

Handläggare:
Anna Hellgren

Datum:
2017-11-06
| Rev 2017-11-16

Diarienummer:
PBN 2015-2223

Samrådsredogörelse

Detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. i Ulleråker

Utökat förfarande

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en första utbyggnadsetapp inom programområdet Ulleråker tillsammans med kvarteret Sagan m.fl. (f.d. Vattentornsparken dnr 2014-508). Ett genomförande av planen syftar till att uppnå god stadsmiljö, hållbara vardagsresor och god vattenmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen.

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 i tre plan 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.

Planen möjliggör en blandad och relativt tät stadsbebyggelse i huvudsak i sex och nio våningar. Planen tillåter byggnadshöjder från två till fjorton våningar, där de högsta byggnaderna placeras mot offentliga platser som kollektivtrafikstråket och torgen. Mot Ulleråkersvägen och befintlig bebyggelse ska byggnader utformas i fyra till sex våningar och mot Dag Hammarskjölds väg ska byggnader utformas med respekt för gaturummets karaktär. Byggnader ska gestaltas med arkitektonisk kvalitet och variation, och med omsorg om såväl upplevelsen i ögonhöjd, såsom rumslighet och ljusförhållanden, som byggnaders påverkan på stadsbilden.

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Samrådsyttranden | |
| Totalt antal inkomna | 41 |
| Beslutsdatum och samrådstider | |
| Beslut om miljöbedömning | (i samband med planprogram) |
| Beslut om planuppdrag | 2015-08-27 |
| Beslut om samråd | 2016-05-26 |
| Samråd | 2016-06-17 – 2016-09-02 |

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stationsgatan 12. Telefon: 018-727 00 00 • Fax: +46 18-727 87 10 •
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| 1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET | 3 |
| Samrådet | 3 |
| Samråd miljöbedömning | 3 |
| Huvudsakliga synpunkter på detaljplaneförslaget | 3 |
| Avstyrkan | 4 |
| Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget: | 4 |
| 2. UTREDNINGAR EFTER PLANENS SAMRÅD | 5 |
| 3. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET | 8 |
| 3. SAMMANFATTNING AV LÄNSSTYRELSENS YTTRANDE | 11 |
| 4. SYNUNKTER PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNINGEN (MKB) | 12 |
| 5. SAMMANFATTNING AV SYNUNKTER ÄMNESVIS OCH FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING | 13 |
| Miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten | 13 |
| Miljökvalitetsnormer (MKN) för ytvatten | 17 |
| Vattenskyddsområde | 21 |
| Risk för översvämning | 21 |
| Hälsa och säkerhet | 22 |
| Dricksvatten | 22 |
| Buller | 22 |
| Vibrationer | 24 |
| Solinstrålning | 24 |
| Elektromagnetisk strålning | 25 |
| Brand | 25 |
| Luftkvalitet, miljökvalitetsnormer (MKN) för luft | 26 |
| Potentiellt förorenade områden | 27 |
| Kulturmiljö och landskapsbild | 27 |
| Riksintresse för kulturmiljövård | 27 |
| Fornlämningar | 30 |
| Naturmiljö och park | 30 |
| Naturvärden | 30 |
| Artskyddsförordningen | 32 |
| Grönytor för rekreation, övrig parkmark | 32 |
| Stadsmiljö och gestaltning, höjder och täthet | 33 |
| Solstudier | 37 |
| Barns och ungas miljöer, skola och förskola | 38 |
| Tillgänglighet för äldre och funktionsnedsatta | 41 |
| Upplåtelseformer och särskilda bostäder | 42 |
| Fritid, kultur och idrott | 43 |
| Handel, service och övrigt verksamhetsinnehåll | 44 |
| Trafik och mobilitet | 45 |
| Mobilitet management – hållbara transporter | 45 |
| Kollektivtrafik, spårdragning | 46 |
| Cykeltrafik och cykelbanor | 46 |
| Gångtrafik och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter | 47 |
| Parkering | 48 |
| Parkering för cyklar | 48 |
| Parkering och angöring för bilar, gatornas funktion och drift | 49 |
| Mobilitetshus/parkeringshus | 51 |
| Teknisk försörjning | 51 |
| Vatten och avlopp | 51 |
| El, tele och fjärrvärme | 52 |
| Avfall | 54 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 54 |
| Genomförandeprocessen | 55 |
| Planprocessen och dialogprocessen | 56 |
| 6. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN | 58 |

Lista över namn på privatpersoner finns i en bilaga. Listan publiceras inte på webben pga PUL.

