

Handläggare
Anna Hellgren
018-727 46 31

Diarienummer
PBN 2015-002223

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. (fd. Centrala Ulleråker)

Utökad förfarande

GRANSKNINGSTID mellan 1 december och 22 december 2017



Volymmodell över planförslaget. Illustration Mandaworks/Warm in the winter.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	4
Medverkande.....	4
Övrigt - namngivning	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN (MB).....	5
Miljöbalken kapitel 3 och 4 – Riksintressen.....	5
Miljöbalkens 5 kapitel – Miljö kvalitetsnormer	6
Miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel	6
Miljöbalkens 7 kapitel m fl.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan.....	7
Fördjupad översiktsplan	7
Planprogram	7
Detaljplaner	8
Andra kommunala beslut.....	8
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Plandata.....	9
Allmän områdesbeskrivning	10
Översikt över planförslaget.....	11
Kulturmiljö	15
Naturmiljö.....	20
Allmänna platsers utformning och gestaltning.....	22
Bebyggelsens utformning och gestaltning.....	25
Offentlig och kommersiell service.....	29
Friytor.....	31
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	31
Mark och geoteknik	32
Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten	33
Hållbar mobilitet.....	39
Hälsa och säkerhet.....	46
Teknisk försörjning	51
PLANENS GENOMFÖRANDE	53
Organisatoriska åtgärder	53
Tekniska åtgärder	58
Ekonomiska åtgärder.....	60
Fastighetsrättsliga åtgärder	60
PLANENS KONSEKVENSER	65
Miljökonsekvensbeskrivning	65
Samlad bedömning MKB.....	66
Social konsekvensanalys (SKA).....	69
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	70
Översiktsplan.....	70
Miljöbalken.....	70

HANDLING

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-08-27.

För detaljplanen gäller därmed *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216* med de ändringar som trädde i kraft 1 juli 2017.

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Miljökonsekvensbeskrivning

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning*

Bilagor

- Solstudier Dp1 A&B (Dp kv Sagan & Dp kv Vinghästen) (bilaga till planbeskrivning)
- Förteckning över yttranden från privatpersoner* (bilaga till samrådsredogörelse)
- Stadsutvecklingsdialog kv Vinghästen (bilaga till samrådsredogörelse)

Övriga handlingar

Underlagsutredningar

Social konsekvensanalys Dp kv Vinghästen o Dp kv Sagan

Dagsljus och solanalys Dp 1b Centrala Ulleråker (kv Vinghästen)

Vatten

Hållbar vattenmiljö

Risakanalys etapp 1 för Ulleråker

Handlingsplan vatten inkl. åtgärdslista

PM sårbarhetsklasser och sårbarhetszoner

Ulleråker dagvattenhantering

Dagvattenutredning Dag Hammarskjölds väg etapp 1

Mobilitet och trafik

Handlingsplan mobilitet i Ulleråker

Åtgärdsplan mobilitet i Ulleråker, etapp 1

PM trafikanalys inkl kapacitetsberäkning korsning

PM trafik Dag Hammarskjölds väg

Bullerutredning Kv. Vinghästen

PM Vibrationer Kv. Vinghästen

Luftkvalitetsutredning

Mark och natur

Jämförelseanalys av tallstråket inkl solstudier

Grönytefaktor

Geoteknisk undersökning inkl MUR

Miljöteknisk markundersökning. Översiktlig inventering, förslag till handlingsplan.

Miljöteknisk markundersökning inkl asfaltsprovtagning.

Planprogram för Ulleråker med bilagor och underlagsutredningar ligger till grund för planförslaget.

Dessa finns på projektets webbplats, www.uppsala.se/ulleraker

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket och Gottsundabiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartermark, 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. Bjerking har varit beställarstöd anläggning och landskap. Trivector och AC konsulter har varit beställarstöd mobilitet och trafik. ÅF har varit beställarstöd social hållbarhet, SKA-analys. Mandaworks och Warm in the winter, har varit beställarstöd stadsbyggnad/arkitektur (strukturöversyn, planillustration, perspektiv och illustrationer).

Medverkande konsulter har varit

Sweco: underlag till detaljplanen, solstudier, dagssljusanalys och tekniska utredningar.

Bjerking: Miljökonsekvensbeskrivning och tekniska utredningar.

Calluna: ekologi, analys av tallstråket.

Illustrationsmaterial kommer också från byggherrar och arkitekter som deltagit i markanvisningsprocessen.

Övrigt - namngivning

Namn för kvarter, gator och torg inom planområdet har beslutats av namngivningsnämnden (NGN) under 2016. För de kvarter och gator som tillkommit inför granskningen pågår namngivningsprocessen parallellt. De aktuella namnförslagen (NGN arbetsutskott 27 november 2017) används i denna granskningshandling, men namnen kan komma att ändras innan de fastställs, preliminärt i februari 2018. Namnförslagen syns i planillustrationen inom parentes, och i texten i kursiv stil. För parker och torg utanför planområdet, eller där det ännu inte finns namnförslag, används namn från *Planprogram för Ulleråker*.

Enligt praxis för namn på detaljplaner inom Uppsala kommun får planförslaget i och med granskningen namnet Detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet Ulleråker tillsammans med detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken dnr 2014-508). Ett genomförande av planen syftar till att uppnå god vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen. I detaljplanen tar det sig bland annat uttryck i bestämmelser om släckvattenzoner och dagvattenhantering, placering av mobilitetsanläggningar, utformning av gator och gatunät, samt reglering av mark för kollektivtrafik.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av sex kvarter med cirka ca 950 bostäder och ca 9 000 m² lokaler för offentlig och kommersiell service och andra verksamheter i byggnaders bottenvåningar, en fristående förskola på egen tomt, samt två så kallade mobilitetshus som tillsammans har utrymme för ca 1 200 bilparkeringsplatser. Detaljplanen möjliggör även den första delen av det planerade kollektivtrafikstråket och Ulleråkers centrala torg med hållplats för kollektivtrafikens stomlinje. På torget möjliggörs en fristående byggnad som kan användas till centrum- eller kulturverksamheter och som kan utgöra ett nav i Ulleråkers nya stadsdelscentrum. Planen ger också utrymme för en ombyggnad av Dag Hammarskjölds väg, och anger en bård med parkmark som har som syfte att avgränsa vägens raka sträckning genom Kronparken, som är av riksintresse.

Planen syftar till en blandad och tät stadsbebyggelse, med byggnader i huvudsak mellan sex och nio våningar. På grund av exploateringens storlek reglerar detaljplanen bebyggelsens höjd och utbredning på ett relativt noggrant sätt. Planbestämmelser ställer krav på byggnadernas bottenvåningar med syftet att få till stånd en blandad stadsmiljö. Byggnader ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet och variation, och med omsorg om såväl upplevelsen i ögonhöjd, såsom rumslighet och ljusförhållanden, som byggnaders påverkan på stadsbilden.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken kapitel 3 och 4 – Riksintressen

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

Kommunen bedömer att kärnvärdena för riksintresset för kulturmiljövården 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 (hospitalspatienter). Hospitalet inhyste de patienter som bedömdes botbara 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 avspeglas i området 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 skogbeklädda åsen utgör en viktig fond för kungens och kyrkans byggnader. Detta utgör ett tydligt uttryck för kunga-

makten 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. (Se precisering av riksintresset i översiktsplanen).

- Fysiska kopplingar längs med Fyrisån in mot slottet som minner om slottets försörjning.
- Kronparken samt upplevelsen av skogen på åsen. Den före detta jaktparken Kronparken kan tolkas som ett riksintressant uttryck för kungamakten.

Planförslaget berör indirekt även Riksintresse för totalförsvaret.

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

Miljöbalkens 5 kapitel – Miljökvalitetsnormer

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

Miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel

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

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Motiverat ställningstagande

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande över planprogrammet daterat 2015-09-15 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

MKB i samrådskedet

Till detaljplanens samrådsförslag tog Sweco fram en MKB för planförslaget i enlighet med MB 6:11–6:18. Ett samråd hölls 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, markföroreningar 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 minskade trafikbuller i betydelse och ingick i stället i aspekter som *tillsammans* med andra aspekter kan innebära risk för betydande miljöpåverkan. Under arbetets gång konstaterades

också att frågor kring risk och säkerhet inte kräver mer uppmärksamhet än i en vanlig plan, och de har därför inte utretts vidare i MKB.

MKB i granskningskedet

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

Miljöbalkens 7 kapitel m fl.

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 Fyrissån. Dammen hanterar planens avrinningsområde men ligger utanför planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Fördjupad översiktsplan

Ulleråker ingår i fördjupad översiktsplan för Södra staden. Södra staden är ett av stadens utvecklingsområden. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen har skett parallellt med planprogram för Ulleråker, och samråden hölls samtidigt under sommaren 2015. Inriktningen i *FÖP Södra staden* (utställningstid 20161216–20170303) bekräftar översiktsplanens inriktning för Ulleråker.

Planprogram

Detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. (f.d. Centrala Ulleråker) utgör tillsammans med Detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken dnr 2014-508) den första utbyggnadsetappen i genomförandet av *Planprogram för Ulleråker*. Kommunstyrelsen godkände *Planprogram för Ulleråker* den 6 april 2016 § 48.

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

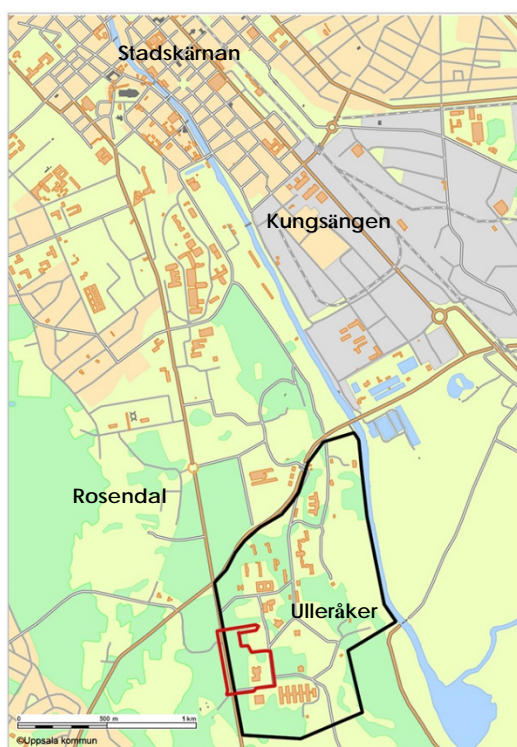
Den viktigaste frågan för Ulleråkers utveckling är att kunna skydda åsen som dricksvattentäkt för Uppsala. En god tillgång till kollektivtrafik och en prioritet för gång- och cykeltrafik ska främja hållbara transportmedel och minska risken för föroreningar av grundvattentäkten. I planprogrammet ingår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

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

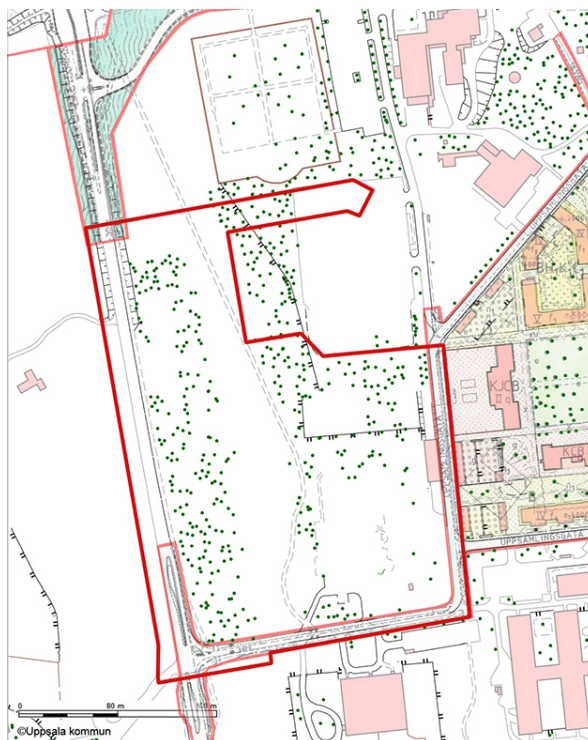
Detaljplaner

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.



Orienteringskarta som visar programområdet med svart linje och planområdet med röd linje.



Karta som visar gällande detaljplaner. Planområdet är markerat med röd linje.

Andra kommunala beslut

Markanvisningstävling

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade i 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 mobilitetshusen inom planområdet, inom kvarteret Kappåknigen. Som resultat av markanvisningstävlingen har kommunstyrelsen beslutat om markanvisning till sammanlagt åtta byggherrar i tre byggherreteam. Se vidare *Planens genomförande*.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

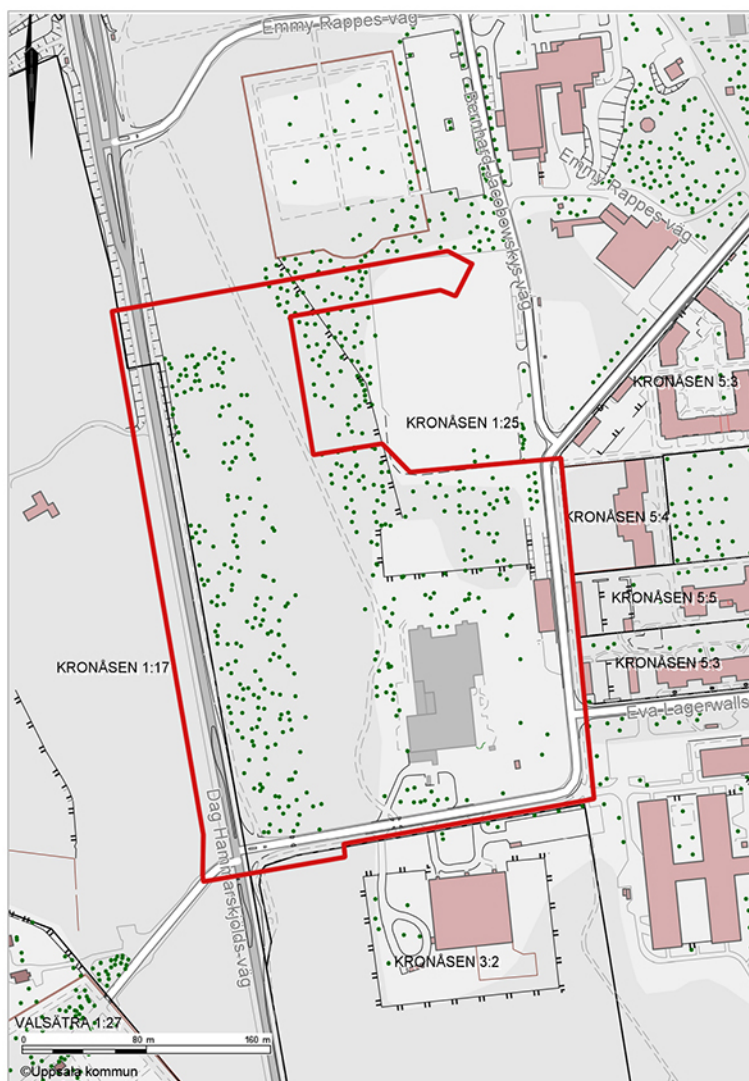
Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger vid Ulleråkers södra infart från Dag Hammarskjölds väg. Planområdet sträcker sig mellan Ulleråkersvägen och Dag Hammarskjölds väg och gränsar i norr till Ulleråkers begravningsplats. Planområdet är cirka 7,8 hektar stort och ligger cirka 4 kilometer från Uppsala Resecentrum.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av Uppsala kommun. Planområdet omfattar del av Dag Hammarskjölds väg som till delar ligger inom Kronåsen 1:17 som ägs av Sveriges lantbruksuniversitet SLU. Planområdet omfattar också delar av Kronåsen 3:2, som förvärvats av det kommunala bostadsbolaget Uppsalahem AB.

Planområdet gränsar i öster mot fastigheten Kronåsen 5:3 som ägs av bostadsrättsföreningen Kronparken, samt Kronåsen 5:4 och 5:5 som ägs av Uppsala Akademiförvaltning.



Karta som visar fastigheterna i och kring planområdet. Planområdet är markerat med rödlinje. Byggnader inom planområdet har rivits.

Tidplan

Detaljplanen planeras att godkännas av plan- och byggnadsnämnden och antas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2018. Planen handläggs med utökat förfarande enligt plan och bygglagen, PBL (2010:900).

Utbyggnad av området planeras från 2019 och framåt. Kvarteren Livsäventyret, Kappåkning, *Dikten* samt Vinghästen kommer att kunna genomföras i ett första skede.

Genomförandetid

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



Karta som visar ortofoto över området. Dag Hammarskjölds väg till vänster i bilden, delar av Asylen och Lindparken till höger. Planområdet är markerat med rödlinje.

Allmän områdesbeskrivning

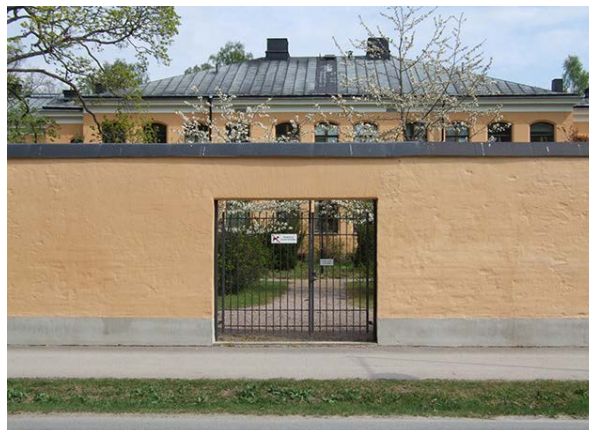
Planområdet består till större delen av skog, dominerad av gammal tall. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts inom ramen för *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* har området höga naturvärden. Tallbeståndet i Ulleråker ingår i ett större landskaps samband av gammal tall med flera stora kärnområden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

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

Under 2016–2017 har två byggnader rivits inom planområdet i området sydöstra del. Ett neurologiskt centrum och ett sophus. I Upplandsmuseets inventering av Ulleråkers kulturmiljövården inom planområdet var det neurologiska centrumet från 1972 av visst medicins- och arkitekturhistoriskt intresse. Sophuset, som låg längs Ulleråkersvägen, var sammankopplat med den underjordiska kulvert som löper längs planområdets östra sida. Kvar inom planområdet finns, förutom kulverten, en tryckstegningsstation för vatten.



Dag Hammarskjölds väg söderifrån med planområdet till höger i bild.



Kronåsen 5:4.



Ulleråkersvägen från söder. Sophuset på västra sidan revs hösten 2017.



Muren (del av Asylen, Kronåsen 5:4) längs östra sidan av Ulleråkersvägen i höjd med planområdet.

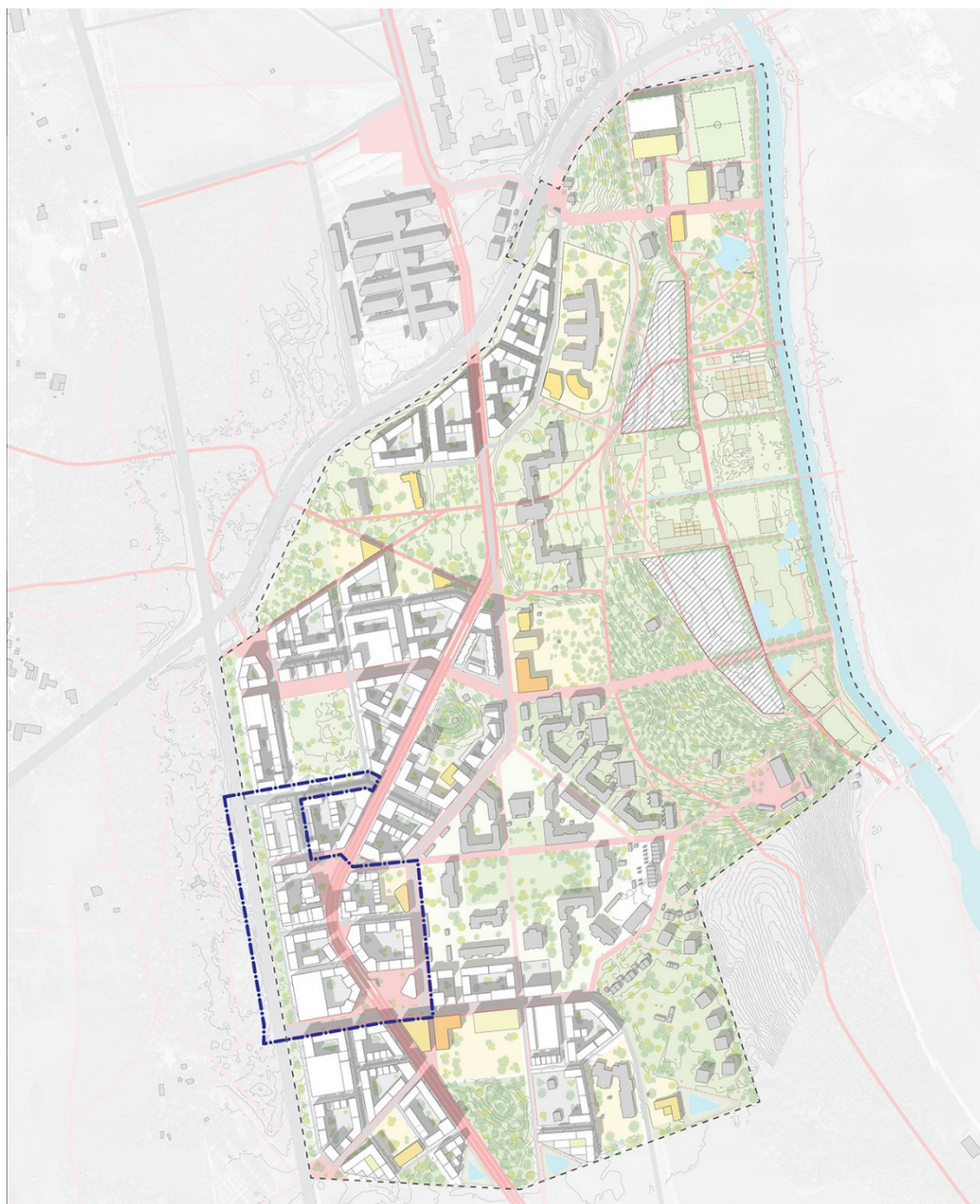
Översikt över planförslaget

Strukturöversyn

Sedan planprogrammet godkändes 2016 har strukturplanen för hela Ulleråker studerats närmare och förfinats utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar, i syfte att svara upp mot projektets mål om god stadsmiljö, hållbara vardagsresor samt hållbar vattenmiljö. Planprogrammets inriktning för exploaterings omfattning kvarstår. Det är i samband med detaljplanläggning som strukturen fastställs.

Revideringar av strukturen har gjorts utifrån behoven att:

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



Strukturplan över Ulleråker med planområdet markerat. Illustration Mandaworks/Warm in the winter. Vita byggnader är ny bebyggelse, gula byggnader är nya skolor/idrott, gråa byggnader är befintliga.

