av de olika institutionsbyggnaderna inom Ulleråker i förhållande till varandra och naturmiljöerna ska beaktas. De byggnader som rivs inom planområdet bedöms inte innebära någon stor påverkan på sjukhusområdets kulturhistoriska värde. Bebyggelsen bedöms inte heller utgöra en betydelsefull del av sjukhusområdets struktur som är viktig att bevara för att behålla den kulturhistoriska läsbarheten. De

avvägningar som gjorts i *Planprogram för Ulleråker* när det gäller institutionsmiljön är att behålla och stärka samband och siktlinjer mellan Asylen och Hospitalet samt sambandet mellan Hospitalet och Fyrisån. Graden av påverkan på institutionsmiljön inom det aktuella planområdet har inte bedömts innebära en påtaglig skada för riksintresset i sin helhet.

I avvägningar kring detaljplaneförslagets utformning har fokus legat på att värna det övergripande kulturhistoriska värdet kopplat till Dag Hammarskjölds väg och vägens raka sträckning genom Kronparken. Det har också varit viktigt att belysa att högre byggnader i Ulleråker inte konkurrerar med siktlinjer in mot stadens märkesbyggnader. Samtidigt innebär ett genomförande av planförslaget att skog som har både natur- och kulturhistoriska värden minskar i omfattning till förmån för en utveckling av Ulleråkers nya stadsdelstorg och kvarteren kring det. Nya bostäder och offentlig service kan tillkomma i stadsdelen och tillsammans med nya offentliga rum ger det förutsättningar för en god stadsmiljö.

Naturmiljö

Konsekvenserna för naturmiljön blir att ett område som har bedömts ha högt naturvärde till stor del kommer att försvinna. Även livsmiljöer för gammal tall och vissa rödlistade arter (ej skyddade enligt artskyddsförordningen) försvinner till största delen inom detaljplaneområdet. De spridningsnätverk som Uppsala har särskilt ansvar för påverkas till viss del genom att tallmiljöer på Dag Hammarskjölds vägs östra sida försvinner. Konsekvenserna bedöms dock vara godtagbara då de högst värderade naturvärdena och livsmiljöerna bevaras utanför Ulleråker i Kronparkens norra och västra delar. Här har planprogrammet för Ulleråker och stadens övergripande planering (ÖP2016) prioriterat det övergripande tallnätverket i staden i form av ett stråk norr om detta planområde med koppling till Ultunaåsen samt den västra sidan av Dag Hammarskjölds väg, som har högre värden.

I avvägningar kring detaljplaneförslagets utformning har påverkan på naturmiljöer i området satts i relation till de möjligheter som nya bostäder i Ulleråker ger för fler människor att få bo och nyttja de naturmiljöer som kommer att bevaras i Ulleråkers direkta närmiljöer. Dessa är naturområden på åsen, Kronparken väster respektive norr om Ulleråker samt områden vid Fyrisån. Delar av Kronparken är aktuella för naturreservatsbildning liksom områden vid Fyrisån, som också omfattas av en världsarvsansökan. Den närhet som skapas för boende i detaljplaneområdet till goda rekreativa miljöer bedöms innebära stora positiva konsekvenser för människors hälsa och välmående, ett för kommunen prioriterat mål.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Inriktningen för Ulleråker är i linje med gällande översiktsplan ÖP2010, aktualitetsförklaringen av översiktsplanen samt nya förslaget till översiktsplan ÖP2016 (utställningshandling maj 2016). Planförslaget bedöms överensstämma med Fördjupad översiktsplan för Södra staden (arbetshandling inför utställning sommaren 2016).

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör riksintressen för kulturmiljövården, Uppsala stad, se avsnittet om *Miljöbalken*. Av de kärnvärden som har identifierats för riksintresset bedöms detaljplaneförslaget påverka upplevelsen

av Kronparken och Dag Hammarskjölds väg i högre grad än siktlinjerna in mot Uppsala österifrån och påverkan på institutionsmiljön. Områdena längs Fyrisån berörs inte av planförslaget.

Förändringar inom Kronparken bedöms inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset, då större och mer intakta delar av Kronparken finns utanför Ulleråker och planområdet. Upplevelsen av Kronparken från Dag Hammarskjölds väg betonas i planförslaget genom att en bård av vegetation sparas längs vägen. Planförslaget påverkar inte den raka sträckningen och siktlinjen in mot staden och bedöms därmed inte innebära en påtaglig skada på riksintresset Dag Hammarskjölds väg. Planförslaget bedöms inte innebära en så stor påverkan på institutionsmiljön att det utgör en påtaglig skada på värdet. Planförslaget bedöms inte heller innebära risk för påtaglig skada på riksintresset då det inte berör de viktiga siktsektorerna mot siluetten med stadens märkesbyggnader, slottet och domkyrkan. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Eftersom detaljplaneområdet delvis är beläget inom åskärnans randområde (zon 3) föreskriver planen i enlighet med planprogrammets strategi för *Hållbar vattenmiljö (Sweco 2016)* att dagvattensystemen ska utföras täta så att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera till grundvattnet. Med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bedöms föroreningshalterna från planområdet bli så låga att de inte bedöms påverka den ekologiska eller kemiska statusen i Fyrisån. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7 genom att området ligger inom yttre skyddsområde. Med de åtgärder som föreslås för dagvattensystemet enligt ovan och de skyddsåtgärder som planen reglerar bedöms planförslaget därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Planförslaget 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 strandskyddet syften och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i juni 2016

Torsten Livion
detaljplanechef

Jenny Andreasson
planarkitekt

Anna Hellgren
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--|------------|
| • samråd | 2016-05-26 |
| • granskning | - |
| • godkännande, vid antagande i fullmäktige | - |