1. Sammanfattning av samrådet

Samrådet

Samrådstiden sträckte sig från 17 juni till den 2 september 2016. Information om samrådet sändes ut till fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen när samrådstiden började. Kungörelse fanns bl a införd i Upsala Nya Tidning den 17 juni. Utöver den formella kungörelsen skickade kommunen ut ett vykort till alla boende i Ulleråker med inbjudan till informations och dialogmöte den 24 augusti. Information och kungörelse fanns även på kommunens webbplats. Dialogmötet dokumenterades i en rapport som biläggs denna samrådsredogörelse.

Under samrådet inkom 40 yttranden varav 14 stycken från privatpersoner. Ett av yttrandena har 27 namnunderskrifter.

Samråd miljöbedömning

I samband med planprogram för Ulleråker gjordes en behovsbedömning där det konstateras att genomförandet av den aktuella detaljplanen riskerar att innebära betydande miljöpåverkan. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats och ingått som en del av planens samrådshandlingar. Det är i huvudsak länsstyrelsen och Uppsala Vatten och Avfall AB som haft synpunkter på dokumentet.

Huvudsakliga synpunkter på detaljplaneförslaget

Av de yttranden som inkommit under samrådet är det riskerna för förorening av Uppsalaåsen som dominerar. Frågeställningarna kring vattnet finns framförallt i yttranden från länsstyrelsen, Uppsala Vatten och Avfall AB samt miljö- och hälsoskydds nämnden, men också från närboende och föreningar.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att detaljplanen i samrådets utformning och med tillhörande underlag inte medger annan bedömning än att ett genomförande innebär en oacceptabel risk för att grundvattenförekomstens status försämras, att den motverkar arbetet med att nå god grundvattenstatus i Uppsalaåsen och därmed också långsiktigt riskerar att försämra Uppsalas dricksvattenförsörjning och människors hälsa. Detaljplanen kan med samrådets utformning och underlag komma att prövas enligt 11 kap. 10 § PBL. Länsstyrelsen menar att en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsalaåsen med en strategi för markanvändningen måste finnas framme innan beslut tas om exploatering på känsliga områden. Huvudfrågorna är om det finns tillräckligt utredningsunderlag för att dra de slutsatser som gjorts i tidigare skeden av planeringen av Ulleråker och hur det går att säkerställa att miljö kvalitetsnormer för grund- och ytvatten kan uppnås.

Övriga synpunkter från länsstyrelsen är kopplade till hälsa och säkerhet som buller och vibrationer, riksintresse för kulturmiljövården samt grön infrastruktur och naturvård.

Synpunkter från närboende gäller främst den nya bebyggelsens täthet och våningsantal samt påverkan på natur- och kulturvården och Ulleråkers karaktär. I många fall liknande de yttranden som framkom under programsamrådet 2015. Boende påpekar också brister i de solstudier

som redovisats i plansamrådet och som försvårar bedömningen av byggnadshöjdernas konsekvenser för omgivningen.

Både från remissinstanser och boende finns synpunkter kring hur planen ska säkerställa förutsättningar för goda bostadsmiljöer och förskolemiljöer när det gäller bullernivåer, luftkvalitet och ljusförhållanden. Därutöver har bland annat synpunkter på trafik, teknisk försörjning, parkering, störningar under byggtid och genomförande förts fram.

Att stadsdelscentrum planeras att byggas ut i första etappen har mottagits positivt hos närboende, och flera yttranden innehåller förslag om vad ett centrum skulle kunna innehålla. Från kommunala nämnder lyfts bland annat framtida behov av särskilda boenden, och önskemål om ett rikt utbud av platser och lokaler för kultur och fritidsaktiviteter för alla åldrar.

Avstyrkan

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker att de mest bullerutsatta delarna av byggnaden mot Dag Hammarskjölds väg ska användas för bostäder och förordar att de delarna av huset istället bör utgöras av lokaler för olika typer av verksamheter.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd UPS avstyrker detaljplanen eftersom det saknas bra boende för äldre och möjlighet att lätt använda bil för funktionshindrade, med hänvisning till att bullersituationen blir besvärande och eftersom bebyggelsen blir för tät och hög med hus upp till 16 våningar. Gårdar och gator blir skuggiga.