Granskningsförslagets innehåll

Översynen av strukturplanen konkretiseras genom planförslaget och den fysiska strukturen inom planområdet. Kvarteren kring Vinghästtorget föreslås bli en av Ulleråkers tätaste och högsta delar. Markanvändningen ger möjlighet till en blandad stadsmiljö med både bostäder och verksamheter. Inom planområdet finns följande markanvändning:

GATA *Allmän gata*
GATA1 *Huvudgata*
TORG *Torg*
PARK *Trädplantering*

B *Bostäder*
C *Centrum*
E *Teknisk anläggning*
K *Kontor*
P₁ *Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering.*
P₂ *Parkeringshus*
S₁ *Förskola*

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

Bebyggelsen utformas som stadskvarter med en hög andel bostäder, med centrumlokaler i bottenvåningen (C). Kvarteren får också innehålla kontor (K). I ett kvarter avsätts mark som förutom bostäder möjliggör en förskola på egen gård (S1). På Vinghästtorget finns möjlighet att uppföra en fristående byggnad för exempelvis centrum- och kulturverksamhet. Se *Offentlig och kommersiell service*.

Kvarteret Kappåknings och kvarteret Livsglädjen föreslås innehålla större parkeringsanläggningar (P2). Dessa så kallade mobilitetshus är avsedda för områdets samlade bilparkeringar och kan också rymma olika mobilitetstjänster, såsom cykelpool och bilpool. Tekniska anläggningar (E) såsom nätstationer och telestationer får placeras inom mobilitetshuset och i torghuset. Parkering för rörelsehindrade får anordnas nära bostäderna inom förgårdsmark eller inom kvartersmark för parkering (P1). Se vidare *Hållbar mobilitet*.



Vy över del av planområdet, i riktning västerut mot Ulleråkersvägen och Asylen.



Illustrationsplan som visar en möjlig bebyggelse inom planområdet enligt planförslaget. Nya byggnader är vita/gröna. Den bebyggelse som ingår i planprogrammets stadsbyggnadsstruktur är i svagare färgton, och befintliga byggnader i anslutning till planområdet är grå. Markeringar i bilden visar var vyer och sektioner som återfinns i planhandlingen är tagna. Kvarternamn och gatunamn inom parentes är förslag, och ännu inte fastställda. Illustration: Mandaworks/Warm in the winter.

Kulturmiljö

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 Vårdsättravägen–Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg. Ulleråker ligger i Kronparkens sydöstra del, men dess mer intakta delar återfinns idag utanför Ulleråker.

Bebyggelsen inom sjukhusområdet

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. Bebyggelsen inom planområdet har inte bedömts vara en betydelsefull del av sjukhusområdets historiska struktur som är viktig att bevara för att bibehålla den kulturhistoriska läsbarheten, utan tillhör istället en senare årsring i sjukhusområdets framväxt som inte påverkat strukturen.

Redan under programarbetet bedömdes de byggnader som fanns inom planområdet varken ekonomiskt eller kulturhistoriskt utgöra ett sådant värde att de skulle tillåtas styra utformningen av den nya kvarterstrukturen. I Upplandsmuséets inventering av Ulleråkers kulturmiljövärden bedömdes den neurologiska behandlingsenheten från 1972, som enskild byggnad betraktad, vara en välbevarad byggnad av medicin- och arkitekturhistoriskt intresse. Sophuset vid Ulleråkersvägen som var ihopkopplad med områdets kulvertsystem bedömdes ha ett visst sjukshistoriskt värde. Båda byggnaderna låg dock inom den lägre delen av inventeringens värderingsskala. Byggnaderna har därför rivits.

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/domkyrkan).
- Rytmen längs vägen speglar sammanhanget (förtydliga, förstärka landskapsrum/sekvenser).
- Vördighet 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 vidare *Hållbar mobilitet*. Parkbården avgränsar också övriga trafikfunktioner vid Dag Hammarskjölds väg, såsom busshållplats och snabbcykelväg. Busshållplats med tillhörande funktioner, såsom hållplatsskydd, gång- och cykelanslutningar, får anordnas inom parkbården.

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.

Planbestämmelser införs i syfte att spara träd inom området PARK och innebär även krav på nyplantering för att trygga upplevelsen av Kronparken längs vägen över tid. På vissa platser längs sträckan kommer höjdsättningen av anslutande gator och kvarter att innebära svårigheter att spara befintliga träd. När stora träd fälls är nyplantering av träd med samma art och ursprung ett krav. Inom delprojektet för ombyggnad av Dag Hammarskjölds väg mellan Regementsvägen och Ulleråkersvägen, planeras en sänkning av vägens höjdprofil. Detta kommer att stärka siktlinjen in mot slottet och domkyrkan, och samtidigt innebära något förbättrade förhållanden för sidoområdet med lägre slänter.

Planbestämmelser inom parkbården som reglerar vegetation och innehåll:

PARK	<i>Trädplantering</i>
träd	<i>Befintliga träd bevaras i största möjliga mån.</i>
buss	<i>Busshållplats.</i>
a ₁	<i>Marklov krävs även för fällning av träd som har större stamomfång större än 40 cm 130 cm över marknivå. Träd som fälls och som har större stamomfång än 90 cm 130 cm över marknivå ska ersättas med träd av samma art och proveniens.</i>

Nya byggnader som vetter mot Dag Hammarskjölds väg ska 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. Planen reglerar detta genom planbestämmelser som syftar till att åstadkomma ett samlat fasaduttryck i förhållande till gatans karaktär och genom att begränsa utkragande byggnadsdelar. För att fasaden mot Dag Hammarskjölds väg tydligt ska utgöra Ulleråkers framsida, ska byggnaderna ha sina entréer mot den lokalgata, Titaniavägen, som föreslås ligga parallellt med Dag Hammarskjölds väg.

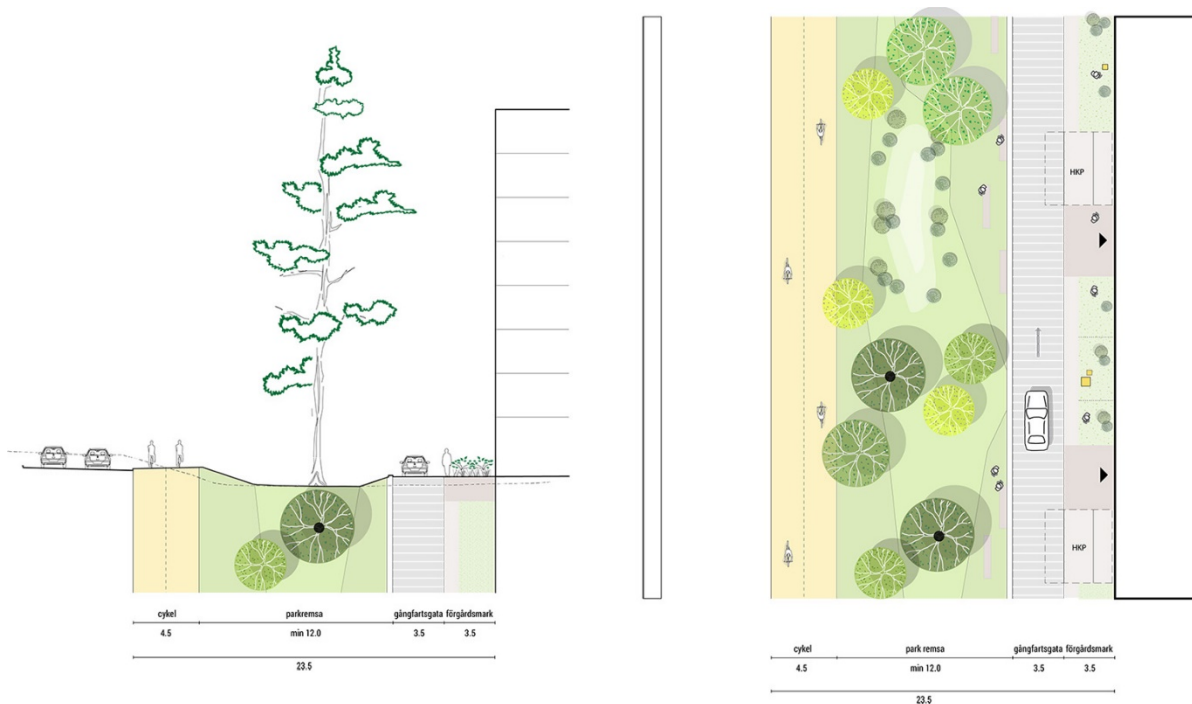
f ₃	<i>Bebyggelse längs Dag Hammarskjölds väg ska utformas med respekt för gaturummets karaktär. Bebyggelsens volymhantering, färg- och materialval ska inte dominera gaturummet.</i>
----------------	---

*Mot GATA får balkonger, burspråk och dylikt maximalt kraga ut från fasad enligt följande:
Mot Dag Hammarskjölds väg 0,80 meter. Mot övriga gator 1,40 meter.*

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



Illustration som visar Dag Hammarskjölds väg till vänster och parkbården som föreslås mellan vägen och de nya kvarteren. Dag Hammarskjölds väg har i vyn samma höjdsättning som idag.
Illustration: Mandaworks/Warm in the winter.



Sektion som visar (från vänster) Dag Hammarskjölds väg, cykelväg, trädgården samt lokalgatan Titaniavägen som ansluter till de nya kvarteren. Illustration: Mandaworks/Warm in the winter

Sikt mot siluetten med slottet och domkyrkan

I översiktsplanen har kommunen gjort en precisering av kärnvärdet i riksintresset med avseende på Uppsalas siluett. Bedömningen är att värdet utgörs av stadens siluett med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken sett från olika siktsektorer från stadens infarter. För upplevelsen av stadens siluett sett från södra infarten och E4, har den prioriterade siktsektorn avgränsats norr om Ulleråker, och det aktuella detaljplaneområdet ligger därmed strax utanför (söder om) denna. Bebyggelse inom planområdet bedöms därför inte beröra denna del av riksintresset.

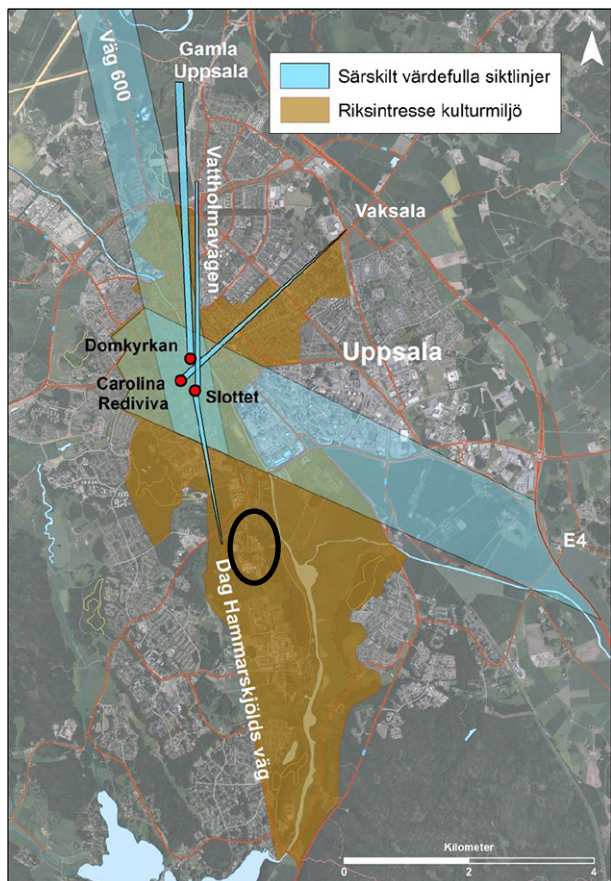


Bild ur översiktsplan som visar Riksintresse Uppsala stad med särskilt värdefulla siktsektorer. Ulleråker, i bilden markerat med svart ring, ligger söder om siktsektorn från södra infarten/E4.

Landskapsbild

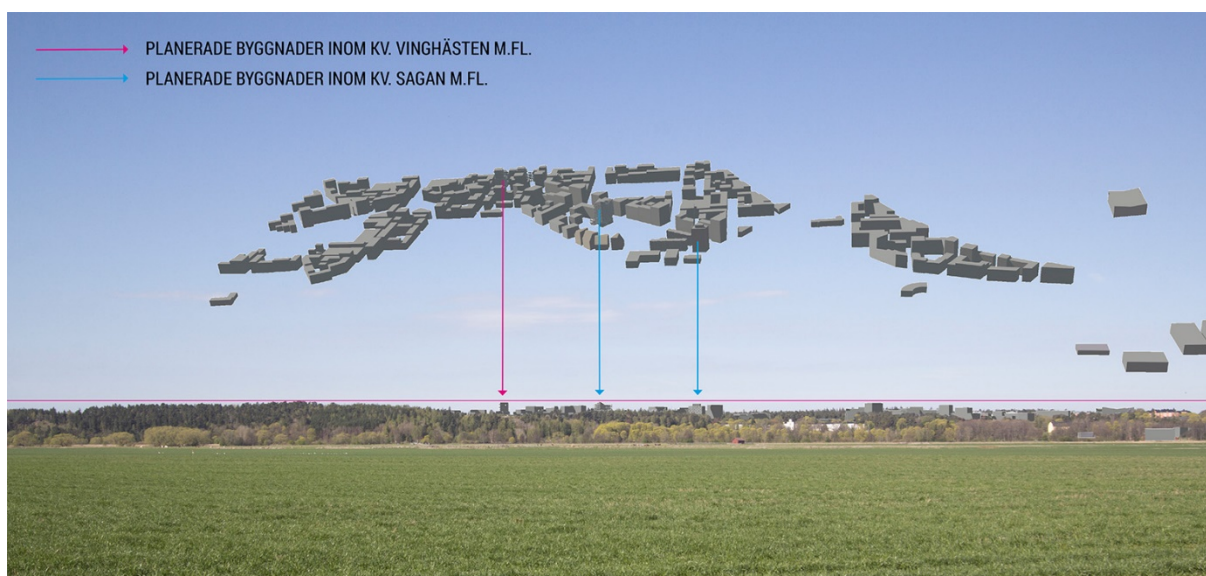
Åsen är en mäktig formation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. De högre träden på åsen och i Ulleråker är 20–30 meter höga, vilket motsvarar byggnader i sju till nio våningar. Hus som är högre än så avtecknar sig över åsen sett från norra delarna av det öppna landskapet vid Kungsängen. De fyra byggnader inom planområdet som föreslås vara i 10 våningar kommer att synas ovan trädtopparna, men inte avteckna sig på ett sätt som utmärker sig i stads- och landskapsbilden. Den högsta byggnaden inom planområdet föreslås vara 14 våningar, och blir därmed väl synlig. Byggnaden bedöms ändå ligga under Ultunaåsens högsta nivå, som reser sig söder om Ulleråker. Planen reglerar högsta totalhöjd för de hus som får vara högre än 9 våningar. (Då marken fortfarande är preliminärt höjdsatt kring det justerade torget och kollektivtrafikstråket anges inte högsta höjd över nollplanet).



Högsta totalhöjd.



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: Mandaworks/Warm in the winter/sweco.



Fotomontage som visar bebyggelsen och åsen tillsammans med en 3D-modell av den bebyggelse som planeras i Ulleråker enligt planprogrammet. Den högsta byggnaden inom planområdet föreslås vara 14 våningar, vilket ändå bedöms ligga under Ultunaåsens (trädens) högsta nivå, markerat med röd linje. 14-våningshuset är markerat med röd pil. Högre byggnader inom detaljplan för kv Sagan m.fl. är markerade med blå pil. Planerad utbyggnad av Ångströmlaboratoriet till höger i bild. Illustration: Mandaworks/Warm in the winter/sweco.

För landskapsbilden är det viktigt att bebyggelsens utformning samspelar med åsens siluett och åsvegetationen. Den planerade bebyggelsen inom hela programområdet studeras därför i sin helhet för att påverkan 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 gruppvis snarare än att sprida högre byggnader över området.

Byggnadernas siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. För de högre byggnaderna (över nio våningar) ska både tak och balkonger ges en sammanhållen volymgestaltning då det har betydelse för hur mycket en byggnad avtecknar sig mot åsen. Av samma skäl bör kulörstarka färger och starkt reflekterande material undvikas. Det är särskilt viktigt att dessa högre byggnader, som kommer att utgöra landmärken i stadsdelen både lokalt i Ulleråker och i ett

större stadsbildsperspektiv, gestaltas med en hög arkitektonisk kvalitet och med god anpassning till platsen.

- f₁ *Byggnad ska gestaltas som en sammanhållen volym där balkonger är en väl integrerad del av fasaden. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*
- f₂ *Byggnaden ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.*

Fornlämningar

Inom Ulleråker finns flera lagskyddade fornlämningar, främst på Kronåsen. Fornlämningsbilden och de topografiska förutsättningarna gör att man kan förvänta sig lämningar i form av gravar, boplatser och aktivitetsytor från stenålder inom begränsade delar av Södra staden. Motsvarande lämningar från brons- och järnålder kan förekomma inom stora delar av området.

Ett område längs Dag Hammarskjölds väg är markerat som *arkeologiskt riskområde (område 3)* enligt sammanställning i *Kulturhistorisk utredning Dag Hammarskjöldsstråket* (Upplandsmuseet, Karavan landskapsarkitekter, 2014). Området berör *kvarteret Dikten* och södra delen av kvarteret Livsäventyret. Platsen är kategoriserad som boplatssläge och beskrivs som läge för stenåldersboplatser i skogbevuxen morän.

Behovet av ytterligare utredningar eller tillståndsprövningar avgörs av länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i plansamrådet meddelat att en arkeologisk utredning med sökschaktning behöver utföras inom planområdet. Kommunen kommer att ha samråd med länsstyrelsen kring de arkeologiska frågorna innan detaljplanens antagande.

Naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Planområdet utgörs idag till största delen av naturmiljö i form av tall- och blandskog. Förutom rivningstomten i hörnet mot Ulleråkersvägen. Tallbeståndet inom planområdet, liksom i resten av Ulleråker, hör skogshistoriskt till den gamla kungliga jaktparken Kronparken och det finns ett stort antal flerhundraåriga tallar.

Artskyddsförordningen

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).

Tre rödlistade arter kopplade till gammal tall finns inom den del av planområdet med högt naturvärde, orange taggsvamp, tallticka och vintertagging. Den norra delen av planområdet med visst naturvärde utgörs av mer eller mindre likåldrig produktionskog med yngre tallar och stort inslag av gran. Detta området rymmer inga värdearter.

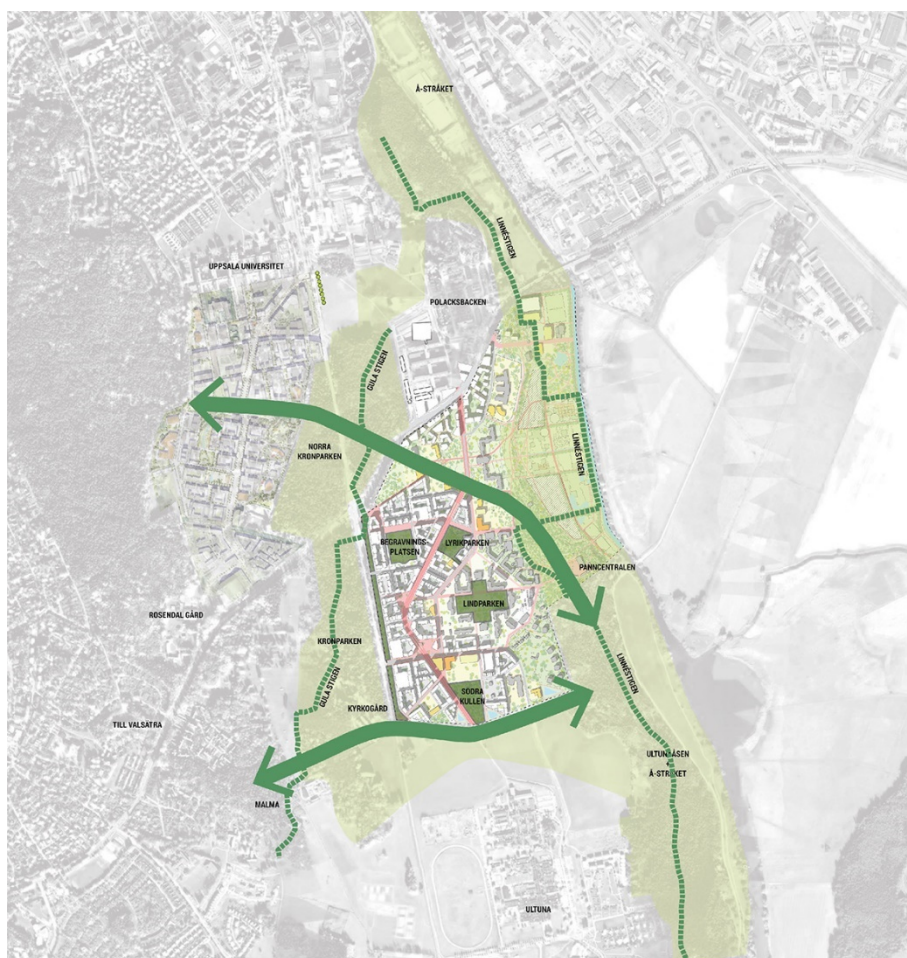
De rödlistade fågelarterna spillkråka (NT) och kungsfågel (VU) har observerats inom Ulleråkersområdet. Några säkra observationer av häckningar har inte konstaterats inom detaljplaneområdet men området kan vara en potentiell häckningsplats. Av övriga fågelarter (rödlistade eller arter upptagna i Fågeldirektivets Bilaga 1) som noterats i Ulleråker bedöms ingen vara knuten till de habitat som finns inom detaljplaneområdet.

Byggnad, logistik och transporter behöver styras så att påverkan på djurlivet inom Ulleråker kan minimeras, bland annat ta hänsyn till fåglars häckningssäsong.

Kronparken

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 avverkats under senare decennier.

De högsta naturvärdena i Kronparken finns utanför Ulleråker, väster om Dag Hammarskjölds väg och norr om Vårdsätravägen–Kungsängsleden. Den breddning av Dag Hammarskjölds väg som planförslaget medger innebär att väglänter väster om vägen kommer att gå in på mark som bedömts ha högsta naturvärde (Ekologigruppen, 2013). Det är de västra och norra delarna av Kronparken som ingår i de stora ekologiska spridningssambanden som översiktsplanen har definierat för staden som helhet. I *Planprogram för Ulleråker* har det ekologiska spridningssambandet och tallnätverket prioriterats i norra delen av Ulleråker, mellan Ultunaåsen och Kronparkens nordöstra del. Den föreslagna naturreservatsbildningen av Kronparkens norra delar är en av de viktigaste kompensationsåtgärderna i angränsande områden för att bibehålla den biologiska mångfalden när Ulleråker omvandlas.




*Gröna miljöer och rekreativa stråk i och genom Ulleråker.
Illustration Mandaworks/Warm in the winter.*

Värdefulla träd

För att kunna bygga de nya kvarteren inom planområdet kommer en mycket stor andel av träden i området att fällas. Enligt miljöbalkens 12 kap. 6 § ska en samrådsanmälan till länsstyrelsen göras när ett ingrepp väsentligt kan komma att ändra naturmiljön på platsen, i detta fall utifrån de skyddsvärda träd som kommer att behöva avverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen kommer att ha samråd med länsstyrelsen innan detaljplanens antagande.

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

 Marken får inte förses med byggnad.

Det finns också möjlighet att spara träd inom allmän plats. En egenskapsbestämmelse säger att befintliga träd ska sparas i största möjliga mån. Möjligheten att bevara träd måste vägas mot andra funktioner inom allmän plats, lämplig höjdsättning av marken osv. Syftet med bestämmelsen är att styra mot att första hand använda sig av karaktärsfulla befintliga träd vid gestaltningen av allmän plats. Träd, och framförallt tallar, är en del av Ulleråkers karaktär. Befintliga träd har i viss mån påverkat det föreslagna torgets form och läge. Det gäller i första hand en grupp tallar i sydväst, väster om kollektivtrafikstråket, och en ek mellan torghuset och kvarteret Vinghästen. Vidare möjliggör en något mer öppen kvartersstruktur i norra delen av planområdet en grön koppling mellan parkbården längs Dag Hammarskjölds väg via bostadsgården till *Poetens torg* med bevarade tallar.

träd *Befintliga träd bevaras i största möjliga mån.*

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 vidare *Kulturmiljö*.