Föreningen Vårda Uppsala FVU avstyrker förslaget till detaljplan eftersom det inte svarar upp mot rimliga krav vare sig gällande säkerhet, miljöhänsyn eller respekt för natur- och kulturvärdena på plats.

Boende i och kring Lindparken (namnlista) vill i avvaktan på bättre beslutsunderlag när det gäller solinstrålning avstyrka byggnader högre än 5 våningar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Boende och sakägare enligt fastighetsförteckningen:

Bostadsrättsföreningen Kronparken

Boende på Ulleråkersvägen 54

Boende på Ulleråkersvägen 68

Boende på Ulleråkersvägen 74, 78, 80, 82, namnlista med 27 underskrifter.

Övriga för kännedom:

Bostadsrättsföreningen Ulleråker Park 2

Boende1 på Eva Lagerwalls väg 26

Boende2 på Eva Lagerwalls väg 26

Boende på Gustaf Kjellbergs väg 2

Boende på Gustaf Kjellbergs väg 10

Boende på Gustaf Kjellbergs väg 26

Boende på Henry Säldes väg 17

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Utbildningsnämnden

Cykelfrämjandet i Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Handelskammaren i Uppsala län

2. Utredningar efter planens samråd

Efter samrådsskedet har ett flertal större utredningar gjorts för att svara upp mot inkomna yttranden och för att lägga grunden för kommunens fortsatta arbete. Dokumenten kommer att finnas tillgängliga tillsammans med granskningshandlingarna. Fördjupning i frågorna finns under olika ämnesrubriker i denna samrådsredogörelse.

God vattenmiljö–grundvatten och ytvatten

En **förnyad sårbarhetsklassning** har tagits fram. 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.

En **riskanalys** har tagits fram av IVL Svenska miljöinstitutet (IVL). Den beskriver exploateringsrisker på grundvattenförekomsten utan hänsyn tagen till kommande skyddsåtgärder (14 olika skadehändelser beskrivs). Utredningens resultat visar att *utsläpp av bensin på åskärnan* är den skadehändelse som har högst risknivå i Ulleråker.

Vad gäller ytvattenpåverkan har en uppdaterad rapport om områdets **dagvattenhantering** arbetats fram parallellt med arbetet med systemhandlingen för området.

Hållbara vardagsresor–mobilitet

Ulleråkersprojektets mobilitetsåtgärder med prioritering av gång-, cykel- och kollektivtrafik, samlade parkeringar och låga hastigheter inom området, är avgörande för att minska trafikrelserna inom Ulleråker och därmed minska risken för utsläpp och olyckor med fordon där t.ex. läckage kan förorena åsen och vattentakten. En **handlingsplan för mobilitet** och en **åtgärdsplan för mobilitet** i den första etappen har tagits fram.

Strukturöversyn

Sedan planprogrammet godkändes 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.

De huvudsakliga ändringarna i strukturplanen är:

1. *En mer varierad stadsbild*
Strukturplanen har utvecklats för att tydligare möta målen om en attraktiv stadsmiljö i mänsklig skala. Genom många små förändringar inom hela stadsdelen har kvartersstrukturen bearbetats för att uppnå en större variation av kvartersstorlekar och kvarterstypologier. Justeringarna innebär sammantaget möjligheter till ett större inslag av lägre bebyggelse (4–5 våningar). Den lägre bebyggelsen har bland annat placerats i anslutning till befintlig bebyggelse för att skapa ett bättre möte mellan gammalt och nytt.
2. *Stärkta östvästliga kopplingar*
Ett antal viktiga östvästliga kopplingar, med goda möjligheter att ansluta till befintliga och planerade stråk utanför Ulleråker samt årummet, har tydliggjorts. Detta medför bland annat att den nya stadsstrukturen bättre integreras med den befintliga bebyggelsen.
3. *Kunskapsspårets justerade sträckning*
Kollektivtrafikstråkets sträckning anpassas söderut för att bättre svara mot osäkerheter kring linjedragningen inom Ultunaområdet. Detta påverkar det centrala torgets

förutsättningar, vilket sammantaget med utvecklingen av de allmänna platserna innebär att Vinghästtorget får en ny form och delvis nytt läge. Alternativa lägen för hållplatser studeras vidare i det fortsatta arbetet.