Allmänna platsers utformning och gestaltning

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och park. För den centrala delen av Ulleråker föreslås hela sekvensen av allmänna platser längs kollektivtrafikstråket, mellan Vinghästtorget och *Poetens torg* planläggas som TORG. Kringliggande gatusystem planläggs som GATA. Det finns samma möjligheter att skapa nödvändiga trafikfunktioner för angöring och leveranser i båda användningssätten. För gators utformning och karaktär, se vidare *Hållbar mobilitet*. En bård med träd och vegetation vid Dag Hammarskjölds väg regleras som PARK, se vidare om gestaltningen under rubriken *Kulturmiljö*.

Kollektivtrafikstråket

Kollektivtrafikstråket utgör en stomme i stadsbyggnadsstrukturen och med sin breda sektion kommer det att skapa en ny siktlinje genom stadsdelen mellan Hospitalet och stadsdelscentrum. Det plockar även upp och förstärker gamla strukturer, då läget för Uppsalas tidigare spårvagnslinje föreslås utgöra kollektivtrafikstråkets sträckning mot Sveriges lantbruksuniversitet SLU i söder. Stråkets riktningförändring kommer att tydliggöras genom att planrådets högsta byggnad föreslås placeras som ett landmärke i fonden, synligt från både norr och söder.

Kollektivtrafikstråkets principsektion om 24 meter innebär separata körfält för kollektivtrafiken i mitten, medan områdena på ömse sidor nyttjas som gåfartsgator, så kallad shared space. Sidområdena utformas för att utgöra både vistelseytor och trafikytor, och kommer att rymma inslag av möblering, grönska, cykelparkeringar, angöring till entréer samt parkering för rörelsehindrade. Här har gång- och

cykel företräde och markytan utformas med torgkaraktär. Längs stråket öppnar gaturummet upp sig i olika större och mindre platsbildningar. Där stråket vidgar sig finns goda förutsättningar för verksamheter i kvarterens botteväningar att flytta ut med serveringar och andra aktiviteter.



Principsektion för kollektivtrafikstråket. Bilden visar en möjlig utformning av gaturummet där kollektivtrafiken går i separata körfält i mitten och sidområdena utformas som gåfartsgator för gång, cykel och angöring. Inslag av möblering, grönska, cykelparkering, parkering för rörelsehindrade. Utformning, materialval och gestaltning studeras i detalj vid projektering och kan komma att förändras. Illustration: Mandaworks/Warm in the winter.

Vinghästtorget

Vinghästtorget, som utgör kärnan i Ulleråkers framtida centrum, placeras vid kollektivtrafikstråket inom planområdets södra del, med goda sollägen. Torgets storlek är jämförbart med Stora torget i centrala Uppsala, eller Mimmi Ekholms plats vid Hällbygatan i Luthagen, ca 60x60 meter. De byggnader som utgör torgets väggar är mellan sex och nio våningar höga. Det är viktigt att kvarterssidorna utformas med en sammanhållen fasad, i huvudsak utan släpp, för att skapa ett tydligt torgrum och ge goda förutsättningar för lokaler i bottenvåningarna.

Torget utformning regleras inte i detalj i detaljplanen. Målsättningen är att skapa en levande plats som är såväl urban som grön, och som tar tillvara och vidareutvecklar Ulleråkers karaktär. Även vatten och konst kan komma att bli bärande delar av torgets utformning. Torget har både plats för hållplatsläge för kollektivtrafiken och för torghandel, uteserveringar, sittplatser. Kollektivtrafikens hållplats med tillhörande funktioner ryms inom bestämmelsen TORG. Det finns goda förutsättningar att spara värdefulla träd som del av torgets gestaltning. Befintliga träd har till viss del påverkat torgets avgränsning och de omkringliggande kvarterens form och utbredning. Egenskapsbestämmelser anger att spårbunden kollektivtrafik får anordnas inom allmän plats och att träd ska bevaras i största möjliga mån. Kommunen planerar att genomföra en arkitektävling för gestaltningen av det centrala torget. Utformning, gestaltning och genomförande kommer att planeras i samspel med kvarterens mark inom

planområdet. Underlag till tävlingen blir bland annat Kulturnämndens konstprogram *KUR* och *Kvalitetsprogram för Ulleråker*, som båda är under framtagande.

I stadsbyggnadsstrukturen är Vinghästtorget väl sammankopplat med områdets framtida cykelvägnät i form av snabbcykelvägen längs Dag Hammarskjölds väg och huvudcykelnätet längs Ulleråkersvägen. Torget behöver rymma en stor andel cykelparkeringar, inte minst i anslutning till hållplatsen. Söder om Ulleråkersvägen pekar planprogrammet ut ett område, som bland annat innehåller skola, förskolor och idrottsvall. Det ligger utanför planområdet, men säkra gång- och cykelpassager mellan torget och det framtida skolområdet får utrymme inom TORG och GATA.



Illustration över Vinghästtorget sett söderifrån. Kollektivtrafikstråket till vänster och torghuset till höger i bild. Mandaworks/Warm in the winter.

Poetens torg (namnförslag NGN)

I planområdets norra del har planprogrammet pekat ut en grön torgmiljö, *Poetens torg*, i anslutning till kollektivtrafikstråket. Platsen ska utvecklas till ett parktorg med trädgrönska, sittplatser och konst. En mindre plats som bidrar med luft och grönska i den täta delen av Ulleråker. Marken är något kuperad och det finns förutsättningar att ta tillvara Ulleråkers karaktär genom att flera tallar kan bevaras. Ett grönt torg kan utgöra ett komplement för de kvarter vid Dag Hammarskjölds väg, som har längre än 300 meter till anlagd park. Kvarterstrukturen kring detta torg är mer uppbruten, med öppningar i kvarter och byggnader med punkthuskaraktär.

TORG	<i>Torg.</i>
träd	<i>Befintliga träd bevaras i största möjliga mån.</i>
spår	<i>Kollektivtrafik. Spårbunden trafik får anläggas.</i>

Bebyggelsens utformning och gestaltning

Förutsättningar och förändringar

Detaljplanen, markanvisningsprocessen och Uppsalamodellen

Det kommunala markinnehavet i Ulleråker innebär att planprocessen, markanvisningarna och bygglovsprocessen pågår parallellt och genomförs delvis integrerat. I detaljplanen regleras grundläggande förutsättningar för bebyggelsen, såsom hänsyn till grund- och ytvatten. På grund av exploateringsens storlek reglerar detaljplanen bebyggelsens höjd och utbredning på ett relativt noggrant sätt, liksom generella krav på byggnadernas bottenvåningar för att skapa en blandad stadsmiljö, utformningskrav med hänsyn till kulturmiljön, bullerförordningen, med mera.

Den större delen av kravställandet och uppföljningen av gestaltningen kommer att göras i bygglovs-skedet, enligt plan- och bygglagens normala praxis. Med det kommunala markinnehavet kan uppföljning kopplas till markanvisningsprocessen och inlämnade tävlingsförslag via avtal (Uppsalamodellen), vilket också gör det möjligt att följa upp och säkerställa kvaliteter som är svåra att reglera med detaljplanering. Kommunstyrelsen har beslutat om markanvisning till sammanlagt åtta byggherrar i tre byggherreteam. Två av planområdets kvarter är ännu inte markanvisade. Se *Planens genomförande*.



Vy som visar den möjliga bebyggelsevolymen inom planområdet sett ifrån söder. Illustrationen visar bebyggelsens olika förhållningssätt till Dag Hammarskjölds väg, kollektivtrafikstråket/torget och Ulleråkersvägen. Illustrationen visar inte färdiggestaltade byggnader, utan visar på principer gällande höjder och volymhantering som planen reglerar. Detaljplanen reglerar inte takformer, utan medger ett varierat taklandskap inom ramen för den begränsade nockhöjden. Vita kvarter utanför planområdet är illustrationer från programstrukturen, och kan komma att förändras vid detaljplaneläggning. Illustration: Mandaworks/Warm in the winter.

Övergripande utformning och gestaltning

Bebyggelsen kring Vinghästtorget planeras bli Ulleråkers mest urbana och täta del med stor andel publika verksamheter i bottenvåningarna. Den nya bebyggelsen förutsätts ha ett samtida uttryck i sin gestaltning, men samspela i skala och volym i mötet med befintlig bebyggelse. Högre byggnader placeras med tanke på orienterbarhet i stadsstrukturen och skuggning men också utifrån hur högre byggnader påverkar landskapsbilden, se vidare *Kulturmiljö, Landskapsbild*. De högsta byggnaderna, fyra tio våningshus och ett 14-våningshus, finns längs kollektivtrafikstråket i anslutning till torg och platser. 14-våningshuset i kvarteret Livsäventyret utgör ett landmärke i den centrala siktlinjen i stadsstrukturen.

Bebyggelsen mot kollektivtrafikstråket och torgen tillåts ha en större variation i volymer och uttryck. Kvarterersstrukturen kan vara delvis uppbruten, och det kommer att finnas inslag av punkthus och öppna kvarter i planområdets norra del. Bebyggelsen mot Dag Hammarskjölds väg ska istället ska ges ett lugnare uttryck med en mindre grad av variation. Stadsrummet bedöms klara en kraftfull bebyggelse, men av kulturmiljöskäl placeras inte områdets högsta byggnader här. För att klara att avskärma trafikbuller från Dag Hammarskjölds väg behöver kvarteren vara mer slutna åt detta håll. Närmast Ulleråkersvägen begränsar detaljplanen byggnadshöjderna för att anknyta till befintlig bebyggelse och för att minska skuggpåverkan. Det är också vid Ulleråkersvägen som planområdets friliggande förskola placeras. En förskola på egen tomt ger lägre bebyggelse och öppnare och luftigare kvarter i stadsstrukturen.

Byggnaders höjder

Bebyggelsen är i huvudsak utformad som kringbyggda kvarter med varierade höjder (6–45 meter), och inslag av öppningar mellan huskroppar. De flesta byggnader är mellan sex och nio våningar höga. För att få solinstrålning på allmänna torg och platser, och även på bostadsgårdar, har byggrättens höjd begränsats i vissa lägen. Detta görs genom en lägre byggnadshöjd eller genom öppningar i kvarterstrukturen.

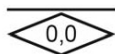
Byggnaderna begränsas i huvudsak med högsta nockhöjd, som anger byggnadens (takkonstruktionens) högsta punkt. Plankartans höjder har satts för att medge följande våningsantal:

6 meter	1 våning, hög bottenvåning för C (centrum)
10 meter	2–3 våningar för S1B (förskola/bostäder)
15 meter	3 våningar för CE (torghuset)
19 meter	5 våningar
22 meter	6 våningar
25 meter	7 våningar
28 meter	8 våningar
31 meter	9 våningar
35 meter	10 våningar (totalhöjd)
45 meter	14 våningar (totalhöjd)

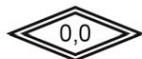
Volymprincipen bygger på generella mått: 4 (alternativt 5) meter för bottenvåning, 3 meter per våning, och 3 (2) meter för takkonstruktion. För kvarteren med mobilitetshus och invändiga transporter utgår höjderna från att bottenvåningen är 6 meter hög, dvs +1 meter på nockhöjden. Vid tolkning av höjder ska utformning med generösa rumshöjder och bottenvåningar gynnas framför antal våningar.

I kvarteret Livsäventyret föreslås planområdets högsta byggnad i 14 våningar. Byggnaden markerar Ulleråkers nya centrum och utgör ett landmärke i en central siktlinje i stadsstrukturen. Byggnaden placeras i det läge där kollektivtrafikstråket byter riktning, och från denna plats skapas också en ny siktlinje mot, och förbindelse med, den gamla hospitalsbyggnaden i den norra delen av Ulleråker. Byggnadshöjden regleras med högsta tillåtna totalhöjd, 45 meter. Detta för att överensstämja med hur höjder för höga objekt begränsas inom försvarets stoppområde för Uppsala/Ärna flygplats. Även

tiovaningshusen regleras med totalhöjd, 35 meter, för att tydliggöra byggnadens höjd i förhållande till förordnandet om höga objekt.



Högsta nockhöjd i meter



Högsta totalhöjd i meter

Mot Ulleråkersvägen föreslås bebyggelsen hålla i huvudsak högst sex våningar (22 meter) för att möta den befintliga lägre bebyggelsen på den östra sidan om gatan. Delar av byggnaderna ska utformas lägre än sex våningar i mötet mot Ulleråkersvägen. Förskolan vid Ulleråkersvägen får vara i högst tre våningar (10 meter) medan den byggnad i kv Vinghästen som möter Vinghästtorget får vara i åtta våningar (28 meter).

f₄ *Byggnader ska utformas i 4 och 5 våningar i minst 50 % av byggrättens längd mot Ulleråkersvägen.*

Mot Dag Hammarskjölds väg regleras att bebyggelsen ska hålla en relativt jämn skala och utformas med respekt för gaturummets karaktär, se vidare *Kulturmiljö*. Här föreslås byggnader i upp till nio våningar.

I kvarteret Kappåkingen tillåts centrumverksamhet uppta hela bottenplanet för att möjliggöra en rationell disposition av en större centrumverksamhet där infarter och last- och lossningsfunktioner kan samordnas med parkeringen. Västra delen av kvarteret får i sin helhet bebyggas upp till sex våningar (23 meter), för att möjliggöra mobilitetshuset som upptar en stor del av kvarteret. I kvarteret Livsglädjen tillåts också att kvarteret bebyggs i hela sin utbredning, för att möjliggöra ett mobilitetshus i upp till sex våningar. I kvarteren kombineras parkeringsanläggningen med bostäder och lokaler för olika slags verksamhet. Detta möjliggör ett varierat uttryck i fasader och volymhantering. Det är särskilt viktigt att bottenvåningen, som kommer att behöva många utrymmeskrävande funktioner, utformas med tanke på upplevelsen av stadsmiljön i ögonhöjd. Kvarteren Kappåkingen och Livsglädjen är framträdande vid Ulleråkers infarter från Dag Hammarskjölds väg, vilket ställer höga krav på en god gestaltning med respekt för gaturummets karaktär, se vidare *Kulturmiljö*.

Boendekvaliteter i tät stadsmiljö

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. Volymhanteringen i varje byggnad kan bidra till att byggnaderna möter gatan med en lägre våningsskala om de övre våningarna utförs indragna från fasadliv i vissa lägen.

Byggrätterna regleras i plankartan med husdjup på 13–16 meter. Måtten är tilltagna med en viss marginal för att ge en frihet att forma byggnadsvolymer. Lokalt medges större husdjup för att möjliggöra inslag av punkthus eller större variation av indragna byggnadsvolymer. De generella måtten kräver att byggnadsutformning och lägenhetslösningar studeras noggrant under projektutveckling och bygglövskele för att uppnå goda boendekvaliteter och uppfylla dagsljuskrav.

Byggnadshöjderna inom planområdet är studerade på ett övergripande sätt i volymstudien. Det krävs därför att volymer gestaltas mer i detalj i efterföljande bygglövsprocess. Till exempel kan delvis indragna fasadliv eller utkragande byggnadsdelar skapa mindre 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 kvarter som vetter mot de tvärgående lokalgatorna.

Utkragande byggnadsdelar

En generell planbestämmelse reglerar hur långt balkonger och andra utkragande byggnadsdelar, såsom burspråk, får sträcka sig ut från fasaderna. Mot Dag Hammarskjölds väg och Ulleråkersvägen är det en anpassning av byggnadsvolymer med hänsyn till kulturmiljön och mötet med befintlig bebyggelse. Mot de tvärgående smalare lokalgatorna begränsas utkragningar för att värna möjligheten till dagsljus i lägenheter och solinstrålning i gatorna. För ett bättre dagsljusinfall är det också viktigt att i detalj studera balkongernas placering i förhållande till fönstersättningen. Se vidare *Hälsa och säkerhet*.

Mot torgen och kollektivtrafikstråket, Morgondrömsvägen, är stadsrummet större och gestaltningen ges här lite större frihet. Byggnadsdelar får kraga ut från våning tre och uppåt för att säkerställa generösa bottenvåningar som bidrar till upplevelsen av gatumiljön, och ge frihöjd för olika typer av fordon. Utkragningarnas djup eller förhållande till fasad regleras inte i denna del. Vid tolkning av antal våningar får utkragningar ske ovan bottenvåning om bottenvåningen utförs med entresol eller på annat sätt utformas med dubbla rumshöjder (minst åtta meter).

Mot TORG och kollektivtrafikstråk får balkonger, burspråk och dylikt kraga ut från fasad från våning tre och uppåt.

*Mot GATA får balkonger, burspråk och dylikt maximalt kraga ut från fasad enligt följande:
Mot Dag Hammarskjölds väg 0,80 meter. Mot övriga gator 1,40 meter.*

Upplevelsen av stadsmiljön i ögonhöjd - bottenvåningar och entréer

För att uppmuntra till rörelse till fots och med cykel, och skapa trivsamma miljöer där människor vill röra sig på gator och torg, är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd. Ett sätt att skapa levande bottenvåningar är att ställa krav på lokaler för verksamhet, se vidare *Offentlig och kommersiell service*. För att åstadkomma lokaler i bottenplan är det viktigt att reglera den invändiga höjden. Därför finns en generell planbestämmelse med krav på bottenvåningarnas höjd. För de byggnader som är över nio våningar och placerade vid olika platsbildningar, är det motiverat att ha en högre invändig höjd, för att ytterligare förstärka platsens offentliga karaktär. I planområdet berörs fem av byggnaderna av detta krav.

Ett annat sätt att skapa händelser i bottenvåningen är att säkerställa att bostadsentréer vetter mot allmän plats, vilket också bidrar till att befolka gatorna och skapa rörelser. Där bottenvåningen upptas av centrumändamål är det viktigt att även bostadstrapphus ges utrymme. Även portiker och öppningar mellan byggnader är positiva inslag i stadsrummet som ger in- och utblickar mellan gator och gårdar, samt smitvägar genom kvarteren. Detta bidrar till flera alternativa passager för fotgängare. För att skapa variation i byggnaders utformning som också ger kvaliteter i upplevelsen av gatumiljön och vid bostadsentréer kan fasadlivet dras in från byggrättsgränsen, och under vissa förhållanden även kraga ut från fasad, se ovan.

Flera av bostadskvarteren som möter lokalgator förses med förgårdsmark. Den har som funktion att tillföra gatorna grönska och variation, och skapar ett visst avstånd mellan bostadsfasader och allmänna gångfartsgator. Förgårdsmarken ger också förutsättningar att rymma kvarterens egna funktioner som dagvattenhantering och parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Entréer som är orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark skapar också en tillgänglig och trygg bostads- och stadsmiljö. Genomgående entréer mellan gata och gård bidrar till god tillgänglighet mellan bostad och bostadsgård, vilket är viktigt för barn och personer med begränsad rörelseförmåga. Där gården ligger på bjälklag är det ur tillgänglighetssynpunkt särskilt viktigt att det är enkelt att som boende röra sig mellan bostaden och gården. När det gäller entréer till lokaler är det viktigt att de ansluter med färdigt golv mot marknivån på allmän plats, så att höjdskillnader och tillgänglighetskrav i första hand löses på kvartersmark.

Planbestämmelser för bottenvåningar och entréer gäller hela planområdet:

Bottenvåning för B C K ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag. För hus högre än 9 våningar ska bottenvåning ha en invändig höjd på minst 4,6 meter från färdigt golv till undersidan av nästa vånings bjälklag

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

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

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. Vid Vinghästtorget etableras Ulleråkers stadsdelscentrum med tyngdpunkt för handel och service. Syftet med lokaler i bottenvåningen är, förutom god tillgänglighet till service, att bidra till en levande stadsmiljö i ögonhöjd där öppna och levande bottenvåningar kan 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, såsom vårdcentral och tandläkare.

I kvarteret Kappåkingen finns förutsättningar för att etablera dagligvaruhandel. Här ges möjlighet att bygga i hela markplanet. Kring torget som helhet möjliggörs för en blandning av verksamheter, restauranger och caféer. Planen ställer krav på att bottenvåningarna som vetter mot torgen och kollektivtrafikstråket används till lokaler för centrumverksamhet. Även bottenvåningarna vid bilinfarterna till Ulleråker, Ulleråkersvägen och Bergtrollsvägen, ska användas till centrumverksamhet. Hörnlägen är särskilt viktiga, inte minst vid infarterna där stora delar av kvarteren utgörs av de två mobilitetshusen. Förutom markanvändningen så uttrycks ambitionen om levande bottenvåningar genom planens krav på viss höjd i byggnadens bottenvåning, krav på entréer och dess anslutning mot allmän plats, se *Bebyggelsens utformning och gestaltning*.

C *Centrum.*

e₁ *Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum.*

e₂ *Byggnadens bottenvåning ska användas för centrum och parkering.*

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 (centrum) och bostadskomplement inom B (bostäder), finns även möjlighet att anordna lokaler för kontor, eller annan typ av tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

K *Kontor*

Torghuset

På torgets östra sida anges en plats för en byggnad för centrumändamål. Detta torghus ska ha en tydligt offentlig karaktär och kan t ex rymma bibliotek, samlingslokaler och andra verksamheter. Huset kan bli ett nav i Ulleråkers stadsdelscentrum och en mötesplats för många människor och aktiviteter. Byggnaden ska vara en fristående volym på torget, med många framsidor och ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet. Angöring och leveranser kan ske från Ulleråkersvägen öster om byggnaden. Byggnaden bör, för att skilja ut sig från omkringliggande kringbyggda kvarter i sex till nio våningar, utföras i en trevåningsskala. Byggnaden ska ha tydlig kontakt med livet på torget genom en levande

och öppen bottenvåning. Byggrätten regleras med en nockhöjd, som medger generösa våningshöjder. Torghuset kan med sin placering också öka tillgängligheten kring torget genom att ta upp nivåskillnader mot Ulleråkersvägen. En nätstation får uppföras inom torghuset och placeras mot byggrättens östra sida mot Ulleråkersvägen.

- C *Centrum*
E *Tekniska anläggningar*
f₂ *Byggnaden ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet*
p₂ *Elnätstation ska placeras mot Ulleråkersvägen i öster.*

Skola, förskola och annan undervisning

En översyn av lokalisering och platsbehov för skolor och förskolor har genomförts inom hela programområdet under 2017. Inriktningen för arbetet har varit att tydliggöra barnperspektivet och skapa bättre förutsättningar för kvalitativa förskolemiljöer. Inriktningen för lokalisering och friytor är:

- Förskolor ska placeras i närhet av park- och naturmiljöer. Gator och stråk ska utformas på ett sätt som stödjer verksamheternas möjligheter att nyttja intilliggande park- och naturområden.
- Förskolornas friytor ska i första hand placeras på egna tomter, friliggande från bostadskvarter.
- Förskolegårdarna ska placeras på ett sätt som ger goda förutsättningar för ett gott mikroklimat med såväl sol som skugga.
- Friytan ska vara minst 20 m²/barn.

I kvarteret *Fylgia* föreslås en förskola på egen tomt som följer ovanstående inriktning och har förutsättningar att uppnå dessa kvaliteter. Förskolan beräknas kunna rymma upp till sex avdelningar. Utöver friytan för barn behövs plats för angöring med cykel, cykelparkering och barnvagnsparkering. Som ett led i att skapa flexibla ytor bör förskolegården vara tillgänglig för alla barn på kvällar och helger. Förskolan får nära till den befintliga Lindparken och nära den nya Lyrikparken. Kopplingarna mellan Ulleråkersvägen och Lindparken behöver studeras vidare i kommande processer tillsammans med fastighetsägarna, då gångstråken är förlagda på kvarteretsmark och upplåtna med servitut för allmän gångtrafik (så kallat x-område i gällande detaljplan).

Den bullerutredning som tagits fram (*Sweco 2017*) visar att byggnader måste placeras i östra delen av kvarteret, längs Ulleråkersvägen, för att kunna skapa en god utemiljö enligt Boverkets riktlinjer, se vidare *Friytor*. I övrigt är byggrätten endast styrd till en högsta exploatering om 50% byggnadsarea. Både förskola och bostäder får uppföras inom användningsområdet, vilket gör att olika utformningslösningar och kombinationsmöjligheter kan sökas i gränsen mot kvarterets västra sida. Byggnader får ha högst 10 meters nockhöjd, vilket innebär 2–3 våningar beroende på våningshöjd och takform. Höjden innebär att skuggningen blir begränsad på såväl förskolegården som fastigheter på östra sidan av Ulleråkersvägen.

Förskolan beräknas täcka in behovet av förskoleplatser för den första utbyggnadsetappen inom planområdet. Ytterligare förskolelokaler behöver etableras i takt med bostadsbyggandet.

Vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan ingå i användningen C (centrum). Det kan till exempel röra sig om lokaler för Komvux, trafikskolor, eller olika kurslokaler. Även vissa yrkesinriktade utbildningar kan ingå. Enstaka delar av högskolor, universitet och liknande, till exempel utbildningar i begränsad omfattning, kan lokaliseras inom centrum. Detta är möjligt inom nästan hela planområdet.

- S₁ *Förskola.*
p₃ *Byggnad ska placeras med långsida mot Ulleråkersvägen.*
e₄ 50% *Högsta utnyttjandegrad är angivet värde i % byggnadsarea.*

Friytor

För att säkerställa möjlighet till sammanhängande ytor för bostadsgårdar inom kvarteren ska byggnader i huvudsak placeras i kvarterets gräns mot omgivande gator. Detta regleras genom att kvarterets byggrätt finns i kvarterets ytterkant och att kvarterets inre inte får bebyggas (prickad mark). På detta sätt definieras och avgränsas också gaturummen tydligt. Byggrättens placering ger också möjlighet att skapa bullerskyddade bostadsgårdar och lägenheter med tillgång till tyst och ljuddämpad sida, se vidare *Hälsa och säkerhet, buller*.

Den föreslagna förskoletomten i *kvarteret Fylgia* regleras med begränsad byggnadsarea enligt ovan. Detta ger flexibilitet för att byggnadernas placering och utbredning ska kunna studeras för att få en så bra och effektiv disponering av tomten som möjligt. Riktvärdet för friyta är 20 kvm/barn. En förutsättning för att klara en friyta med en ljudmiljö som motsvarar Boverkets riktlinjer är att en byggnadsvolym placeras längs Ulleråkersvägen, se vidare *Hälsa och säkerhet, buller*.

För både bostadsgårdarna och förskolegården anges att marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. Tillsammans med kravet på infiltration av takvatten främjar detta en grön bostadsmiljö och ger möjlighet att bevara vegetation på gårdarna. Regleringen för dagvattenhanteringen sammanfaller med regleringen av friytor. Gårdar ska i första hand användas som vistelseytor och för dagvattenhantering, och fredas så långt möjligt från t ex cykelparkeringar. Se vidare *Vattenmiljö* och *Hållbar mobilitet*.



Marken får inte förses med byggnad.

e₄ *Högsta utnyttjandegrad är 50% byggnadsarea.*

Kvarteren Kappåkingen och Livsglädjen innehåller en stor andel parkering och/eller centrumändamål. Detta innebär att kvarterens bostäder byggs ovan handelsplanet eller mobilitetshuset och får bostadsgårdar på terrassbjälklag. För våning två respektive sju och uppåt begränsas byggrättens utbredning så att det finns utrymme för bostadsgård. Det är särskilt viktigt att gårdar på terrassbjälklag utformas med grönska, då det inte finns någon naturlig mark på gården. Planbestämmelserna med krav på hantering av dagvatten kan bidra till detta, se vidare *Grönytefaktor* nedan och *Vattenmiljö*.

Grönytefaktor

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

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. Grönytefaktorn är ett av grundkraven i markanvisningsprocessen. På plankartan hänvisas under rubriken Upplysningar om att Ulleråker grönytefaktor ska tillämpas vid nyexploatering.

Tillgänglighet för funktionshinderade

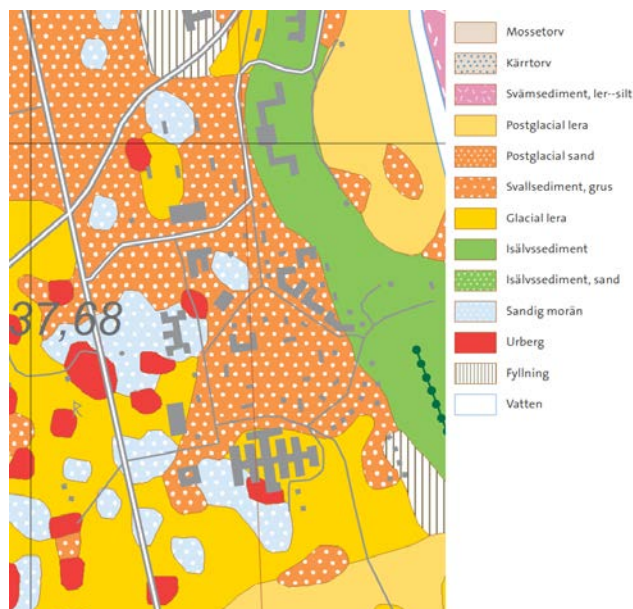
Vinghästtorget blir Ulleråkers tyngdpunkt för handel och service och en plats som ska vara enkel att nå och inbjudande att vistas i för alla. Höjdsättning och utformning av allmänna platser, torg och gator har stor betydelse för hur den offentliga miljön fungerar för personer med nedsatt rörelseförmåga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

ring. Tillgänglighet i och kring byggnader säkerställs i bygglovskedet. Då finns bland annat Boverkets byggregler som ställer krav på närhet till parkeringsplats för rörelsehindrade. Höjdskillnaderna mellan Vinghästtorget och Ulleråkersvägen ska hanteras som en del i torgets helhetsgestaltning tillsammans med torghuset.

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. Enligt jordartskartan består planområdet mestadels av glacial lera, sandig morän och urberg.

Planområdet ligger cirka 500 meter väster om åskärnan. Åsen har stor infiltrationskapacitet, vatten kan snabbt infiltrera ned till grundvattnet, varför åsen är känslig för föroreningar. Planområdet ligger inom område med stor sårbarhet, enligt en kartläggning och bedömning av hur sårbart grundvattnet är inom Ulleråker (*PM Sårbarhetsklasser och sårbarhetszoner, Bjerking*).

Grundläggning av byggnader

Vid byggnation inom planområdet ska försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grund- och ytvattnet. (Se *Handlingsplan för vatten*). Vid grundläggning ska i första hand prefabricerade element och grundplattor användas, då lös betong inte får nå marken. Om betong ändå måste gjutas ska marken under gjutzon skyddas med tätt material. Pålning med traditionella betongpålar, slagna ner till bergets överyta, bedöms inte påverka grundvattnet inom området. Borrade stålrörspålar fylls däremot ofta med betong för att öka bärigheten. Det är därför viktigt att pålarna borrar ner ordentligt i berget så att det blir en tät botten mot bergets överyta.

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

Vattenmiljö – grundvatten och ytvatten

Förutsättningar

Uppsalaåsen

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

Planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde.

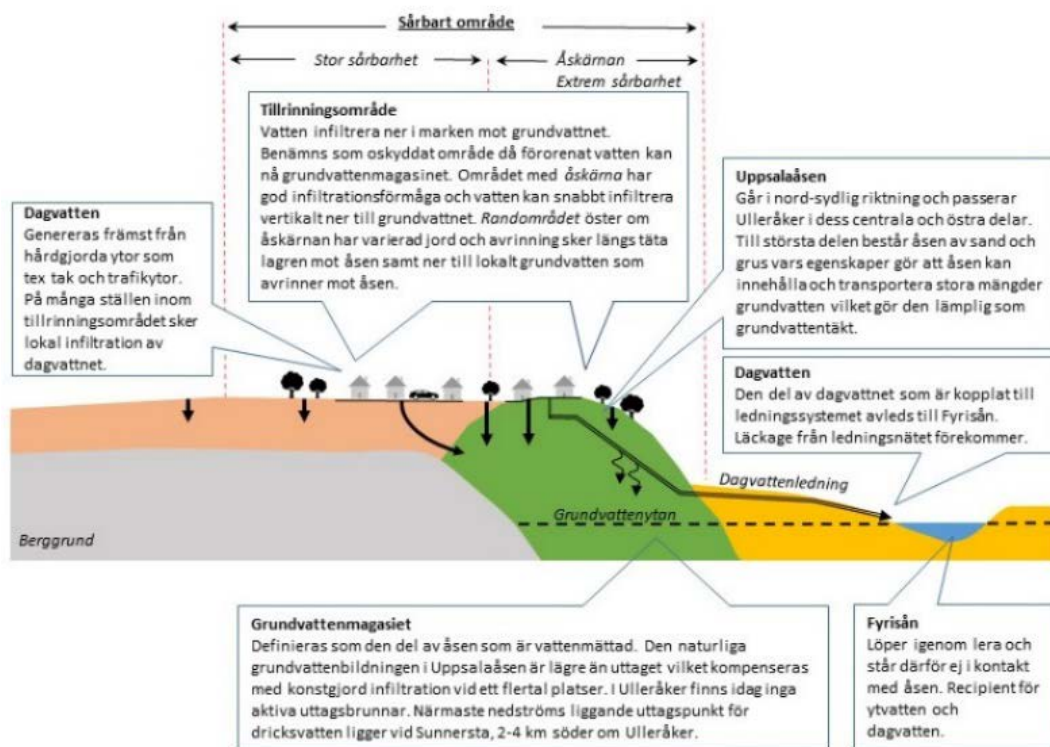


Illustration över Ulleråkers vattenförekomster och befintliga dagvattenflöden. Bilden visar en östvästlig tvärsnitt och pilarna illustrerar vattnets olika flödesvägar inom området. Bilden är modifierad efter originalet från rapporten Hållbar vattenmiljö, Sweco.

Fyrisån

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

MKN för Fyrisån har nyligen uppdaterats. Kommunen har använt dessa data (VISS, arbetsmaterial 2017-09-01) som planeringsförutsättningar. Vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån- Sävjaån och Fy-

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

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

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

Förändringar

Ett flertal utredningar om vattenmiljön har tagits fram. Dessa är Hållbar vattenmiljö (uppdaterat sedan samrådet), Riskanalys etapp 1 för Ulleråker, PM sårbarhetsklasser och sårbarhetszoner, Handlingsplan vatten inkl. åtgärdslista, Ulleråker dagvattenhantering samt Dagvattenutredning Dag Hammarskjölds väg etapp 1.

Sammanvägd riskbedömning för Uppsalaåsen

Kommunen har i samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag tagit fram en riskhanteringsprocess för att fastställa hållbar markanvändning inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Arbetet har inneburit att identifiera skyddsobjekt och potentiella risker och att ta fram metod för värdering av riskerna. Med denna helhetssyn som grund har en fördjupning för Ulleråker utförts, som resulterat i en ny riskanalys, "*Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1 Metodbeskrivning av föreslagen riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, juni 2017*". Riskanalysen beskriver exploaterings risker på grundvattenförekomsten utan hänsyn tagen till kommande skyddsåtgärder (14 identifierade skadehändelser beskrivs). Utredningens resultat visar att utsläpp av bensen på åskärnan är den skadehändelse som har högst risknivå i Ulleråker. Om skadehändelsen inträffar innebär det att halter i nivå med miljökvalitetsnormerna kan komma att överskridas lokalt.

Utifrån skadehändelserna har ett antal skyddsåtgärder tagits fram, i syfte att kunna genomföra exploateringen utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen och utan att MKN för grundvattnet överskrids. Åtgärderna utgörs i första hand av åtgärder som minskar sannolikheten för att en händelse ska uppstå, t ex kollision med bil eller läckage av miljöfarliga ämnen. Ulleråkers mobilitetsåtgärder, förbud av miljöfarlig verksamhet och krav på miljövänliga material är därför prioriterade. En säker dagvattenhantering som leder bort det förorenade vattnet om olyckan trots allt sker, utgör ett viktigt komplement. Kommunen kommer även att, utifrån försiktighetsprincipen, ställa krav på att släckvatten vid brand ska samlas upp och avledas i täta system. Detta trots att riskanalysens resultat inte visar att denna skadehändelse riskerar att förorena grundvattnet. Under byggtiden bedöms att konsekvensen av ett spill från anläggningsmaskiner kan jämföras med de beräknade konsekvenserna för spill i samband med trafikolyckor. Anläggnings- och schaktarbeten som planeras inom Ulleråker kräver därför långtgående krav på skyddsåtgärder och egenkontroll under byggskedet. Skyddsåtgärderna finns beskrivna i den *Handlingsplan för vatten* som utgör underlagsutredning för detaljplanen. Åtgärderna redovisas som förebyggande åtgärder samt skyddsåtgärder för olika skeden (projekterings- och planeringsskede, bygg- och anläggningsskede, förvaltnings- och drift-

skede). Förutom skyddsåtgärder listas även den instans som ansvarar för att respektive åtgärd blir genomförd och den instans som kontrollerar och följer upp skyddsåtgärden.

Arbetet med att, utifrån beslutad riskhanteringsprocess, ta fram riktlinjer för markanvändningen inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde fortgår och kommer att färdigställas innan detaljplanens antagande. För den del av Ulleråker som klassats som extremt sårbart område pågår en fördjupning av riskanalysen. Syftet är att analysera planeringsförutsättningarna inom området samt vid behov revidera föreslagna skyddsåtgärder och markanvändning. Arbetet ska säkerställa att skyddsåtgärderna ur försiktighetssynpunkt är tillräckliga och hanterar konsekvenserna av att bygga i det extremt sårbara området, med bibehållen exploateringsgrad, enligt planprogrammet.



- | | |
|--|---|
|  Stor sårbarhet |  Detaljplan 1A |
|  Extrem sårbarhet |  Detaljplan 1B |
|  Liten sårbarhet | |

Bild över sårbarhetskartan, med planområdesgränser.

Sårbarhetsklassning

En förnyad sårbarhetsklassning har tagits fram, utifrån bland annat geohydrologiska förutsättningar, i syfte att tydliggöra hur sårbart grundvattnet är i olika delar av Ulleråker. De nya sårbarhetszonerna benämns nu som områden med extrem sårbarhet, stor sårbarhet och liten sårbarhet. Det betyder bland annat att området i västra delen av Ulleråker, mot Dag Hammarskjölds väg, har klassats som mer sårbart än tidigare. Som en försiktighetsåtgärd har också gränsen mellan stor sårbarhet och extrem sårbarhet (åskärnan) flyttats något västerut för att inkludera hela Ulleråkersvägen norr om Gustaf Kjellbergs väg. Planområdet ligger inom område med stor sårbarhet och ca 250 meter från område med extrem sårbarhet.

Säkerställande av skydd av grund- och ytvatten

Dagvattenutredningen (Sweco, 2017) visar att samtliga mängder av de studerade ämnena minskar efter rening, med undantag av kväve som ökar. De ämnen som studerats är även fosfor, koppar,

zink, kadmium, arsenik, suspenderade ämnen och olja. Dagvatten från området rinner idag helt orenat och utan kontroll ner i Fyrisån. Den föreslagna dagvattenreningen i dammar innebär att belastningen av samtliga analyserade ämnen minskar, jämfört med idag. Utöver dammar kommer andra reningsåtgärder såsom mobilitetsåtgärder, materialvals krav och hantering av takvatten i växtbäddar, minska belastningen ytterligare. Föreslagna åtgärder innebär därmed en minskad påverkan på Fyrisån jämfört med dagens situation. Slutsatsen i utredningen är att för den planerade exploateringen med föreslagna reningsåtgärder uppnås icke-försämringskravet för miljökvalitetsnormerna för Fyrisån och Mälaren.

För hantering av dagvatten från Dag Hammarskjölds väg, se separat utredning (*Dagvattenutredning för Dag Hammarskjölds väg, etapp 1, Bjerking 2017*). Vägdagvattnet föreslås hanteras på västra sidan om vägen, och inte inom Ulleråker.

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

De föreslagna prioriterade förebyggande åtgärderna (t.ex. mobilitet och dagvattenhantering) och skyddsåtgärderna i de olika skedena (projektering, bygg- och anläggning, och drift och förvaltningsskede) kommer att skydda grundvattnet och säkerställa uppfyllelse av MKN och riktvärden för dricksvatten. Exploateringen av Ulleråker medför inget tillskott av något av de ämnen som bidrar till täktens otillfredsställande kemiska status, dvs bekämpningsmedel (PFAA7 och BAM) eller PFAS11. Totalt sett innebär åtgärderna ett förbättrat grundvattenskydd i jämförelse med dagens befintliga bebyggelse och dess verksamhet, som idag innebär en risk för lokal påverkan på grundvattnet vid en eventuell olycka eller annat tillbud.

Ett robust och tätt dagvattensystem

Rent dagvatten

Naturmark och parker planeras så att regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Även dagvatten från tak, gårdar och friliggande gång- och cykelvägar tillåts att infiltrera, efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager.

Skyfallsregn, d.v.s. regn större än vad områdets ledningsnät är dimensionerat för, får infiltrera på grönytor eftersom det mest förorenade vattnet redan avskiljts till ledningsnätet via så kallad first flush. Överskottsvattnet leds med fördel ut över grönytor för att bidra till grundvattenbildningen.

Med den föreslagna dagvattenreningen dimensioneras dagvattenanläggningen för ett 20-årsregn. Gator ska utgöra avrinningsstråk och höjdsätts med detta i åtanke.

Detta medför att mycket mer vatten tillåts infiltrera i granskningsförslaget än i samrådsförslaget. Detta ger förutsättningar för gröna gårdar och återförande av vatten till marken. I plankartan reserveras utrymme för hantering av dagvatten genom planbestämmelse. Om det är flera fastighetsägare inom ett kvarter ska det finnas möjlighet att göra gemensamma dagvattenlösningar inom kvarteret. För att säkerställa att dagvattenhantering får tillräcklig utrymme på gårdar som ligger på bjälklag, och samtidigt inte reglera en specifik lösning, får växtbäddar eller andra dagvattenmagasin överstiga bjälklagets höjdbegränsning. Eventuellt överskottsvatten från dessa anläggningar leds till dagvattennätet.

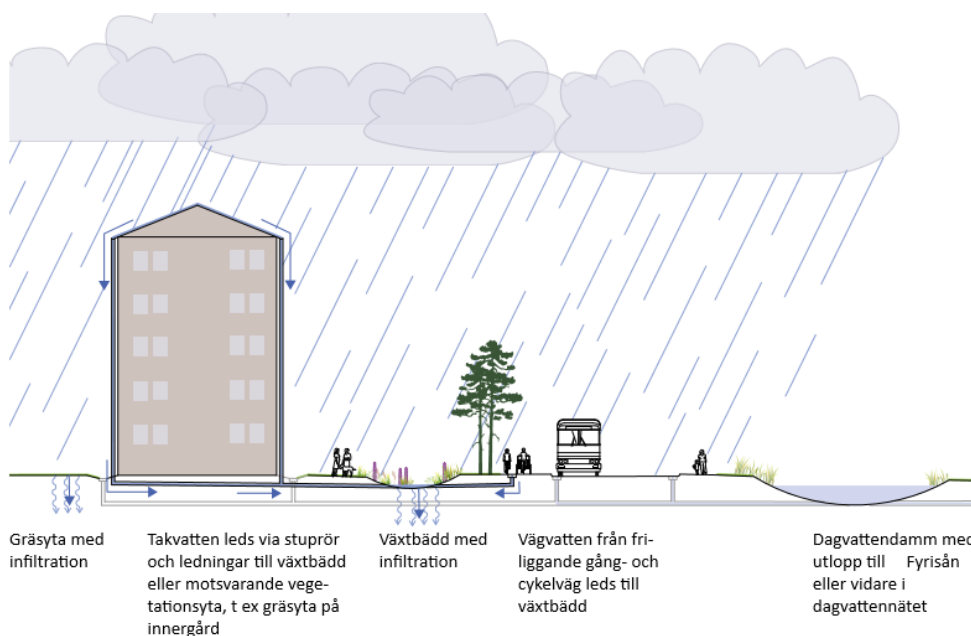
Takvatten ska avledas till vegetation och infiltreras inom kvarteret. För gårdar på bjälklag/tak ska takvatten avledas till växtbädd eller magasin. Överskottsvatten leds till dagvattennätet.

- g₁ Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för dagvatten.
- n₁ Marken eller terrassbjälklaget ska vara tillgängligt för hantering av dagvatten.
- e₃ Växtbädd och/eller andra dagvattenmagasin får överstiga nockhöjden.

Förorenat dagvatten

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

Marken för körytor ska utföras ogenomsläpplig.



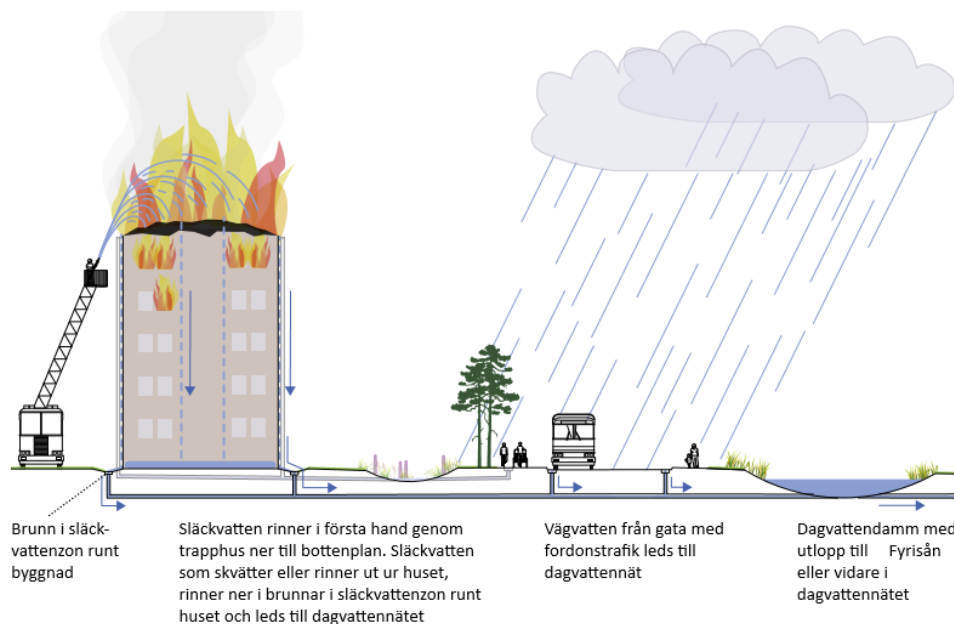
Principskiss av hantering av dagvatten från tak och gång- och cykelvägar. Illustration Bjerking.