4. *Stadsrum i en mänsklig skala*

De allmänna platsernas skala och form har studerats och vidareutvecklats för att ge bättre förutsättningar för en mänsklig skala, stadsliv och ett gott mikroklimat. I centrala Ulleråker har målet varit att ge de olika torgen en tydligare inramning och identitet.

5. *En struktur för hållbara vardagsresor*

Strukturplanen har vidareutvecklats för att stärka möjligheterna att nå projektets högt ställda mål om hållbart resande. Nya diagonala kopplingar i norra och södra Ulleråker bidrar till ett tydligare och genare nät för gång- och cykeltrafik. Gatubredder har anpassats för att möjliggöra sektioner där hållbara transporter och mångfunktionalitet ges företräde, samtidigt som gator för biltrafik i vissa fall har underordnats andra funktioner.

6. *Ett stärkt barnperspektiv*

I täta stadsmiljöer blir barns miljöer ofta lidande. Barnperspektivet har därför varit centralt i arbetet med att vidareutveckla strukturplanen. Förskolor placeras nu huvudsakligen på fristående tomter i nära anslutning till park- och naturområden. Riktvärdet för friyta är fortsatt 20 kvm/barn.

7. *Ett justerat tallstråk*

Tallstråket är ett avbrott i den täta stadsstrukturen, där delar av Kronparken bevaras som en integrerad del i Ulleråkers stadsstruktur. Planprogrammets utformning med fritt placerade kvarter i ett parkområde med tallar har justerats för att ytterligare minska fragmenteringen av natur-, kultur- och rekreativmiljöer, och bygga vidare på områdets institutionskaraktär. Nytt förslag ger en möjlighet att bevara två kulturhistoriskt värdefulla vårdbyggnader i en sammanhållen tallmiljö med fler bevarade träd. Dessutom minimeras behovet av fordonstransporter inom tallstråket samtidigt som stråkets koppling till sin omgivning stärks genom tydligare och mer ändamålsenliga stråk.



Illustration över hela programområdet med justeringar av strukturen enligt de sju punkterna ovan. Vita hus är planerade nya byggnader, grå hus är befintliga. Gula byggnader är planerade skolor/förskolor och idrottshallar. Illustration Mandaworks/Warm in the winter, 20171018.

3. Sammanfattning av ändringar i planförslaget

De ändringar av planförslaget som föreslås till granskningen är både föranledda av synpunkter som inkom under samrådtiden och de utredningar som tagits fram under tiden efter samrådet och som fått konsekvenser för den fysiska utformningen. Till exempel strukturöversynen och arbetet med systemhandlingen.



Illustrationsplan över granskningsförslaget, Mandaworks/Warm in the Winter, 20171115.

Projektförslagen i markanvisningarna är utformade efter samrådsförslaget 2016 och behöver bearbetas enligt de förändringar av planförslaget som föreslås till granskningen.



Bildserien ovan visar på vilket sätt kollektivtrafikstråkets förändrade sträckning och översynen av de allmänna rummen har kommit att påverka torgets och kvarterens form.
Till vänster: samrådsförslaget med kollektivtrafikstråket i västra kanten av torget;
i mitten: samrådsförslagens kvarter med föreslagen sträckning av kollektivtrafikstråket visar hur stråket skapar barriärer och fragmenterar torgytan och tar bort vistelsekvaliteter;
till höger: granskningsförslaget med ett något mindre torg mot söder, förändrade kvartersformer och ny torgbyggnad. Illustration Mandaworks/Warm in the winter.