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

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

Inom område med stor sårbarhet, och därmed inom planområdet, får källare anordnas. Planen ställer krav på utformningen av källare, vilka ska utföras täta med täta skarvar och utan rörgenomföringar i golvnivå. Om källare med bilgarage byggs (mobilitetshusen i kv Kappåkingen och kv Livsglädjen) ska dessa även utföras med aktivt brandskydd med t.ex. sprinklersystem. Eftersom planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde måste gällande föreskrifter följas vid etablering av källare.

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



Principskiss av hantering av släckvatten vid brand samt dagvatten från gator med fordonstrafik. Illustration Bjerking.

Dagvattendammar

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

Hållbar mobilitet

I Ulleråker ska det vara enkelt att resa hållbart. Gång, cykel och kollektivtrafik ska vara förstahandsval. Målet är att minst 80 % av alla resor ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik. Motorfordonstrafiken inom området begränsas med hänsyn till områdets placering på Uppsalas vattentäkt. Genom utvecklingen av Ulleråker vill Uppsala kommun flytta fram positionerna när det gäller hållbara resor och omvandlingen kommer vara en viktig del i arbetet mot kommunens långsiktiga klimat- och miljömål. Som verktyg för att stödja och samordna genomförandet av åtgärder har en handlingsplan för hållbar mobilitet i Ulleråker tagits fram. (*Handlingsplan mobilitet i Ulleråker, 2017*).

För utbyggnadsetapp 1 har en åtgärdsplan med specifika mobilitetsåtgärder tagits fram. I fastigheterna inom kvarteren är kraven högt ställda på cykelrum och cykelfaciliteter. Ett mobilitetscenter planeras i anslutning till Vinghästtorget och blir en viktig besökspunkt för hela Ulleråker. I mobilitetscentret erbjuds information, reserådgivning och kampanjer om hållbart resande, till invånare, besökare, verkssamma och byggherrar i Ulleråker. (*Åtgärdsplan mobilitet i Ulleråker etapp 1, 2017*).



Till vänster: Korsningen Dag Hammarskjölds väg-Ulleråkervägen. Till höger: Ulleråkersvägen.

Trafikflöden

Cykelflödes- och gångflödesmätningar inom Ulleråker saknas. På Kungsängsleden, som utgör planområdets nordliga gräns, uppgår cykeltrafikflödet till 1 800 cykelresor/medelveckodygn och längs Dag Hammarskjölds väg, strax norr om Kungsängsleden, uppgår cykeltrafikflödet till 2 600 cykelresor/medelveckodygn.

Enligt trafikmätningar 2015–2017 har den del av Ulleråkersvägen som ingår i planområdet ett biltrafikflöde på 500–700 fordon. Antalet fordon beräknas per årsmedeldygn. Dag Hammarskjölds väg har ca 12 000 fordon förbi planområdet. Även om mobilitetsåtgärder genomförs förväntas trafiken öka inom planområdet i och med att Ulleråker byggs ut. Framförallt bedöms gång-, cykel- och biltrafiken att öka. Detta beror på planområdets läge i Ulleråkers trafiknät med bland annat en hållplats och två stora parkeringsanläggningar i mobilitetshuset.

Den översiktliga trafikprognos som gjorts för Ulleråker med prognosår 2030/2050, visar att Ulleråkersvägen får cirka 3 600 fordon vid den södra infarten och den nya norra infarten Bergtrollsvägen får cirka 7 200 fordon. Längre in i området minskar trafiken och Ulleråkersvägen beräknas här få mellan 1 600 och 2 400 fordon.

Små lokalgator får ca 100 fordon och kollektivtrafiken genererar ca 300 fordon.

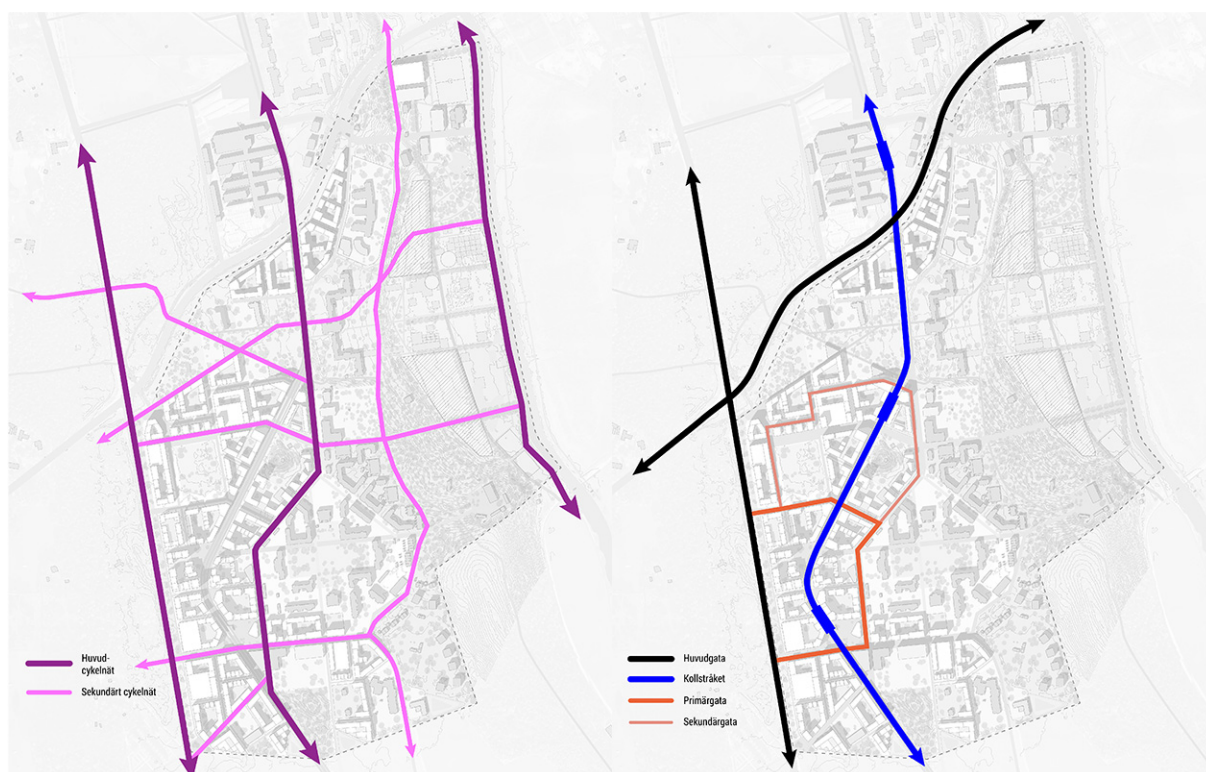
Dag Hammarskjölds väg förväntas öka till cirka 17 000 fordon år 2030 och till 22 000 fordon år 2050.

Att trafikflödena blir så pass höga på Ulleråkersvägen inne i området beror på att beräkningsmodellen innehåller en hög andel interna bilresor mellan bostäder och skolor och förskolor, vilket mobilitetsåtgärderna inom Ulleråker aktivt kommer att motverka. Trafikflödena, som också utgör underlag för bullerberäkningarna, är att betrakta som ett värsta fall-scenari. Här anges trafiksiffror som de avrundats i bullerutredningen (Sweco, 2017).

Gators funktion, utformning och karaktär

Hållbar mobilitet innebär prioritering av trafikslag och därmed att prioritera markanvändningen på ett sådant sätt att stadens utrymme planeras för människor snarare än för bilar. Det föreslagna gatunätets utformning uppmuntrar resor till fots och med cykel. Hastigheten på de större gatorna begränsas till 30 km/h och de lokala gatorna utformas som gångfartsområden, där fotgängarna har företräde. Särskilt fokus kommer läggas på att skapa säkra och trygga skolvägar. Levande bottenvåningar och gott utbud av service ska bidra till att en stor del av inköps- och serviceresorna sker lokalt. En hög standard för cykel planeras bland annat genom snabbcykelvägar, breda cykelvägar där cyklister kan mötas i bredd, trygg och säker cykelparkering. Det finns också en rad olika möjliga mobilitetsåtgärder som inte får fysiskt uttryck i detaljplanen, såsom plats för vagnar, förvaringsskåp och leveransskåp i stadsdelscentrum, som underlättar för både e-handel och inköpsresor till fots. Införande av hyrcykelsystem och offentliga cykelpumpar inom allmän plats.

Genom planområdet går kollektivtrafiksstråket, med projektnamnet Kunskapsspåret, med den strategiskt placerad hållplatsen på Vinghästtorget. Det ger varje kvarter närhet till både attraktiv kollektivtrafik och cykelvägar med hög kvalitet. Därutöver omges kvarteren av torg och gångfartsgrator, där fotgängarna har företräde. Längs stråket finns gågator som sammanbinder kvarteren med Vinghästtorget och det breda serviceutbud som planeras där.



Illustrationer som visar huvudnätet för cykeltrafik till vänster och bil- och kollektivtrafik till höger. Mandaworks/Warm in the winter.

Gatustrukturen inom programområdet Ulleråker innehåller gator i flera hierarkier och utformningar och flera ingår i planområdet:

- Dag Hammarskjölds väg, överordnad huvudgata med kulturhistorisk dignitet,
- Ulleråkersvägen och Bergtrollsvägen, stadsgator med separata gång- och cykelbanor, med framkomlighet för större fordon såsom buss,
- Fylgiavägen m.fl, lokalgator som fungerar för angöring till fastigheter men utformas som gåfarts-gator med tydlig prioritering för gång och cykel.
- Torgen och kollektivtrafikstråket, stadsrum med tydlig offentlig karaktär där gång, cykel och kollektivtrafik är prioriterade, och där angöringstrafik till fastigheter tillåts på dessa villkor.

För att stadsdelen ska vara tillgänglig för alla och för att leveranser till verksamheter och drift av allmän plats med mera ska fungera, behöver hela området vara tillgängligt för fordonstrafik såsom servicefordon och räddningstjänst. Gatorna är dimensionerade så att utrymmesbehoven kan tillgodoses, men utformningen ska tydligt prioritera trafikslagen enligt mobilitetsmålen.

Dag Hammarskjölds väg har en överordnad betydelse i strukturen och planläggs därför som huvudgata, GATA1. Andra gatutyper planläggs som GATA för att ge flexibilitet i genomförandet över tid. Kollektivtrafikstråket ligger inom både GATA och TORG med egenskapsbestämmelsen *spår* som innebär att spårbunden trafik får anläggas. Utformningen görs med tydlig prioritet för kollektivtrafiken.

GATA1	<i>Huvudgata</i>
GATA	<i>Gata</i>
TORG	<i>Torg</i>
spår	<i>Kollektivtrafik. Spårbunden trafik får anläggas.</i>

Dag Hammarskjölds väg

När Ulleråker, och på sikt hela Södra staden, byggs ut ökar trycket på det övergripande vägsystemet.

Trafikstudier har gjorts inom ramen för den Fördjupade översiktsplanen för Södra staden (där Ulleråker ingår). Trafikstudien fokuserar på biltrafikflöden och ger rekommendationer till förändringar av Dag Hammarskjölds väg, Kungsängsleden/Vårdsättravägen (*Södra Staden, Mikrosimulering med Visim, WSP 2016-06-22*). Kommunen arbetar med Dag Hammarskjölds väg mellan Regementsvägen och Ulleråkersvägen i ett separat projekt. En förstudie inför projektering, som utgår från trafikstudien ovan, har tagits fram som visar på utrymmesbehoven och funktionerna längs vägen (*PM Trafik. Förstudie Dag Hammarskjölds väg, WSP 2017-08-15*). En kapacitetsanalys har också genomförts för den mest trafikerade korsningen Bergtrollsvägen och Dag Hammarskjölds väg. Planens utrymme för GATA1 rymmer förstudiens förslag till disposition av vägen:

För att förbättra möjligheten för cykelpendling planeras en 4,5 meter bred snabbcykelled längs Dag Hammarskjölds vägs östra sida. Från korsningen med Kungsängsleden och fram till Bergtrollsvägen, Ulleråkers nya infart i norr, föreslås Dag Hammarskjölds väg ha två körfält för biltrafik i vardera riktningen. Vid korsningen med Bergtrollsvägen övergår det vänstra körfältet i sydlig riktning till ett vänstersvängskörfält. Söder om Bergtrollsvägen fortsätter ett körfält söderut med ett vänstersvängsfält in mot Ulleråkersvägen. Från Ultuna föreslås Dag Hammarskjölds väg i riktning norrut övergå till två körfält innan korsningen med Ulleråkersvägen. Båda korsningarna signalregleras.

Mot väster sker breddningen mot vägens sidoområde, och nya slänter innebär att vägområdet behöver utökas in mot Kronparkens västra del. Planområdets avgränsning är satt för att omfatta slänterna som har varierande utbredning längs vägen. Vägen breddas mot öster på dagens cykelbana. Den nya snabbcykelleden anläggs i öster om körbanan och avgränsas av den planerade parkbården PARK. Entréer

och angöringsfunktioner till de kvarter som ligger närmast Dag Hammarskjölds väg sker via i en parallell lokalgata, Titaniavägen, som ligger öster om parkbården, se vidare *Kulturmiljö*.

Ulleråkersvägen

Ulleråkersvägen breddas och planläggs som en del av det primära gatunätet för biltrafik. Ulleråkersvägen utgör tillsammans med Bergtrollsvägen en slinga mellan de två huvudinfarterna till Ulleråker från Dag Hammarskjölds väg. Gatan ska utformas så att motorfordon får tillräcklig framkomlighet och förväntas hantera en stor del av Ulleråkers framtida bil- och lastbilstrafik. För att gång- och cykeltrafiken ska fungera på ett säkert sätt får de separerade fält i sektionen. I enlighet med prioriteringen av trafikslag planeras gång- och cykeltrafiken få generösa utrymmen inom gatusektionen, och framkomligheten för biltrafik är av normalgod standard, och anpassad till hastigheten 30 km/h. Inom sektionen finns utrymme för en angöringszon P1 som i första hand ska användas till parkering för rörelsehindrade, men även angöring till entréer samt plantering. (Se parkering)



Till vänster, principsektion för Ulleråkersvägen i höjd med kvarteret Vinghästen.

Till höger, principsektion för lokalgatan Fylgiavägen mellan kvarteret Dikten och kvarteret Livsäventyret.

Illustrationer: Mandaworks/Warm in the winter.

Lokalgator

I östvästlig riktning mellan kvarteren, och parallellt med Dag Hammarskjölds väg, föreslås mindre lokalgator där gång och cykel får prioritet över biltrafiken. Dessa utformas som gåfartsator (shared space) 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. I vissa sektioner kombineras allmän plats med 3,5 meter djup förgårdsmark på kvarteretsmark. Marken ska i första hand användas till parkering för rörelsehindrade men även till angöring vid entréer samt plantering (se parkering). I tvärgatorna har utrymme avsatts för att klara dubbelriktad trafik med en körbana på 5,5 meter. Gaturummet varierar mellan 8 och 15 meter mellan fasaderna. Minst 8 meter utgörs av allmän plats, för att rymma ledningar under mark samt plantering. I vissa sektioner kan ledningar behöva hela bredden, och plantering sker enbart på förgårdsmark.

För lokalgatan Titaniavägen, parallell med Dag Hammarskjölds väg, har utrymme avsatts för enkelriktad trafik med en körbana på 3,5 meter. Gatans utrymme och framkomlighet begränsas för att undvika smittrafik mellan korsningarna på Dag Hammarskjölds väg och för att minimera trafikytorna inom den breda vägsektionen. Gaturummets bredd mellan kvarterens fasader och parkbården i väster är 7 meter. Minst 3,5 meter utgörs av allmän plats. För att säkra utrymme för ledningar avsätts förgårdsmarken som u-område (se *Teknisk försörjning*).

Gång- och cykeltrafik

Idag finns en cykelväg på Dag Hammarskjölds vägs östra sida. En cykelväg går också diagonalt genom skogen och planområdet, från Dag Hammarskjölds väg i höjd med begravningsplatsen och via Ulleråkersvägen vidare söderut över fältet mot Sveriges lantbruksuniversitet SLU. Längs Ulleråkersvägen finns separat cykelbana på södra respektive östra sidan gatan.

I planförslaget ges utrymme för separata cykelbanor i Ulleråkersvägens och Bergtrollsvägens nya sektioner samt utrymme för snabbcykelväg längs Dag Hammarskjölds väg. Sektionerna ger utrymme för dubbelriktad cykelbana i huvudstråken i nordsydlig riktning. Anslutningar i östvästlig riktning planeras enkelriktade på var sin sida av gatan för bättre framkomlighet och säkerhet i korsningspunkterna. Cykelbanorna ingår i huvudcykelnätet. I kollektivtrafikstråkets gåfartsområde/shared space samt i de mindre lokalgatorna cyklar man i blandtrafik på de gåendes villkor.

Kollektivtrafik

Flera olika busslinjer trafikerar idag gator i närheten av planområdet. Hållplatsen Hammarby kyrkogård finns på Dag Hammarskjölds väg strax söder om planområdet (linjerna 8, 100/101), och hållplatsen Kronparksgården finns på Eva Lagerwalls väg strax öster om planområdet (linje 4). Bussarna går var 5:e–10:e minut under högtrafik morgon och kväll.

Kollektivtrafikstråket, med projektnamnet Kunskapsspåret, utgör ryggraden i det nya transportsystemet. Det är ett attraktivt kollektivtrafikstråk med god framkomlighet som sammanbinder Ulleråker med centrala staden. Hållplatser är strategiskt placerade för att ge en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik i området. Planen avsätter plats för kollektivtrafikstråket, som går genom planområdet i nordsydlig riktning i enlighet med översiktplanen och planprogrammet. Utrymmet inom sektionen är förberett för att stråket på sikt ska kunna trafikeras med spårvagn.

Kollektivtrafikstråkets principsektion om 24 meter (8+8+8 meter) innebär separata körfält för kollektivtrafiken i mitten, medan områdena på ömse sidor nyttjas som gåfartsgrändar/shared space. På Vinghästtorget i planområdets södra del planeras en hållplats mitt i Ulleråkers stadsdelscentrum. Se vidare *Allmänna platsers utformning och gestaltning*.

Busstrafiken planeras att vara kvar längs Ulleråkersvägen fram tills det nya kollektivtrafikstråket är utbyggt. Under utbyggnadstiden kommer tillfälliga omledningar av busslinjerna att behöva göras.

Parkering och angöring

Cykelparkering

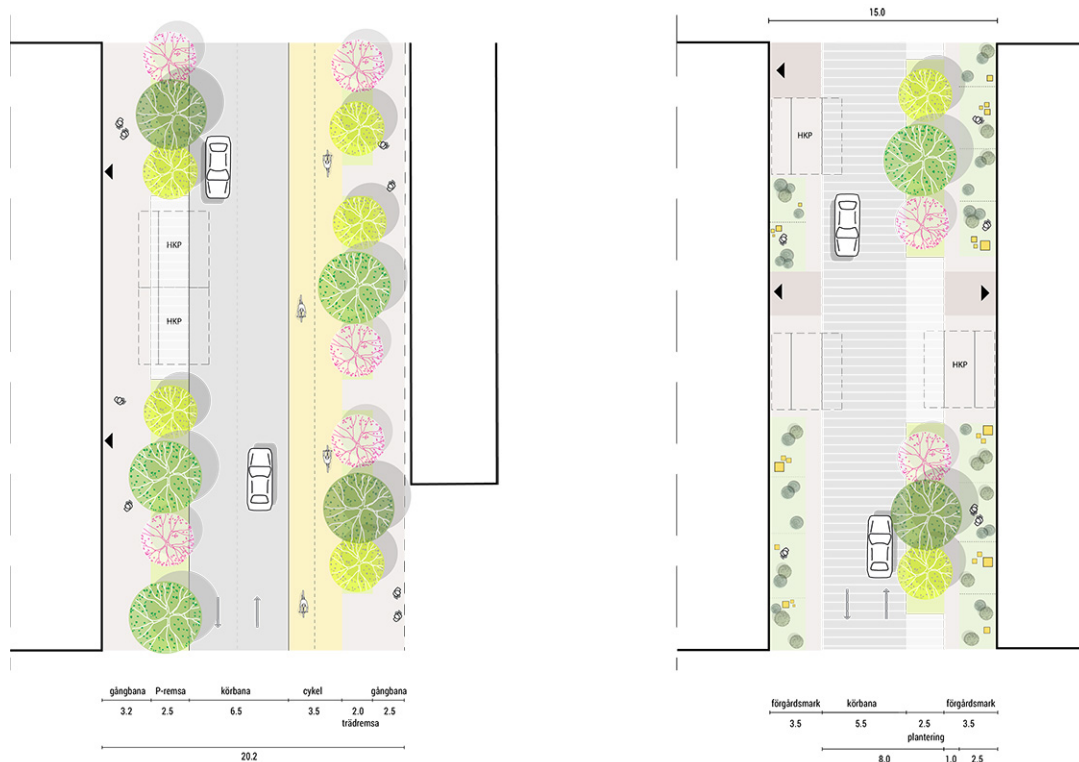
Det ska vara enkelt och tryggt att parkera cykeln inom Ulleråker. Cykelparkeringstalet för området är högt, med 40 cykelparkeringsplatser per 1000 kvm BOA. Det behov av cykelparkering som genereras i och med bostadsexploateringen ska lösas inom kvarteren. Givet blandade storlekar på lägenheter behövs närmare 3 000 platser för planområdets ca 950 lägenheter. I fastigheterna är kraven högt ställda på cykelrum och cykelfaciliteter. Cyklar ska placeras synligt och lättillgängligt i bottenvåningar i anslutning till bostadsentréer. För långförvaring behövs även parkering i källare eller andra förvaringsutrymmen inomhus. Bostadsgårdarna ska företrädesvis användas till vistelseytor och dagvattenhantering.

På Vinghästtorget och i kollektivtrafikstråket ordnas cykelparkering för besökare på allmän plats. I gatuavsnitt med förgårdsmark förväntas cykelparkering för besökare till fastigheten ske inom detta område. Kring hållplatsläget på Vinghästtorget kan ett stort behov av cykelparkeringar förväntas och ca 200 platser har beräknats. Cykelparkering skulle också kunna anordnas i mobilitetshuset.

Bilparkering

I Ulleråker planeras bilparkering på ett sätt som har som mål att minska både bilägandet och bilanvändningen. Parkeringstalen för området är lågt med 5 parkeringsplatser per 1 000 kvm bostadsarea, BOA. All parkering friköps och samlas i gemensamma mobilitetshus. Friköp innebär i korthet att byggherrarna finansierar byggandet av det antal parkeringsplatser som deras projekt genererar. Mobilitetshusen syftar till att tillhandahålla olika mobilitetstjänster och ersätter traditionella parkeringshus. Mobilitetshusen är lokaliserade i strategiska lägen i Ulleråker yttre delar för att minska behovet av biltransporter inom Ulleråker. Varje bilresa inleds på så vis även av en promenad, vilket bedöms minska benägenheten att rutinemässigt använda bil.

Planförslaget möjliggör två av Ulleråkers mobilitetshus (P2). Dessa finns inom kvarteret Kappåkning och kvarteret Livsglädjen som vardera kan rymma 500–600 bilparkeringsplatser. I mobilitetshusen planeras för bilpool, hyrbil och cykelpool för att minska behovet av att äga en egen bil. En betydande andel av parkeringsplatserna planeras också att vara utrustade med laddstolpar för att främja elbilsanvändning.