Större strukturella förändringar av planförslaget

- Kollektivtrafikstråket får en ny östlig sträckning.
- Det centrala torget får en ny form och skala, och nytt läge mot söder.
- En friliggande offentlig torgbyggnad tillkommer, som kan bli navet i Ulleråkers stadsdelscentrum och rymma centrumverksamheter och kulturverksamheter.
- Kvarteret Kappåkningens i sydväst blir större än i samrådet och delas upp i två kvarter.
- Kvarteret Vinghästen i öster blir mindre än i samrådet. Förskola (4 avdelningar i bottenvåning) utgår ur kvarteret.
- Planen utvidgas med ett nytt kvarter norr om kvarteret Vinghästen för att rymma en större förskola (6 avdelningar) på egen tomt. Västra delen av det nya kvarteret rymmer bostadskvarter med lokaler i bottenvåning mot kollektivtrafikstråket och parktorget

Förändringar av kvarteren innebär bland annat:

- Uppdelningen av kv Kappåkningens innebär att mobilitetshuset och större handelsytor, såsom livsmedelsaffär, koncentreras i kv Kappåkningens södra del. Den norra delen avknoppas till ett (vanligt) stadskvarter med lokaler i bottenvåningen mot torget och kollektivtrafikstråket.
- Mobilitetshuset behöver bli mindre än det var i samrådsförslaget när kvarteret delas upp. Tidigare ca 600 platser, nu ca 530 platser. Antalet parkeringsplatser bedöms tillräckligt för att täcka första etappens beräknade parkeringsbehov 350–450 platser. Inom kvarteret rymms även ca 100 parkeringsplatser i källarplanet under handelsfastigheten.
- Förskola på egen tomt norr om kvarteret Vinghästen ger möjlighet att hålla en låg byggnadsvolym mot Ulleråkersvägen och Asylen och därmed mindre skuggning mot befintlig bebyggelse jämfört med planprogrammet och samrådsförslaget.

Förändringar av planförslaget med bäring på tematiska frågor

Vatten

- Krav på avledning av smutsigt vatten (släckvatten från byggnader samt vatten från trafikytor) i täta system regleras med planbestämmelse. Rent vatten från natur- och parkytor samt takdagvatten tillåts infiltrera.

- Planbestämmelsen om aktivt brandskydd i källare utvecklas till att också omfatta täthet.

Stadsmiljö

- Byggnadshöjder och gatumiljöer ses över mot bakgrund av strukturöversyn, sol- och dagsljusstudier.

Trafik och gatumiljöer

- Titaniavägen, lokalgata vid Dag Hammarskjölds väg, breddas för att klara funktionskrav för parkering för rörelsehindrade (rhp) i kombination med fri bredd för t ex avfallsfordon.
- Cykelvägen längs Titaniavägen flyttas ut till Dag Hammarskjölds väg och breddas till 4,5 meter för att få klassning som snabbcykelväg.
- Fler områden för parkering på kvartersmark (P1) avsätts inom TORG och GATA, kollektivtrafikstråket, för att klara byggreglernas (BBR) krav för rhp. P1-områden i Ulleråkersvägen blir kvar som i samrådet.
- Lokalgatorna i öst-västlig riktning, Poetens väg, Fylgiavägen breddas för att klara funktionskrav som rhp och ledningar samt kvalitetskrav såsom planteringar och solljus. En ny lokalgata tillkommer när kv Kappåknigen delas.
- Förgårdsmark införs i vissa gatumiljöer. Förgårdsmark till bostadsändamål B ersätter i dessa fall funktionen av P1-områden för angöring, plantering och rhp.

Förändringar av planförslaget med syfte att förenkla och förtydliga

Markanvändning

- S2 Skola utgår. Enligt ny standard omfattar C vuxenutbildning på sådant sätt att detta bör täcka eventuella framtida behov för t ex kursverksamhet eller universitetsanknutna verksamheter inom centrumkvarteren. Förtydligar hållningen kring förskolelokalisering.
- E-områden för tekniska anläggningar preciseras av fastighetsrättsliga skäl och för att klara elsäkerhetskraven. E-område tillkommer i planens östra del.

Naturvärden och vegetation

- Bestämmelser för vegetation och träd ses över för att bättre överensstämja med vad som är möjligt och lämpligt att reglera. Både på kvartersmark och allmän plats.

Bebyggelse, byggrätter

- Bestämmelser för hushöjder, utnyttjandegrad och vissa utformningsbestämmelser ses över i syfte att förenkla och förtydliga. Viss anpassning till markanvisningstävlingarnas förslag.
- Bestämmelser om högsta totalhöjd införs på höga hus efter önskemål från försvaret.

Plantekniska frågor

- Planområdet utökas till att omfatta delar av parktorget för att binda ihop kollektivtrafikstråket mellan detaljplan för kvarteret Sagan m.fl. och detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl.
- Planområdet utökas med ett nytt kvarter norr om kvarteret Vinghästen. En del av Ulleråkersvägen, som i samrådet ingick i detaljplan för Vattentornsparken (numera kv Sagan m.fl.), övergår till detaljplan för kvarteret Vinghästen m.fl. i höjd med det nya kvarteret.
- Avgränsningen av Huvudgata (Projektet Dag Hammarskjölds väg) anpassas till att rymma planerad vägslänt i väster samt ger utrymme för nya korsningsutformningar.

Borttagna planbestämmelser

Följande planbestämmelser tas bort på grund av att de inte går att följa upp i bygglov eller är verkninglösa av andra skäl:

- Materialval – förbud mot zink och koppar. Material kan endast regleras som en utformning, och inte ha som syfte att reglera miljöpåverkan. Material regleras istället via markanvisningsavtal.
- Bullerbestämmelser som planbestämmelser tas bort. Bullerförordningen SFS 2015:216 gäller.
- Grönnytefaktor. Kan inte följas upp i bygglovskedet då åtgärderna inte kräver bygglov. Ingår i kraven i markanvisningstävlingen och följs upp i avtal.
- Bestämmelse om gård och hinder mot att dela upp gården med staket. Bostadsgård ingår i PBL:s grundkrav i om utevistelse. Vanliga staket kräver inte bygglov, och därmed blir bestämmelsen inte möjlig att följa upp.

Plankartans bestämmelser kommer därutöver att revideras utifrån Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5 DPB 1) som syftar till att förtydliga, modernisera och anpassa praxis gällande bestämmelser, utifrån senaste lagstiftning. Det innebär till exempel att planbestämmelser avseende våningsantal ersätts med nockhöjd och/eller byggnadshöjd. De allmänna råden för planbestämmelser gäller från 2 januari 2015.

Utöver ovanstående ändringar görs mindre justeringar i planhandlingarna för ökad läsbarhet och tydlighet i text och beskrivningar.

3. Sammanfattning av länsstyrelsens yttrande

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att detaljplanen i dess nuvarande utformning och med tillhörande underlag inte medger annan bedömning än att ett genomförande innebär en oacceptabel risk för att grundvattenförekomstens status försämras, att den motverkar arbetet med att nå god grundvattenstatus i Uppsalaåsen och därmed också långsiktigt riskerar att försämra Uppsalas dricksvattenförsörjning och människors hälsa. Det innebär att detaljplanen kan komma att prövas enligt 11 kap 10§ PBL.

Länsstyrelsens bedömning är att källare inom zon 3, som kräver dispens från vattenskyddsföreskrifterna, inte kan medges. Vad gäller andra anläggningar och åtgärder går det inte utifrån underlaget att avgöra i vilken omfattning de kommer att prövas mot vattenskyddsföreskrifterna.

I yttrandet lämnas synpunkter på underlag och frågeställningar som kommunen *ska* hantera i det fortsatta arbetet för att länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om planen kan genomföras med hänsyn till grundvattnet. Därutöver redovisas i yttrandet fler områden som kommunen *bör* hantera i det fortsatta planarbetet. Det är bl.a. synpunkter kopplade till hälsa och säkerhet som buller och vibrationer, riksintresse för kulturmiljövården samt grön infrastruktur och naturvård.

Länsstyrelsens synpunkter återfinns under ämnesrubrikerna nedan. Länsstyrelsens synpunkter enligt PBL 11 kapitel återfinns under rubrikerna Miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvattnet, MKN för ytvatten, MKN för luft, under samlingsrubriken Hälsa och säkerhet samt Riksintresse kulturmiljövård.

4. Synpunkter på miljökonsekvensbeskrivningen (MKB)

Länsstyrelsen anser att MKB för den aktuella detaljplanen är bristfällig vad gäller bedömningar avseende grundvatten eftersom den förutsätter att de kumulativa effekterna är behandlade i planprogrammets hållbarhetsbedömning. Länsstyrelsen kan däremot inte läsa sig till någon bedömning av de kumulativa effekterna i de tillgängliga underlagsdokumenten. Det är även oklart vilken status underlagsdokumenten har då dessa inte är uppdaterade med de senaste uppgifterna av Ulleråkers utveckling.