Till vänster, principsektion för Ulleråkersvägen på östra sidan om kv Vinghästen. Gatan har ett bilkörfält i vardera riktningen, samt plats för angöring och parkering för rörelsehindrade inom en särskild angöringszon (P1). Dubbelriktad cykelväg på östra sidan.

Till höger, principsektion som visar exempel på utformningen av lokalgatorna. Gång och cykel ges prioritet. Parkering för rörelsehindrade anordnas på förgårdsmark vid entréer.

Illustrationer: Mandaworks/Warm in the winter.

Med syfte att reducera biltrafiken inom området planeras bilparkering i anslutning till bostäderna endast vara för personer med funktionshinder. Huvudprincipen är att gatorna får användas för angöring men inte för parkering. Utrymme för angöring/korttidsparkering för enstaka transporter till bostäderna kommer att kunna ske på privat förgårdsmark, inom allmän plats alternativt inom kommunal kvartersmark avsedd för detta (P1).

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna anordnas inom 25 meter från bostadsentré om behovet finns eller uppstår hos de boende. Dessa måste anordnas inom kvartersmark. Inom allmän plats kan endast besöksparkering/korttidsparkering för rörelsehindrade upplåtas. Parkeringarna anläggs så långt möjligt inom bostadsfastigheterna, i släpp mellan husen eller på förgårdsmark. Som komplement planläggs kommunal kvartersmark inom gatusektionen. Detta kan vara vid gator där separat gång- eller cykelbana behöver ha företräde eller där förgårdsmark eller släpp i kvartersfasaden av stadsbyggnadsskäl bedöms olämpligt. P1-området kommer att ägas av kommunen och inom den kan parkering för rörelsehindrade upplåtas till personer med parkeringstillstånd. Generellt gäller att dagvatten från parkeringsplatser och angöringsytor inte får infiltrera, se *Vattenmiljö*.

Marken för körytor ska utföras ogenomsläpplig.

P₁ *Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering.*

P₂ *Parkeringshus.*

Leveranser

Ett bygglogistikcenter ska etableras för att effektivisera, samlasta och minska antalet byggtransporter. Detta planeras utanför Ulleråker. Ett logistikcenter planeras i Ulleråker för att samordna och effektivisera avfallshantering, gods- och paketleveranser.

Angöring för personbilar, varutransporter och avfallsfordon sker i huvudsak från allmän plats. I Ulleråkersvägen och Bergtrollsvägen sker angöring för sopbilar inom parkerings- och angöringszonen P1. För lokalgator samt för kollektivtrafikstråket gäller att avfallsfordon och leveranser samsas med gång-, cykel- och biltrafik på de gåendes villkor, utan särskild angöringsplats. I gatuavsnitt med förgårdsmark förväntas angöring till fastigheten ske inom detta område.

Torgen och gåfartsytorna längs kollektivtrafikstråket är i första hand vistelserum. Leveranser och avfallshämtning får ske, och i en del kvarter är det den enda möjliga lösningen. Men i första hand bör andra lösningar sökas för att avlasta lokalgator och torg från tunga transporter. I kvarteret Kappåkingen ska kvarterets varuförsörjning, lastning och lossning ske inne i kvarteret, med infart från Ulleråkersvägen. Även infart till mobilitetshuset ska ske från Ulleråkersvägen. Detta regleras med utfartsförbud. Planen reglerar med utfartsförbudet även ett minimiavstånd mot korsningen med Dag Hammarskjölds väg, för att ge utrymme för en trafiksäker korsning. Liknande utfartsförbud införs för mobilitetshuset i kvarteret Livsglädjen. Här tillåts infart från Bergtrollsvägen och Levnadsfärden.

 *Körbar förbindelse får inte anordnas.*

Leveranser till förskolan bör separeras från platsen för hämtning och lämning av barn. Den största delen av hämtning och lämning förutsätts ske med cykel eller till fots. Det finns förutsättningar för att dela upp funktionerna så att leveranser, avfallshämtning m m sker från Ulleråkersvägen medan hämtning och lämning sker från den mindre lokalgatan söder om kvarteret.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

Trafiken beräknas öka inom planområdet, för både biltrafik och kollektivtrafik. På Dag Hammarskjölds väg ökar också trafiken som en följd av utbyggnaden inom hela Södra staden. Detta kommer att ge upphov till störningar i form av buller. En planerad hastighetssänkning (2018) på Dag Hammarskjölds väg till 40 km/h kommer att minska bullernivåerna. Från 2015-06-01 tillämpas förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (SFS 2015:216) både vid bedömningar enligt plan- och bygglagen och miljöbalken. Eftersom förordningen tillämpas i bygglovsskedet innebär detta att detaljplanen endast har enstaka planbestämmelser som är kopplade direkt till buller. Riktvärden för buller från trafik, enligt Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216 med ändringarna som trädde i kraft 1 juli 2017, framgår översiktligt nedan:

Riktvärde för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder eller väsentlig ombyggnad av trafikleder:

Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde), 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för bostäder om högst 35 kvm, 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Om värdet 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

I Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, NV-01534-17, anges 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, för övriga ytor 55 dBA ekvivalent respektive 70 dBA maximal ljudnivå. Detta överensstämmer med Boverkets riktlinjer för gårdsytor för pedagogisk verksamhet.

En bullerutredning har tagits fram (*Bullerutredning kv Vinghästen mfl, Sweco 2017*) Beräkningsresultatet visar att områden närmast trafikerade vägar får ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA och maximala ljudnivåer över 70 dBA. Innergårdar får i allmänhet ljudnivåer under gällande riktvärden för uteplatser. Vad gäller ljudnivån vid fasad klaras riktvärdet 60 dBA för de flesta fasader. Fasader mot Dag Hammarskjölds väg och Bergtrollsvägen får ljudnivåer över 60 dBA. Detta gör att lägenheter som planeras mot dessa fasader måste ha tillgång till en tyst eller luddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Om lägenheterna görs genomgående med tillgång till fasad mot innergård så uppfylls detta. Alternativt kan mindre lägenheter om max 35 m² byggas längs dessa fasader, som enligt bullerförordningen får ha upp till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

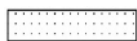
I framtiden planeras kollektivtrafikstråket för spårvagnstrafik istället för busstrafik, vilket gör att ljudnivåerna i området minskar. Detta gör dock att risken för vibrationer ökar i området. Se *Hälsa och säkerhet, vibrationer*.

Den föreslagna förskolegården inom *kvarteret Fylgia*, vid Ulleråkersvägen, klarar kraven för ljudmiljö för pedagogisk verksamhet på en begränsad yta av gården. En planbestämmelse reglerar att byggnader ska placeras med långsidan mot Ulleråkersvägen, så att byggnaden kan utgöra bullerskärm för gården. Detaljstudier av förskolan får visa om det räcker med byggnadens form och placering för att få tillräckligt stor andel av gården avskärmd, eller om tomten behöver kompletteras med ytterligare avskärmning.

Byggrätternas avgränsning i övriga kvarter, med mark som inte får bebyggas i kvarterets mitt, innebär att byggnader i huvudsak placeras i kvarterets ytterkanter och avskärmar bostadsgården från trafikbul-

ler på omkringliggande gator. Se vidare *Bebyggelsens utformning och gestaltning*. De riktvärden som finns för bostäder bedöms klaras vid samtliga bostadsfasader mot innergård. För ett kvarter anges att en glasskärm ska uppföras som bullerskydd mot Dag Hammarskjölds väg. Kvarteret har utformats efter byggherrarnas tävlingsförslag, där ett avbrott i kvartersfasaden mot väster, med en stor glasskärm, bedömdes vara en stor kvalitet i förslaget.

Vid utformning av lägenheter i punkthus kan det vara svårt att orientera hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad/tyst sida. Ett punkthus kan stå helt fritt placerat, eller kan på grund av sin höjd inte dra fördel av det kringbyggda kvarterets avskärmande effekt. Bulleravskärmningar bör därför vara en integrerad del av byggnadens gestaltning, och bullersituationen bör detaljstuderas i samband med utformning av fasader och balkonger. Rätt utformade kan lägenheter i punkthus som går över hörn, uppnå samma kvaliteter som en genomgående lägenhet.



Marken får inte förses med byggnad.

p₃ *Byggnad ska placeras med långsida mot Ulleråkersvägen.*

m₁ *Bullerskärm i genomsiktligt material ska uppföras i öppning mot Dag Hammarskjölds väg.*

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.

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes över hela programområdet Ulleråker 2016 visade att miljö kvalitetsnormerna MKN för partiklar PM10 och kvävedioxid NO₂ luft (prognosåret 2030), klaras för Dag Hammarskjölds väg och därmed vid den del av planområdet som är mest utsatt för trafik och riskerar sämre luftkvalitet. I norra delarna av Ulleråker, mot Kungsängsleden, överskrids årsmedelvärde för partiklar, PM10 enligt det nationella miljömålet *Frisk luft*. Det nationella miljömålet innebär lägre halter än MKN och överskrids inte i planområdet.

Enligt kommunens åtgärdsprogram för luft 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 tillåter inte användningen skola/förskola i kvarteren närmast den mest trafikerade gatan Dag Hammarskjölds väg. Mobilitetsåtgärderna i Ulleråker, som bland annat syftar till att minimera bilrörelserna inom området, ger positiva effekter för både bullernivåer och luftkvalitet inne i Ulleråker. Trafikflödena beräknas vara låga och därmed bör varken bostadsmiljöer eller förskoleverksamhet vid Ulleråkersvägen riskera att bli utsatta för dålig luft. Utformningen av gaturum, innergårdar och placering av vegetation kan ytterligare anpassas för att minska risken för påverkan av luftföroreningar.

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

Vibrationer

Kollektivtrafikstråket dimensioneras och planläggs för att i framtiden kunna rymma spårbunden trafik. Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer, som i sin tur förstärker upplevelsen av buller. 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. Människans känseltröskel ligger vid 0,1–0,3 mm/s.

En buller- och vibrationsutredning (*Bullerutredning kv Vinghästen mfl, Sweco 2017*) samt en bedömning om vibrationspåverkan från spårtrafik (*PM Vibrationer kv Vinghästen, Bjerking 2017*) har tagits

fram. De geotekniska förutsättningarna ger marken en medelhög förmåga att transportera markvibrationer. För att minimera risken för störande vibrationer från tung vägtrafik och spårvagnar bör byggnader pålas ner till fast mark så att inte vibrationerna fortplantas in i byggnaden. Marken inom planområdet har ett kort avstånd ner till berg, vilket medför att byggnaderna kommer att kunna grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Vibrationsnivåerna för byggnader som ligger inom 10 meter från spåret bedöms bli under gällande riktvärden 0,4 mm/s och lägre än känseltröskeln 0,3 mm/s (frekvensvägd vibrationsnivå RMS) under förutsättning att rälen monteras med vibrationsdämning mellan räl och slipers eller betong.

Elektromagnetiska fält

Nya nätstationer föreslås som inbyggda stationer i mobilitetshuset och i torghuset. På plankartan preciseras lägen för nätstationer genom markanvändningen E - tekniska anläggningar. Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel, 5 meter. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga rekommenderade 0,2 µT (mikrotesla). Vattenfall, som kommer att bygga ut elnätet i Ulleråker, har krav på att inbyggda stationer ska ha avskärmande material för att minska magnetfältets påverkan på övriga verksamheter i fastigheten. Magnetfältstyrkan ska maximalt accepteras till ett värde av 0,2 µT (mikrotesla), vilket uppnås genom att väggar och tak kläds med helsvetsade aluminiumplåtar om minst 5 millimeters tjocklek. Mätningar i andra projekt visar att elektromagnetiska fält, med dessa krav uppfyllda, inte sträcker sig utanför den inbyggda nätstationen.

Planens E-områden är samordnade med markanvändningen parkering och centrum (P och C), och en placeringsbestämmelse säkerställer 5 meters avstånd mot bostäder (B) enligt elsäkerhetsföreskrifterna och Vattenfalls riktlinjer. Storleken på E-området har satts för att inrymma säkerhetsavståndet 5 meter, så att intilliggande markanvändning kan nyttja sin byggrätt fullt ut.

p₁ *Elnätstation ska placeras minst fem meter från byggrättens gräns mot B.*

Solinstrålning, dagsljus och lokalklimat

Den föreslagna höjdskalet i planområdet med byggnader som är över nio våningar ger en större skuggbildning än mer vanligt förekommande nya bostadskvarter i Uppsala i sex till sju våningar. Det innebär att bostadsgårdar blir skuggade under en stor del av dagen (se bilaga med Solstudier). Volymstudier och solstudier på plannivå blir ofta alltför generella. Inom varje kvarter kan detaljstudier av byggnaderna bidra till bättre kvaliteter. Varje byggnads verkan på vistelsekvaliteter, dagsljus och klimat på gator och gårdar ska vara vägledande vid placering och volymhantering, färg och materialval. Vid detaljutformning av de högre byggnaderna bör även vindförhållanden studeras för att skapa ett gott lokalklimat.

Som komplement till solstudierna har en dagsljusanalys gjorts som underlag för bearbetning av volymerna inför granskningen (*Dagsljusanalys, Sweco, 2017*). Analysen (som gjordes på en arbetsmodell och inte det slutliga granskningsförslaget) visar att tätheten i stadsstrukturen innebär vissa svårigheter att få en tillräcklig dagsljusfaktor i lägenheterna. Gatorna och släppen in till gårdarna är i vissa fall smala, och byggnadsvolymer ligger nära varandra, vilket leder till att inte tillräckligt ljus kommer ned på de nedre våningarna. Detta kan delvis kompenseras med t ex större fönsterarea i de nedre våningsplanen, genom att undvika balkonger på de övre våningarna, eller genom att överväga att ha en annan användning än boende på de nedre våningsplanen.

Utifrån årliga soltimmar så har det också analyserats vilka ytor inom planområdet som får tillräckligt med ljus för vissa aktiviteter, t ex lekplats, sittplats, gångvägar, planteringar etc. Analyserna kan även användas för att placera solceller.

Analysen visar att Vinghästtorget får en bra placering och goda möjligheter till bra mikroklimat för både vistelse och plantering av växter. Även *Poetens torg* uppfyller dagsljusnivåer för ett bra offentligt

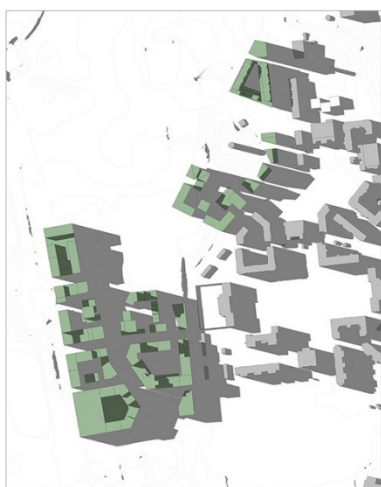
rum. Gaturummet utmed kollektivtrafikstråket når upp till nivåer som tillåter plantering och vistelse. Bostadsgårdarna är delvis mörka men har tillgång till tillräckligt dagsljus för vistelse och plantering i innergårdarnas norra delar. Den planerade förskolan i nordöstra delen av planområdet har goda förutsättningar för bra utemiljö för vistelse samt växtlighet.

Analysens rekommenderade åtgärder för mer dagsljus:

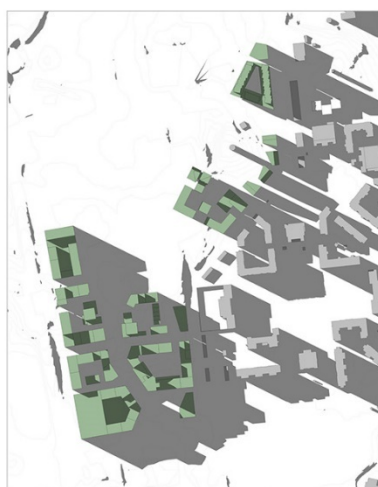
- Reflekterande fasadmaterial kan förbättra dagsljuset inne i lägenheterna samt uterummen.
- Inne i lägenheten kan ljusare färger förbättra dagsljuset.
- Ljusare fasadmaterial kan förbättra dagsljuset ytterligare, speciellt på de ytor som befinner sig mer i skugga. Mörk fasadfärg kan innebära lika mycket förlust i dagsljus som två våningar högre hus.
- Ljusare material i fasad och mark kan göra att man accepterar en mindre solbelyst yta.
- Större fönsterstorlek, särskilt lägre ner i husen.
- Minska antal balkonger och deras storlek.
- Undvika att placera balkonger över fönster.

Dagsljusanalysen, sammanvägt med andra faktorer, har inneburit justeringar av stadsbyggnadsstrukturen genom bland annat breddning av tvärgatornas gaturum från 12 till 15 meter, sänkning av några byggnadshöjder lokalt för att öka vistelsekvaliteterna, och genom införande av planbestämmelser som begränsar hur mycket balkonger och andra byggnadsdelar får kraga ut från fasaderna. Se *Bebyggelsens utformning och gestaltning*.

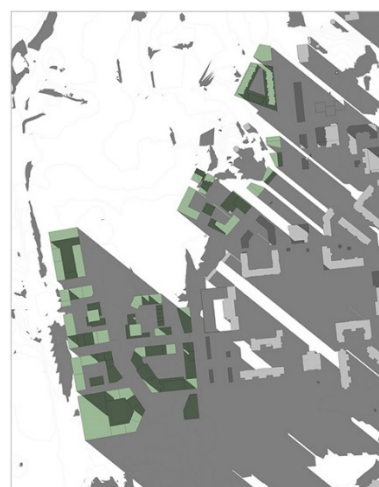
För att säkerställa att det finns förutsättningar för en solbelyst förskolegård reglerar planen byggnaders höjder till högst sex våningar (22 meter) närmast förskoletomten inom *kvarteret Fylgia*. Inom tomten får byggnader uppföras i högst tre våningar (10 meter). Se även *Friytor*. Det är viktigt att förskolegården har tillgång till både sol och skugga. Se bilaga *Solstudier*.



21 juni 18.00



21 juni 19.00



21 juni 20.00

Solstudier som visar hur planområden för kv Vinghästen m.fl. och kv Sagan m.fl. påverkar grannfastigheterna öster om Ulleråkersvägen i juni. Se vidare bilaga Solstudier, sweco.

Skuggning av befintliga fastigheter

Genomförda solstudier (se bilaga) visar att bebyggelsen inom planområdet kommer att påverka fastigheterna på östra sidan av Ulleråkersvägen. Fastigheterna Kronåsen 5:5 och 5:3 har parkeringsytor och garage närmast Ulleråkersvägen och sina vistelseytor ett stycke innanför dessa. Fastigheten Kronåsen 5:4 är omgärdad av en 2,5–3 meter hög mur som ligger i fastighetsgräns mot Ulleråkersvägen. På fastigheterna och även i Lindparken finns uppvuxna träd, som inte finns med i solstudierna. Skuggbilden från byggnaderna framgår tydligare utan träd.

För fastigheterna Kronåsen 5:3, 5:4, 5:5 innebär det försämrade solförhållanden jämfört med dagsläget, ungefär från klockan 20 på sommaren. Skuggorna når grannfastigheternas vistelseytor från klockan 19 på sommaren. Delar av gårdsytorna är solbelysta till strax innan 20:30. Genom förskolans begränsade nockhöjd (max 10 m) får Kronåsen 5:4 mer kvällssol än vad som varit fallet om kvarteret bebyggs lika som grannkvarteret Vinghästen (max 22 m).

På våren/hösten, då solen står lägre, kommer stora delar av vistelseytorna vara skuggade redan från klockan 17. Klockan 18, då det idag finns kvar solbelysta delar på Kronåsen 5:5 och 5:3, kommer gårdarna att vara skuggade i sin helhet.

Solstudierna över programstrukturen visar att ett kvarter som inte omfattas av detaljplanen kommer att innebära påverkan på kvällssolen både i Lindparken och fastigheterna Kronåsen 5:3, 5:4, 5:5. Detta behöver studeras vidare i nästa planetapp.

Brand

För att räddningstjänsten ska kunna genomföra utrymning från bostäderna vid en eventuell brand behöver stegfordon kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Planens utformning medger detta. Ett alternativ är att byggnaderna uppförs med brandsäkra trapphus. För bostadshus där utrymning sker från högre höjd än 23 meter, normalt ovan åttonde våningen, krävs i stort sett alltid brandsäkra trapphus, då bostäder på de högre våningsplanen inte nås av stegfordon.

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

Klimat

För att klara framtida klimatförändringar med exempelvis kraftiga regn dimensioneras dagvattenssystemet för 20-årsregn och med en klimatfaktor om 1,25 (enligt Svenskt vatten P110). Höjdsättningen av området kommer att möjliggöra att dagvattnet kan avledas till gatorna, som kan fungera som sekundära avrinningsvägar, vid kraftiga regn.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska de hanteras enligt Miljöbalkens krav och anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Marken som planeras för bostäder ska, om den är förorenad, saneras så att känslig markanvändning KM uppnås. En historisk inventering av potentiellt förorenade områden samt förslag till handlingsplan togs fram av Sweco 2016 (*PM: Miljöteknisk markundersökning Ulleråker. Översiktlig inventering med förslag till handlingsplan, Sweco 2016*). Denna visar inte på någon tidigare verksamhet inom planområdet som kan ha gett upphov till markföroreningar.

En miljöteknisk markundersökning har gjorts för en mindre del av planområdet (*Miljöteknisk markundersökning inkl asfaltsprovtagning, Sweco 2015*). 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. Huvuddelen av asfaltproverna i den cykelväg som idag går på den gamla banvallen innehöll ingen, eller bara spår, av tjära (PAH). Ett av proverna 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.

Sanering av PCB och asbest föregick rivningen av det neurologiska centrumet (hus 78), men ingen kontaminering av marken upptäcktes vid rivningen.

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 staden i övrigt. Det finns 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.

Den nya tekniska infrastrukturen förläggs i första hand inom allmän plats GATA. I plankartan är allmän plats inom gaturummen satt till minst 8 meters bredd för att rymma ett generellt ledningspaket i varje gata med vatten och avlopp, värme, el och fiber. Där det finns möjlighet att begränsa ledningsutrymmet genom samförläggning eller uppdelning av ledningar mellan olika gator, ska gatugrönska prioriteras inom allmän plats.

Titaniagatan, angoringsgatan parallell med Dag Hammarskjölds väg är 7 meter bred men har i sin smalaste sektion endast 3,5 meter allmän plats i kombination med förgårdsmark. Planen reglerar genom så kallat u-område ett markreservat för att kunna rymma allmänna ledningar.

u *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

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. Ett sophus som stod omedelbart väster om Ulleråkersvägen, och var anslutet till kulverten, revs 2017. Kulverten måste rivas och ledningarna flyttas innan kvarteren närmast Ulleråkersvägen 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 på det planerade Vinghästtorget. För att kunna behålla vattenförsörjningen till Ulleråker måste ledningen och tryckstegringen ersättas i nytt läge innan Vinghästtorget och torghuset kan byggas.

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. Det finns en viss överkapacitet i befintligt ledningsnät i Ulleråker som kan komma att användas till den första utbyggnadsetappen i planområdet, om än i begränsad omfattning.

Dagvatten

Ett nytt ledningssystem, inklusive dagvattendammar, kommer att byggas för att ta hand om dagvatten inom Ulleråker på ett säkert sätt. (*Dagvattenutredning Ulleråker, Sweco 2017*).

Utformning av den allmänna dagvattenanläggningen

Rening sker i dagvattendammar som anläggs vid Fyrisån, utanför planområdet, se även *Vattenmiljö*. För att minimera riskerna för läckage och spridning av föroreningar till grundvattnet byggs dagvattenledningsnätet med extra krav på täthet. Dammarna närmast Fyrisån utformas inte med särskilda krav på täthet eftersom de placeras ovanpå ett lerlager som i sig utgör ett tillräckligt skydd. Alla dammar utformas med brunnar där in- och utgående vatten kan provtas.

Rent dagvatten från tak och grönytor ska 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.

Vägdagvattnet från Dag Hammarskjölds väg föreslås hanteras på västra sidan om vägen, och inte inom Ulleråkers dagvattensystem. Parkbården på vägens östra sida kan användas för naturlig infiltration men förväntas inte behöva avleda vägdagvatten annat än vid extrema regn. Se separat utredning (*Dagvattenutredning för Dag Hammarskjölds väg, etapp 1, Bjerking 2017*).

El

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 cykelvägen som föreslås i östra kanten av 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 i samma stråk som 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 tre till fyra nya nätstationer. Lägen för dessa har avsatts så att de kan placeras i mobilitetshusens bottenvåningar i kvarteren Livsglädjen och Kappåkningsen samt i torghuset. I kvarteret Kappåkningsen har behovet beräknats till fyra transformatorer, i två stationer. Nätstationerna ska utföras som inbyggda stationer som integreras i kvarteren. Användningsområdet för E-teknisk anläggning, behöver avgränsas för att undvika störningar, och medger inte kombinationer med bostäder eller kontor. En placeringsbestämmelse anger ett säkerhetsavstånd mot bostäder om 5 meter.

E *Teknisk anläggning.*

p₁ *Elnätstation ska placeras minst fem meter från byggrättens gräns mot B.*

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.

Inom Ulleråker kommer inte verksamheter eller aktiviteter som försämrar jordlagrens naturligt skyddande funktion mot spridning av föroreningar till grundvattnet att tillåtas, vilket innebär att t ex bergvärme inte kommer att tillåtas.

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. Eventuellt behov av telestation rymms inom markanvändningen E – teknisk anläggning.

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.

Målet i Ulleråker är att kunna möjliggöra källsortering med insamling av 10 fraktioner i närheten av bostaden, gärna på samma plats. I syfte att minska transporter inom området eftersträvas särskilda rutter för hämtning av avfallet. Detta kan komma att kräva att fastighetsägarna samordnar hämtställen. Avståndet mellan bostadens entré och rum för hushållsavfall och matavfall ska vara högst 50 meter. Detta regleras i Boverkets byggregler.

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 och torg, vilket innebär att utrymme behöver finnas i gatusektionen för att kunna komma tillräckligt nära avfallsrummen. Angöring för avfallsfordon kan ske inom allmän plats, på förgårdsmark, eller inom angöringszon P1, se *Hållbar mobilitet, Parkering och angöring*.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Tidplan

Förslag till detaljplan ställs ut för granskning under fjärde kvartalet 2017. Beslut om att anta detaljplanen beräknas som tidigast till andra kvartalet 2018. Om detaljplanen inte överklagas vinner planen laga kraft tre veckor efter den dag kommunfullmäktige justerade protokoll anslagits.

Antagande	Q2 2018
Laga kraft	Q2 2018
Fastighetsbildning	Löpande
Start för utbyggnad av gator	2019
Start för utbyggnad av kvartersmark	2019/2020

Etappvis utbyggnad

Utbyggnaden av kvartersmark och allmän plats inom planområdet är indelad i etapper. Utbyggnadsordningen påverkas av att befintliga byggnader (kulvert) och teknisk infrastruktur som försörjer andra delar av Ulleråker först ska rivras och ersättas med ny innan nybyggnation kan ske. Först när gamla system har rivits och ersatts kan marktillträden för de nya bostadskvarteren aktualiseras. När detaljplanen har vunnit laga kraft påbörjas förberedande arbeten gällande ersättning av den befintliga tekniska infrastrukturen samt om- och utbyggnad av allmän plats. Projektering av allmän plats beräknas pågå cirka ett år. Först därefter sker upphandling av utförandeentreprenad varpå om- och nybyggnation av de allmänna platserna och teknisk infrastruktur kan påbörjas.

Byggstarten för bostäder, centrumlokaler och mobilitetsanläggning inom kvarteren Livsäventyret, Kappåkingen och Vinghästen kan påbörjas efter att befintliga byggnader har rivits och den tekniska infrastrukturen har ersatts och allmän plats är utbyggd till tillräcklig nivå för att möjliggöra tillträde till kvartersmarken.

Kvarteret Livsglädjen och kvarteret *Fylgia* kommer att genomföras först när markanvisningsavtal är tecknade med byggherrar för dessa kvarter. Utbyggnaden av den allmänna platsen i anslutning till dessa kvarter kommer att anpassas i tid till genomförandet av bebyggelsen. Planen möjliggör en fri-

stående byggnad för centrum- eller kulturverksamhet på Vinghästtorget. I dagsläget finns inget beslut om genomförande eller finansiering av byggrätten.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. I sådana fall har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

De berörda fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret att genomföra detaljplanen.

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator, torg, parker, gång- och cykelvägar och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. För programområdet Ulleråker är ett särskilt kvalitetsprogram under framtagande för att fastlägga hur allmänna platser inom stadsdelen ska gestaltas och vilka funktioner inom den allmänna platsen som får särskild vikt i stadsdelen. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av sådana anläggningar. Kommunen kommer att äga mark för parkering och angöring (P1) och ansvara för drift av sådan mark.

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

Övriga ägare av teknisk infrastruktur ansvarar för utbyggnad och drift av sina respektive anläggningar. Kommunen är ansvarig att ordna en ledningssamordning för berörda ledningsägare i samband med utbyggnad av allmänna platser i området. På så sätt kan ledningsdragningar organiseras på ett effektivt sätt.

Respektive byggherre ansvarar för genomförande samt framtida drift- och underhållsarbete av åtgärder för enskilt ändamål inom kvarteretsmark. Det kan gälla bostadshus, centrumlokaler, förgårdsmark, anläggningar för omhändertagande av dagvatten och VA-servisledningar från förbindelsepunkt till byggnader samt övrig teknisk anläggning för enskilt bruk.

Uppsala Parkerings AB är ansvarig för att uppföra mobilitetshuset inom kv Kappåkingen samt att svara för drift och underhåll av detta. Bolaget ansvarar även för upplåtelse av parkeringar inom mark som inte är privat.

Organisation

Stadsbyggnadsförvaltningen genom avdelningen Plan och Bygg är ansvarig för att ta fram detaljplanen samt handläggning av bygglovsansökningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen genom avdelningen för Gata, Park, Natur ansvarar för utbyggnad av allmänna gator, torg och parker inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen genom avdelningen Mark och exploatering är ansvarig för frågor rörande fastigheter samt avtalsfrågor så som markanvisningsavtal och köpeavtal. Enheten är även ansvarig för upprättande av exempelvis markupplåtelseavtal, servitutsavtal och tillfälliga avtal för exempelvis etableringar i utbyggnadsskedet inom kommunalägd mark.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten-, dagvatten- och avloppsledningar (VA-anläggningar) inom kommunens verksamhetsområde. Det kommunala bolaget ansvarar också för hämtning av hushållsavfall.

Uppsala kommun har en kommunal lantmäterimyndighet vilken svarar för fastighetsbildningsärenden inom kommunen. Lantmäterimyndigheten handlägger fastighetsbildningsärenden.

Avtal

Planavtal

Planmyndigheten (Plan- och byggnadsnämnden) och Kommunstyrelsen har tecknat ett planavtal som reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kommunstyrelsen fördelar sedan denna kostnad på de byggherrar kommunstyrelsen tecknar markanvisningsavtal med. Kostnaden motsvarar deras respektive andel av den totala byggrätten inom detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Överlåtelse av de blivande fastigheterna kommer att föregås av en markanvisning. En markanvisning 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.

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

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 1 mars 2016 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att anordna ett markanvisningsförfarande inom en del av aktuellt detaljplanområde. Utskottet beslutade även att anvisa mark för en parkeringsanläggning inom kvarteret Kappåknings till Uppsala Parkerings AB. Som ett resultat av den genomförda markanvisningstävlingen beslutade kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att anvisa mark i kvarteret Livsäventyret till Midroc Property Development AB och Riksbyggen ekonomisk förening och i kvarteret Kappåknings till Hökerum Bygg AB och Sveafastigheter Bostad AB. Vidare har utskottet fattat beslut om att anvisa mark i kvarteret Vinghästen till Peab Bostad AB, HSB produktion i Uppsala HB och Kärnhem Bostadsproduktion AB. De byggherrar som har erhållit markanvisning inom detaljplanen har tagit fram förslag på hur kvarteren kan bebyggas i enlighet med planförslagets inriktning (samrådsförslaget). I markanvisningsavtalet med respektive byggherre har kommunen ställt krav på att en fortsatt bearbetning av respektive byggherres vinnande tävlingsprojekt ska ske. Detta gör kommunen för att låsa de individuella projektens kvaliteter i avtal med byggherrarna.

Kommunen har för avsikt att teckna markanvisningsavtal för övriga byggrätter inom planområdet som i dagsläget inte är anvisade.

Köpeavtal för exploatering

Kommunen har för avsikt att teckna köpeavtal med respektive byggherre då bygglov beviljats. Bygglovets ska överensstämja med det projekt som parterna har enats om ska förverkligas i markanvisningsavtal. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt byggherrens åtagande kopplat till exploaterings genomförande. Kommunen avser att överlåta den blivande kvartersmarken till respektive byggherre med äganderätt.

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

Köpeavtalet reglerar villkoren för nybyggnation. Avtalet ska tydligt redogöra för byggherrens ansvar inom kvartersmarken och den samordning som krävs med intilliggande fastigheter och med kommunen som huvudman för allmän plats inom planområdet.



Bilder från byggherrarnas förslag:

- 1. Kvarteret Kappåknigen till vänster: Sveafastigheter bostad/Belatchew arkitekter, Hökerum bygg/Kirsh&Dereka arkitekter samt MORF landskapsarkitekter.*
- 2. Kvarteret Livsäventyret, ovan till höger: Riksbyggen/Archus arkitekter, Midroc/EGA architects samt Karavan landskapsarkitekter.*
- 3. Kvarteret Vinghästen, nere till höger: PEAB/Tovatt Architects and planners, Kärnhem/Erséus arkitekter, HSB/Archus arkitekter samt White arkitekter (landskap).*

Avtal om tekniska anläggningar

Allmänna ledningar i allmän plats

Uppsala kommun har markavtal med de stora ledningsbolagen. Avtalen reglerar villkor för bolagens ledningsdragnings inom allmän plats samt principer för kostnadsfördelning mellan parterna vid t ex flytt av befintlig ledning och tillhörande anläggning. Respektive ledningsägare bekostar frambyggnaden av ny ledningsinfrastruktur. Utbyggnaden finansieras genom anslutningsavgifter till respektive system.

För utbyggnaden av VA-anläggningar som förläggs inom planområdet tecknar kommunen och VA-huvudmannen, Uppsala Vatten och Avfall AB, avtal om samverkan och gemensam upphandling av entreprenad. Finansieringen av utbyggnaden av anläggningarna sker genom uttag av anläggnings- och brukningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Respektive byggherre erlägger avgift genom att teckna avtal med VA-huvudmannen i samband med utbyggnaden av kvartersmark.

Dagvattendamm

En dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten från etapp 1 ska anläggas i anslutning till Fyrisån. Ett avtal för anläggningen och ytor kring denna ska tecknas mellan kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB för att reglera utbyggnaden av anläggningen samt kostnader för anläggande, drift och underhåll.

Tätskikt/släckvattenzon

Inom planområdet finns särskilda krav på ett tätskikt i marken intill fasad, detta för att kunna säkerställa att eventuellt släckvatten vid brand från tak och fasader inte ska kunna infiltrera marken och förorena grundvattentäkten. I det fall byggnaden ligger i gräns mot allmän plats ligger tätskiktet inom den allmänna platsen. I det fall en särskild anläggning bedöms behöva ligga inom den allmänna platsen är en sådan anläggning att betrakta som enskild, och ett särskilt servitutsavtal skall upprättas mellan kommunen som fastighetsägare och den aktuella byggherren.

Servitutsavtal

Servitutsavtal kan komma att upprättas för att bli säkerställa funktionella ledningsdragnings över kommunalägd kvartersmark. Även inom privatägd kvartersmark kan servitutsavtal behöva upprättas för att säkerställa en fastighets rättighet för en funktion inom en annan fastighet.

E-område

Det ska upprättas en överenskommelse mellan ledningsägare och berörda fastighetsägare om upplåtelse av utrymme för elnätstation, eller annan teknisk anläggning. Ledningsägaren ansvarar för att ansöka om ledningsrätt för ändamålet hos lantmäterimyndigheten.

Upplåtelseavtal för parkeringsytor samt driftsavtal

Upplåtelseavtal ska tecknas mellan Kommunstyrelsen och Uppsala Parkerings AB för ändamålet parkering och angöring (P₁) inom kommunalt ägd kvartersmark, där behov finns att anlägga enskilda parkeringar för rörelsehindrade. Uppsala Parkerings AB upplåter därefter marken i sin tur till enskilda berörda (med parkeringstillstånd).

Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) ska ansvara för drift och underhåll av parkeringsytorna enligt ovan. Driftsavtal kan behöva tecknas mellan Kommunstyrelsen och GSN alternativt mellan GSN och Uppsala Parkerings AB avseende driften av dessa parkeringsytor.

Tekniska åtgärder

Utredningar och åtgärder inför bygglovprövning och byggskede

De byggherrar som innehar markanvisning inom planområdet bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövning inom aktuellt markanvisningsområde.

Vibrationer

Det är byggherrens ansvar att genomföra och bekosta en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna innan byggstart. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. För åtgärder inom allmän plats har kommunen samma ansvar.

Skydd av grundvatten och ytvatten

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

Dispens för markarbeten/pålning/spontning

Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Ansökan om dispens från gällande vattenskyddsföreskrifter kan behöva sökas hos länsstyrelsen för mark-, schakt- och pålningsarbeten. Byggherren ansvarar för ansökan.

Dispens för trädavverkning

Kommunen ansvarar för att samråda med länsstyrelsen kring avverkning av särskilt värdefulla träd inom planområdet enligt miljöbalkens 12 kapitel 6§. Ansökan om dispens för trädavverkning kan behöva sökas hos länsstyrelsen. Byggherren ansvarar för ansökan.

Dagvattendamm

En dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten från bland annat etapp 1 ska anläggas i anslutning till Fyrisån för att hantera avrinning från exploateringen i etapp 1.

Dagvattendammarna ska färdigställas så att de är klara när dagvattennätet är utbyggt och tar emot dagvatten från den nya exploateringen. I samband med projektering av dammarna tas skötselplaner fram som ger instruktioner för skötselmetoder och intervall, kopplat till detaljutformningen. Här säkerställs att dammarnas funktion upprätthålls under hela deras livslängd, där Uppsala Vatten ansvarar för tillsyn och skötsel.

Dispens från strandskyddet kan komma att krävas för anläggandet av dagvattendammen.

Dagvattenhantering under byggtiden

Dagvattenhanteringen under byggnation sker enligt normalt förfarande. Om det finns behov av att avleda dagvatten ska det först ledas till en container där partiklar kan sedimentera, innan vidare avledning till dagvattennätet. Detta för att säkerställa att inte sediment fastnar i ledningar eller förs med till Fyrisån. Hanteringen av ytligt grundvatten/överskottsvatten och avledningen av detta till den allmänna dagvattenanläggningen ska vara godkänd av Uppsala Vatten/ Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Arkeologi

Kommunen samråder med länsstyrelsen om förutsättningar för samordning kring planering och genomförande av arkeologiska utredningar inom planområdet inför ett genomförande av planen.

Markmiljö

De förorenade områden som finns registrerade i MIFO registret, alternativt som påträffas vid kommande markarbeten, skall hanteras i enlighet med Miljöbalkens krav på verksamhetsutövarens skyldighet att anmäla, utreda och åtgärda förorenade områden.

Geotekniska undersökningar

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 2015 (*Översiktlig geoteknisk undersökning inkl. MUR, Sweco 2015*). Resultatet dokumenterades i en markteknisk undersökningsrapport. Ytterligare geotekniska undersökningar kan behöva utföras i fortsatt projektering med tätare borrhöjningar samt kontroll av fast mark/berg samt eventuell förekomst av markradon för att ge grundläggningsrekommendationer och dimensionering av grundkonstruktioner ges för specifika objekt. Respektive byggherre ansvarar för att utreda de geotekniska förutsättningarna för sitt exploateringsprojekt.

Ledningar

Nya ledningar, pumpar och magasin

Enskilda anläggningar som tillhör byggherren, så som ledningar, pumpar och brunnar etc ska förläggas i kvartersmark om inget annat avtalats med kommunen. Om byggnader förses med sprinklersystem måste vattentillgången säkras, och fastighetsägaren måste anlägga egna vattenmagasin.

Inom planområdet kommer följande ledningar med namngiven ledningsägare att förläggas:

- Dagvatten (Uppsala Vatten och Avfall AB)
- Spillvatten (Uppsala Vatten och Avfall AB)
- Vatten (Uppsala Vatten och Avfall AB)
- Fjärrvärme (Vattenfall)
- Tele och fiber (Borderlight, IP- only och Skanova)
- El (Vattenfall)

Befintliga ledningar

Det kan finnas ytterligare av kommunen okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns inom det egna utbyggnadsområdet. Byggherren ska kontakta berörda ledningsägare i god tid markarbeten påbörjas. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

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. Ansvaret ligger hos respektive byggherre.

Genomförande och uppföljning av projektspecifika fokusområden

Kommunen har tagit fram åtgärdsförslag inom Ulleråkerprojektets tre fokusområden *God stadsmiljö, Hållbar vattenmiljö* och *Hållbara vardagsresor*. Åtgärderna finns dokumenterade i *Kvalitetsprogram för allmän plats och kvartersmark, Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker med bilagd åtgärdslista, Strategi och handlingsplan för mobilitet i Ulleråker, samt Mobilitet i Ulleråker – specifika åtgärder för mobilitet i detaljplanerna Sagan mfl och Vinghästen mfl*. Även dokumentation såsom MKB och SKA-verktyg innehåller åtgärdsförslag som är kopplade till måluppfyllelse inom fokusområdet *God stadsmiljö* samt miljö och naturvärden.

Kommunen inrättar ett uppföljningssystem som säkerställer att kontroll och uppföljning av samtliga åtgärder som är kopplade till projektets fokusområden sker i alla skeden av samhällsbyggnadsprocess

– från planering, projektering, anläggning- och byggskede till drift och förvaltning. Uppföljningssystemet kommer klargöra vem som ansvarar för åtgärd respektive uppföljning samt i vilket skede uppföljningen ska ske. Åtgärderna kommer följas upp och redovisas halvårsvis.

Ekonomiska åtgärder

Kommunen, som huvudman för anläggningar inom allmän plats, ansvarar för och bekostar anläggning, drift och underhåll av dessa anläggningar. Dessa åtaganden finansieras delvis genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse. Åtgärder som är av större kommunal betydelse som exempelvis större trafikplaneringar eller parker kan delvis komma att finansieras genom skattemedel.

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

Planavtal har tecknats mellan planmyndigheten och kommunstyrelsen vilket reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen. Kommunstyrelsen fördelar i sin tur plankostnaden på de byggherrar som kommunstyrelsen tecknar markanvisningsavtal med. Kostnaden motsvarar byggherrarnas respektive andel av den totala byggrätten inom detaljplanen.

Respektive byggherre står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader samt de bygg- och anläggningsåtgärder som krävs för genomförandet av sitt projekt liksom för nödvändiga tillståndsansökningar samt eventuella dispensansökningar och kvartersgemensamma funktioner inom kvartersmark. Respektive byggherre ansvarar för kostnader för bygglov, bygganmälan och lantmåteriförrättningar samt lagfartskostnad kopplat till markförvärv. Byggherren ansvarar även för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Kronåsen 1:25 delas in i flera fastigheter/styckningslotter och förutsättningar för att utveckla fastigheten tillskapas. Kronåsen 1:25 kommer inledningsvis att vara en kombinerad fastighet som dels kommer innehålla planområdets allmänna plats och dels utgöra kommunens exploateringsfastighet. Efter att planens genomförande är slutfört kommer fastigheten endast inrymma detaljplanens allmänna platser (gator, park, torg). Den kommunägda mark som i detaljplanen redovisas som kvartersmark för bostäder (B), centrumlokaler (C), kontor (K), parkeringsanläggning (P) och skola/förskola (S) avses styckas av och säljas till olika byggherrar.

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 breddning av vägområdet. Utökningen mot väster kan komma att innebära utfyllnad och schaktning i skogsmark i anslutning till vägens västra sida. Mot öster föreslås utrymmet för befintlig cykelväg övergå till bilkörfält och vägområdet utvidgas för att rymma en ny snabbcykelväg. Den östra fastighetsgränsen för Kronåsen 1:17 ligger i den föreslagna cykelvägen inom huvudgata, GATA1. Ombyggnaden av korsningen med Ulleråkersvägen och bredd-

ningen av Dag Hammarskjölds väg mot öster kommer också att innebära utfyllnad och schaktning. Här kommer förändringen till största delen att ske inom kommunens fastighet Kronåsen 1:25.

Som allmän plats förutsätts marken vid genomförandet överföras till kommunens fastighet Kronåsen 1:25. Detta ska regleras inom ramen för kommande lantmäteriförrättningar

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 *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 en mindre del av Kronåsen 3:2, kommer att planläggas som allmän plats GATA för att rymma korsningen och körbanan. Planområdet avgränsas i planerad kantstenslinje för att inte föregripa utformningen av den detaljplan som kommer att omfatta resterande del av Kronåsen 3:2 (PBN Dnr 2012-020236).

Som allmän plats förutsätts marken vid genomförandet överföras till kommunens fastighet Kronåsen 1:25. Detta ska regleras inom ramen för kommande lantmäteriförrättningar.

Fastighetsbildning, rättigheter och gemensamhetsanläggningar

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

För att tillskapa de kvarter för bostäder, kontor, centrumverksamhet, parkering och skola samt de gator, torg och parker som föreslås i planförslaget måste fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter genom avstyckning, ändring av fastighetsgränser genom fastighetsreglering och bildande av servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Det innebär att kvarteren avstyckas från kommunens fastighet Kronåsen 1:25 för att bilda nya fastigheter. Beroende på antalet byggherrar inom varje kvarter, upplåtelseformer, storlek på bostadsrättsföreningar etc. kan kvarteren komma att delas in i flera fastigheter. Kommunen ansöker om avstyckning av kvartersmarken i etapper. Kvarvarande mark utgör kommunens fastighet och har kvar beteckningen Kronåsen 1:25. I kvarteren Kappåknings, Livsäventyret och Vinghästen bildas flera nya fastigheter då flera byggherrar delar på kvarteren. Om respektive byggherre önskar dela upp sin fastighet ytterligare svarar denne själv för sådan fastighetsbildning.

Tredimensionell fastighetsbildning

Inom flera av kvarteren kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning då olika ändamål ryms inom samma byggnadskropp. Detaljplanen möjliggör för tredimensionell fastighetsbildning. Parkeringsanläggningarna (P2) kan komma att bli egna fastigheter både över och under andra fastigheter i sina respektive kvarter. Även andra verksamheter såsom lokaler för centrum och service (C) kan komma att bli egna fastigheter. Det är den enskilde fastighetsägaren som initierar sådan fastighetsbildning om behov uppstår.

Gemensamhetsanläggningar

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. För dessa ändamål kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar. Det är den enskilde fastighetsägaren, inledningsvis byggherrarna inom respektive kvarter som ansvarar för att initiera och ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar om behov uppstår. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

En planbestämmelse för möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för dagvatten regleras i plankartan. Det är inte nödvändigt med en planbestämmelse för gemensamhetsanläggning för att sådan ska kunna bildas. Syftet med planbestämmelsen är att reservera ett markområde så att detta inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas inom det aktuella området. Planbestämmelsen för markreservat för gemensamhetsanläggning ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas.

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

Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådana prövas vid lantmäteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen. Fastigheternas slutliga ägare får därmed ansvar för förvaltning genom att fastigheten i lantmäteriförrättning tilldelas ett andelstal för utförande och drift.

Särskild parkeringsfastighet

Användningsområde P₁ (parkering och angöring) i detaljplanen syftar till att möjliggöra ytor för enskild parkering för rörelsehindrade. För att säkerställa att planens användningsområde P₁ (parkering och angöring) får bra förutsättningar för skötsel och drift bör marken finnas kvar i kommunal ägo inom Kronåsen 1:25, alternativt ägas av ett kommunalägt bolag. Om marken ska ägas av kommunalt bolag måste berörda områden genom lantmäteriförrättning avstyckas till en parkeringsfastighet. Hur marken används avgörs av vilket behov som uppstår av parkering för rörelsehindrade och angöring i direkt anslutning till respektive bostadsfastighet. I det fall behovet av parkering/angöring är litet möjliggörs att ytan används som del av gaturummet och torgen.

Rättigheter

Då avstyckning av kvartersmarken sker ska en prövning göras av vilka befintliga rättigheter som ska belasta de nya fastigheterna. I tabellen nedan redogörs för vilka rättigheter som belastar Kronåsen 1:25 idag och vilka som berör kommande avstyckningar inom aktuellt planområde. Rättigheter i form av exempelvis official- och avtalsservitut för olika ändamål inom planområdet kan eventuellt behöva upphävas eller ändras i samband med planens genomförande.

Rättigheter kv. Vinghästen				
Ändamål	Rättsförhållande	Ty av rättighet	Rättighetsbeteckning	Påverkas av detaljplan (ja/nej)
UTRYMME	Last	Officialservitut	0380-2001/57.1	nej
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0380-2012/201.1	nej
TELE	Last	Ledningsrätt	0380-2012/201.2	nej
VATTEN, AVLOPP	Last	Ledningsrätt	0380-93/37.2	ja, del av rättigheten kommer ligga inom allmän plats gata. Ingen fastighetsbildningsåtgärd är nödvändig.
LEDNINGAR	Last	Officialservitut	0380-94/4.1	nej
VÄG	Last	Officialservitut	0380-98/42.1	nej
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	03-IM1-20/312.1	Nej. Vattenfall har låtit meddela att rättigheten ej längre är gällande.
KRAFTLEDNING	Last	Avtalsservitut	03-IM1-48/317.1	nej
VATTENTÄKT MM	Last	Avtalsservitut	03-IM1-50/909.1	nej
FJÄRRVÄRME	Last	Avtalsservitut	03-IM1-88/64355.1	nej
SPILLVATTEN- LEDNING OCH VATTENLEDNING	Last	Avtalsservitut	03-IM1-92/27150.1	Nej. Anläggningarna som rättigheten berör ligger inom planområdet. Dock har belastad fastighet övergått i samma ägares hand som förmånsfastigheten varför rättigheten ej längre är aktuell. Rättigheten ska tas bort ur registret.
Tele	Last	Nyttjanderätt	51/712	Nej. Skanova har låtit meddela att rättigheten ej längre är gällande.
VÄG	Förmån	Officialservitut	0380-14/KR3.1	Ja, del av rättigheten berör planområdet. Belastar Kronåsen 1:16 och 1:25 (tidiagre 3:1) vägen som beskrivs i akten är idag Eva lagervalls väg (med anslutning mot Dag Hammarskjölds väg) och Henry Saldes väg. Gatorna ligger idag inom kommunens mark och driftas av kommunen varför rättigheten bör upplösas.
VÄG	Förmån	Officialservitut	0380-15/KR3.1	Vägen är faktiskt lokaliserad inom den härskande fastigheten vilket innebär rättigheten är inaktuell och ska upphävas.
GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	Förmån	Officialservitut	0380-92/115.1	nej
DAGVATTEN- LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut	03-IM1-2000/10976.1	nej

PLANENS KONSEKVENSER

Till planförslaget hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), *Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för Kv. Vinghästen m.fl. Ulleråker*, daterad 2017-11-23, Bjerking.

Miljökonsekvensbeskrivning

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

De fyra miljöaspekter som bedöms vara mest kritiska för planen (dvs som enskilt kan medföra betydande miljöpåverkan) är **vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö, stads- och landskapsbild**. Ytterligare fyra miljöaspekter har bedömts för att de *tillsammans* kan ge betydande miljöpåverkan; klimat, trafikbuller, luftkvalitet, vibrationer och 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 en försiktig exploatering på redan ianspråktagen mark längs med och inom ramarna för den befintliga gatustrukturen inom Ulleråkersområdet samt en viss utveckling av Södra staden exempelvis i Rosendal.

Inom området förväntas där så är möjligt en utveckling av befintliga byggnader framförallt med bostäder, och inom ramen för vattenskyddsföreskrifterna förväntas även en viss exploatering med nya byggnader. Nollalternativet förutsätter även att Kungäppspåret (kollektivtrafikstråket) genom Ulleråker inte genomförs och att det därigenom inte erfordras någon ny broförbindelse över Kungsängsleden.

MKB:s jämförelsealternativ

2016 godkände plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker. Planprogrammet visade på en strukturplan som under fortsatt planarbete har reviderats och förfinats utifrån tillkommande utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar. Detta i syfte att svara upp mot projektets mål om god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och hållbar vattenmiljö. De strukturövergripande revideringarna har påverkat även strukturen för aktuellt planförslag i flera avseenden i förhållande till samrådsförslaget varför detta bör ses som ett jämförelsealternativ till granskningsförslaget. Samrådsförslaget uppvisade brister framför allt vad gällde anpassade kvartersstorlekar, östvästliga kopplingar, mötet mellan ny och befintlig bebyggelse, kvalitativa förskolemiljöer samt förutsättningar för ett livfullt torg (Vinghästtorget).

Samlad bedömning MKB

I detta avsnitt sammanfattas slutsatserna av utförd konsekvensbeskrivning för respektive miljösakområde vid genomförande av planförslaget. Nollalternativets och planförslagets konsekvenser redovisas samlat i tabellen nedan. Vidare i avsnittet redovisas motiven till utförd konsekvensbedömning för planförslaget.

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

Grundvatten

Ökad mänsklig närvaro och aktivitet i åsens närhet ökar risken för olyckor i och med ett utbyggt Ulleråker. Riskanalysen visar att halter motsvarande miljökvalitetsnormen för Uppsalaåsen-Uppsala, 20 meter nedströms från utsläppspunkten, överskrids vid en eventuell trafikolycka. Även om detta sker innebär det inte att miljökvalitetsnormen för grundvattenförekomsten i sin helhet överskrids. Svaret på om ett överskridande av miljökvalitetsnormen sker bör grundas på representativ övervakning för hela grundvattenförekomsten under lång tid. Utförd riskanalys kan inte finna att planerad markanvändning, utan hänsyn tagen till några särskilda skyddsåtgärder, riskerar att påverka grundvattenförekomstens status i sin helhet. Denna slutsats gäller oavsett var skadehändelser sker och inbegriper även områden där marken har störst sårbarhet för förorening. Sammantaget bedöms inte planförslaget medföra negativa konsekvenser för grundvattnet.

De föreslagna skyddsåtgärderna har tagit höjd för om vidare utredning (MÅsen 2. Se MKB, fortsatt arbete) skulle visa att belastning på grundvattnet motsvarande den från planområdet skulle ha betydelse för MKN. Så även om MÅsen 2 ger nya bedömningsgrunder och ny vägledning, är bedömningen att det inte innebär ett mer konservativt förhållningssätt än vad den utförda riskanalysen och åtgärdsförslagen redan gör.

Ytvatten

Dagvatten PM är framtagen utifrån en exploatering av hela planprogramområdet för Ulleråker exklusive Dag Hammarskjölds väg. Området för planförslaget, kvarteret Vinghästen, är en del av genomförandet av planprogrammet vilket innebär att dagvatten PM därigenom kan användas som underlag för konsekvensbeskrivning av planförslaget. I dagvatten PM framgår att föreslagen dagvattenlösning, med bland annat dagvattendammar, innebär totalt sett en minskad recipientbelastning. Utöver detta tillkommer andra belastningsminskande åtgärder som inte är med i beräkningarna, t.ex. rening och fördröjning inom fastighetsmark, planerade mobilitetsåtgärder och de krav på miljövänliga material som ställs på den planerade exploateringen. Separat utredning av dagvattenhantering från Dag Hammarskjölds väg visar på en liten ökning av fosfor till Fyrisån men bedömning har ändå gjorts att möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Fyrisån inte försvåras. Förutsatt att fortsatt utbyggnad av Dag Hammarskjölds väg sker med motsvarande ambition vad gäller dagvattenrening utmed lerjordarna söderut kommer den första etappens belastning på Fyrisån hämtas in. Eventuellt behöver kompensationsåtgärder utredas för att kompensera den mindre ökningen av fosfor i etapp 1. Slutsatsen som kan dras är att det inte finns någon risk att dagvattenutsläppet kan leda till en sådan påverkan att det

riskerar att orsaka en försämring av någon enskild kvalitetsfaktor eller försvåra uppnåendet av god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus i Fyrisån. Med ovanstående som grund bedöms inga negativa miljökonsekvenser på ytvattenförekomsten som helhet vid genomförande av planförslaget.

Kulturmiljö

Ulleråker ingår i sin helhet i riksintresse för kulturmiljövård för Uppsala stad (C 40). Av kärnvärden i riksintresset kopplade till planområdet påverkas; upplevelsen av att färdas på Dag Hammarskjölds väg, Kronparkens historiska utbredning samt Ulleråkers institutionsmiljö. Dag Hammarskjölds vägs raka sträckning och siktlinje mot staden har potential att förbättras. Upplevelsen av gaturummet förändras då parkmark och byggnader ersätter Kronparken. Planförslaget innebär att träd tillhörande Kronparken, en historisk kunglig jaktmark, avverkas vilket försvårar förståelsen för Ulleråkers institutionsmiljö utanför staden. Planområdet rymmer inga kulturhistoriskt intressanta byggnader men påverkar institutionsmiljön genom att bebyggelse med stadskaraktär tillförs området. Ingreppen i planområdet bedöms inte medföra en påtaglig skada på riksintresset. Planförslaget bedöms medföra en måttlig negativ konsekvens för kulturmiljön.

Naturmiljö

Planområdet utgörs till övervägande delen av naturmiljö som idag klassats som av högt naturvärde och som ingår i ett större landskapssamband av gammal tall med flera stora kärnområden i stadens södra och västra delar. Inom planområdet finns över hundra träd, främst gammal tall, som bedöms som särskilt skyddsvärda. Planområdet angränsar till naturmiljön väster om Dag Hammarskjölds väg som klassas som högsta naturvärde. Planförslaget medför att majoriteten av träd fälls och naturmiljön ändras väsentligt. Träd sparas i största möjliga mån på allmän mark och i den föreslagna parkbården längs Dag Hammarskjölds väg. Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna för naturmiljön bli måttliga till stora beroende på ombyggnaden av Dag Hammarskjölds vägs ingrepp i naturvärdesobjektet med högsta naturvärde.

Landskapsbild och stadsbild

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

Klimatpåverkan

En bedömning har gjorts av klimatpåverkan per capita för nollalternativet respektive planförslaget. Planförslaget innebär att utvecklingen av planområdet sker på ett yteffektivt sätt, tätt och relativt högt. Genom att bygga tätt skapas även ett underlag för lokal service i de boendes närhet som syftar till att minska behovet av längre resor för att uträtta ärenden. Projektets inriktning mot att skapa ett hållbart Ulleråker förväntas ge byggnader med en tydligare miljöprofil och bättre energiprestanda än genomsnittliga nybyggda bostäder. Planförslaget underlättar hållbara vardagsresor för invånarna i området genom att skapa en bra miljö för fotgängare och cyklister och ge möjlighet till en attraktiv kollektivtrafik. Målet är att minst 80 procent av Ulleråkerbornas resor ska ske med gång, cykel eller kollektivtrafik. Dessa åtgärder gör att klimatpåverkan per invånare bedöms bli lägre än för en genomsnittlig invånare i en nyproducerad byggnad i Uppsala. Planförslaget bidrar till de nationella och lokala målen om en begränsad klimatpåverkan genom att det ger förutsättningar för hållbara vardagsresor, lägre energi-användning i byggnaderna samt en mer yteffektiv bebyggelse än nollalternativet. Då planförslaget bedöms ge upphov till lägre klimatpåverkande utsläpp per capita än nollalternativet anses det medföra svagt positiva konsekvenser för klimatet.

Buller

Med vidtagna inarbetade åtgärder enligt bullerutredningen bedöms konsekvenserna för ljudmiljön inom planområdet bli små. Det gäller både för prognosåret 2030 och 2050. Noteras bör göras att resultaten från bullerutredningen pekar på att ljudmiljön blir bättre år 2050 när spårvagnar planeras ersätta busstrafiken längs kollektivtrafikstråket.

Vibrationer

Marken inom planområdet har ett kort avstånd ner till berg, vilket medför att byggnaderna kommer att grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Vibrationsnivåerna för byggnader som ligger inom 10 meter från spåret bedöms bli under gällande riktvärden 0,4 mm/s och lägre än känsletröskeln 0,3mm/s (frekvensvägd vibrationsnivå RMS) under förutsättning att rälen monteras med vibrationsdämning mellan räl och slipers eller betong.

Luftkvalitet

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes i utredningen 2016 visade att miljö kvalitetsnormerna för luft vid skolor och bostäder klaras. Trafikflödena inom Ulleråkersområdet beräknas vara låga, och därmed bör varken bostadsmiljöer eller förskoleverksamhet riskera att bli utsatta för dålig luft. Dessutom kan mobilitetsåtgärder och projektering av gatunätet minska och begränsa biltrafik och premiera kollektivtrafik, gång och cykel inom Ulleråker. Efter det att luftkvalitetsutredningen utfördes har strukturen reviderats. Den nya strukturen bedöms inte medföra några negativa förändringar avseende luftkvaliteten. Sammantaget bedöms exploateringen medföra små negativa konsekvenser för luftkvaliteten. Miljö kvalitetsnormerna bedöms klaras inom planområdet för det aktuella planförslaget.

Markföroreningar

Resultaten av provtagningarna påvisade ingen förekomst av föroreningar i jordlagren. Marken bedöms inte vara förorenad och inga föroreningar hindrar därmed uppförande av bebyggelse inom planområde.

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

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

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

Social konsekvensanalys (SKA)

I syfte att verka för en ökad social hållbarhet på olika skalor har en social konsekvensanalys (SKA) tagits fram av ÅF Infrastructure AB för detaljplanerna i Ulleråkers första utbyggnadsetapp. SKA blir ett verktyg i den fortsatta planprocessen, exempelvis för utvärdering inför bygglov, måluppföljning samt programmering av offentliga rum utifrån ett integrations- och jämlikhetsperspektiv.

Sammanhang och stadsliv

Planförslaget möjliggör ett centralt torg med ett torghus, Vinghästtorget, som kan bli en viktig knutpunkt i framtida Södra Staden. Kollektivstråket blir en sammanbindande länk i staden som stärker Ulleråker som ny stadsdelsnod. I anslutning till torget möjliggörs det handel och offentlig service som exempelvis bibliotek, vårdcentral och samlingslokal. Dessa funktioner saknas i området i dagsläget. För att torget ska bli en inkluderande mötesplats för alla i samhället är det viktigt att möjliggöra för en blandning av kommersiella och icke-kommersiella aktörer. Torget bör kompletteras med en grönskande del som kan bilda en lugnare mötesplats. Den höga skalan på vissa hus och tätheten i kvarteren riskerar att skapa svaga grannskapsenheter, där de sociala ytorna blir separata från boendet (exempelvis en bostadsgård, 14 våningar ner) vilket främst påverkar barn och deras relation till grannarna. Befolkningstätheten är dock en förutsättning för en levande stadsmiljö med ett brett utbud – åtgärden behöver alltså inte innebära lägre exploatering utan främst en omtanke kring de sociala sammanhangen i grannskapen.

Hälsa

Ulleråker rymmer idag mycket grönyta och ligger i anslutning till stora grönområden för rekreation och friluftsliv. För att uppmuntra till idrott och sport krävs anläggningar för olika aktiviteter, vilket inte finns planerat för inom planområdet. I planförslaget framgår att stadsutvecklingen kommer medföra att biltransporterna kan öka i området även om kollektivtrafik, gång och cykel är prioriterade transportmedel. Trafiken vid både Dag Hammarskjölds väg och vid Ulleråkersvägen förväntas bidra till både ökade bullerstörningar och ökade luftföroreningar. Planförslaget möjliggör uppförande av mobilitetshus i anslutning till infarten från Dag Hammarskjölds väg. Ökad satsning på gång- och cykeltrafik blir en god förutsättning för ökad aktivitet vilken medför en god hälsoutveckling. Nya gång- och cykelstråk med kopplingar genom området underlättar för ökad fysisk aktivitet. Etablering av handel och service i närområdet är incitament för att inte ta bilen.

Säkerhet och trygghet

Stora delar av planområdet består i nuläget av naturmark och det finns ett visst mått av otrygghet på grund av dålig överblickbarhet och orienterbarhet beroende på mörka stråk och mycket vegetation. Med planförslaget befolkas området och arbete med belysning och omhändertagna allmänna platser blir viktigt för trygghetsupplevelsen. Enligt planbeskrivning ligger fokus på upplevelsen i ögonhöjd och planen ställer krav på verksamheter i bottenvåningar mot torget för att uppnå mer levande fasader, något som kan bidra till den upplevda tryggheten. Ett hållplatsläge för kollektivtrafik planeras i anslutning till torget vilket skapar förutsättningar till för ökat flöde av människor. Det finns en risk att området endast blir befolkat under ett fåtal timmar om dygnet och/eller under vissa årstider. En utmaning ligger i att försöka attrahera även människor som inte kommer att vara bosatta i området och på så vis uppnå ett större flöde av människor.

Trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter kommer förbättras genom att planen ger utrymme för fler gång- och cykelbanor längs Ulleråkersvägen. Men shared space-lösningar inom planområdet kan innebära svårigheter för barn och personer med funktionsnedsättningar, exempelvis synskadade.

Tillgänglighet

God tillgänglighet innebär möjligheter för olika grupper av människor att röra sig i ett område. I en god stadsmiljö bör det vara enkelt för alla människor att nå funktioner som exempelvis grönområden, kollektivtrafik och olika typer av service. Planförslaget möjliggör för ett lokalt centrum i Ulleråker med starkt förbindelse till omgivande områden och Uppsala centrum. Detta innebär ökad tillgänglighet till handel och andra verksamheter för boende och besökare. Uppbruten kvartersstruktur skapar smitvägar genom kvarteren, för att skapa större tillgänglighet för fotgängare. Mer detaljerade frågor om tillgänglighet kommer att hanteras i bygglovsskede.

Barn- och äldreperspektiv

Då bebyggelsen inom planområdet planeras bli bland den tätaste och högsta i Ulleråker, blir det av stor vikt att säkerställa att grönytor och andra friytor är genomtänkta och effektivt planerade. Detta för att säkra att det trots tätheten i området finns tillräckligt med ytor för lek. Som ett resultat av allt fler barn i området ökar även trycket på förskolor. En ny förskola planeras inom planområdet med en förskolegård som ligger skild från bostadsgårdar på egen fastighet, vilket är positivt för barnens skolmiljö. Utrymmesbehovet för förskolegården är beräknat på 20 m²/barn vilket är lägre än Boverkets allmänna råd på ca 40 m²/barn. Fler lekparkar och aktivitetsytor för barn krävs i Ulleråker som helhet.

Nyproducerade bostäder är i regel tillgänglighetsanpassade enligt Boverkets byggregler och bör fungera som bostäder för seniorer. Ett utökat kollektivtrafiksystem gynnar dem som inte kan eller vill köra bil. Intilliggande Lindparken är en lugn oas som uppskattas av boende idag.

Upplåtelseformer

Det är idag en majoritet bostadsrätter i Ulleråkers befintliga bostadsbestånd. Kommunens mål om en tredjedel hyresrätter kommer inte att balansera utbudet med det befintliga beståndet, men skapa en blandning inom planområdet. En variation av boendeformer i nybyggda områden rekommenderas för att bidra till socioekonomisk heterogenitet. På grund av höga krav på täthet kommer i stort sett enbart flerfamiljshus att uppföras inom planområdet och upplåtelseformen är inte möjlig att reglera i detaljplan. Utan en uttalad strategi för en varierad prisbild i bostadsbeståndet riskerar detta att bli ett nybyggt område med höga bostadspriser, vilket stänger ute människor med begränsade ekonomiska möjligheter från att efterfråga en bostad i Ulleråkers nya delar.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner för Ulleråker. Planförslaget bedöms överensstämma med Fördjupad översiktsplan för Södra staden (utställningshandling).

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 riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad, och berör riksintresse för totalförsvaret, enligt miljöbalkens kapitel 3.

Kärnvården i riksintresset kopplade till planområdet är upplevelsen av att färdas på Dag Hammarskjölds väg, Kronparken som gammal kunglig jaktpark med ett stort antal månghundraåriga tallar samt Ulleråkers institutionsmiljö. Den riksintressant siktzonen in mot stadens märkesbyggnader, slottet och domkyrkan ligger norr om Ulleråker och en utbyggnad av Ulleråker påverkar därmed inte

denna. Förändringar inom Kronparken bedöms acceptabla då ingrepp inte görs i större och mer intakta delar av Kronparken. Dessa områden finns utanför planområdet och Ulleråker. 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 längs Dag Hammarskjölds väg.

En utbyggnad i enlighet med planförslaget bedöms inte leda till påtaglig skada på riksintresset i sin helhet eller utifrån påverkan på enskilda kärnvärden (Dag Hammarskjölds väg, institutionsmiljöerna och Kronparken). Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

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

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna för ytvatten och grundvatten enligt miljöbalkens kapitel 5. Planerad markanvändning riskerar inte att påverka grundvattenförekomstens status i sin helhet. De föreslagna prioriterade förebyggande åtgärderna och skyddsåtgärderna i de olika skedena kommer att skydda grundvattnet och säkerställa uppfyllelse av MKN och riktvärden för dricksvatten. Dagvatten bedöms inte kunna leda till en sådan påverkan att det riskerar att orsaka en försämring av någon enskild kvalitetsfaktor eller försvåra uppnåendet av god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus i Fyrisån. Planen reglerar åtgärderna för dagvattensystemet där rent och förorenat vatten skiljs åt och ställer krav på byggnaders utförande genom släckvattenzoner och täta källare. 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 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 november 2017

Torsten Livion
detaljplanechef

Anna Hellgren
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-05-26
- granskning 2017-11-23
- Godkännande, vid antagande i fullmäktige

Antagen i kommunfullmäktige

Laga kraft