Länsstyrelsen anser vidare att nollalternativet i MKB för miljöaspekterna grund- och ytvatten och måluppfyllelsen ska ses över. Länsstyrelsen påtalar att kommunen redan idag har ett ansvar att arbeta med att följa MKN.

Uppsala Vatten anser att MKB behöver tydligt klargöra konsekvenserna för grund- och ytvatten på lång sikt. I avgränsningen för MKB redogörs att för vattenrelaterade aspekter behöver ett mer långsiktigt perspektiv tillämpas, och att en utblick i ett kort, medellångt och ett längre perspektiv (ca 50–200 år och framåt) görs. Konsekvensbeskrivningen saknar dock dessa tidsperspektiv och det saknas således stöd för miljökonsekvensbeskrivningens påstående att konsekvenserna för grundvattnet och ytvattnet kommer att bli bättre i planförslaget jämfört med nollalternativet.

Förvaltningens bedömning

Kumulativa effekter avser effekter av att flera skadehändelser inträffar parallellt, men oberoende av varandra. Effekterna kan vara additiva, synergistiska (förstärkande) eller antagonistiska (motverkande). De kumulativa effekterna av skadehändelser inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde påverkar vad som är lämplig markanvändning även inom Ulleråker. Detta utreds i den gemensamma riskhanteringsprocessen i ”Strategi för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt”. Det arbetet kommer att vara klart innan planens antagande och slutsatserna kommer att inarbetas i handlingsplanen för skydd av grundvatten inom Ulleråker. För information om hantering av risker för grundvatten hänvisas till avsnittet ”Miljö kvalitetsnormer (MKN)” och ”Grundvatten”.

I samband med revideringen av MKB inför granskning kommer nollalternativet att ses över.

5. Sammanfattning av synpunkter ämnesvis och förvaltningens bedömning

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten

Länsstyrelsen påpekar att den del av zon 1, (*skyddad zon enligt sårbarhetskartan*), som planområdet ligger inom inte är jämförbar med zon 1 nere vid Fyrisån. Vid Dag Hammarskjölds väg kommer grundvattnet att nå åsen även om en lokal grundvattendelare fördröjer vattnet något. Både länsstyrelsen och **Uppsala Vatten** anser att de geologiska och hydrogeologiska förhållandena inom zon 3 (*stor sårbarhet enligt sårbarhetskartan*) behöver utredas vidare inför ett ställningstagande om riskerna blir acceptabla. Relevant för detta detaljplaneområde är bland annat att närmare precisera gränsen mellan zonerna eftersom dagvattenhanteringen utformas beroende av zonindelningen.

Länsstyrelsen har tidigare efterfrågat en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsalaåsen med en strategi för markanvändningen, och att ett sådant underlag ska finnas framme innan beslut om exploatering av känsliga och mycket känsliga områden. Länsstyrelsen har framhållit att riskanalysen ska utvecklas samt att skyddsåtgärderna inte är hållbara i vare sig ett kort eller långt tidsperspektiv. Tekniska lösningar kan inte alltid möjliggöra exploatering i området utan skyddande lerlager, vilket också bör ligga som grund för bedömning om markens lämplighet för sitt ändamål.

Länsstyrelsen är väl medveten om, och ser positivt på, att lämplig planläggning av området innebär möjligheter att komma tillrätta med de risker för grundvattnet som befintlig infrastruktur idag utgör, och att kommunen valt att arbeta med ett brett spektrum av lösningar, för att minska påverkan på grundvattnet. Kommunen har dock inte tagit fram de underlag som länsstyrelsen efterfrågat (sammanvägd riskbedömning, riskanalys) och inte heller gjort större förändringar av bebyggelsens utbredning inom zon 3 som också är mycket sårbar, eftersom föroreningar kan infiltrera i grundvattenresursen om än med viss fördröjning.

Länsstyrelsen anser att det kvarstår alltför många frågor att lösa, inte minst vad gäller de tekniska skyddens närmare utformning. Det saknas underlag för att kunna bedöma lämpligheten med källare inom zon 1 pga. att det saknas underlag kring vattendelaren. Detta ska vidareutvecklas av kommunen tillsammans med kontrollprogram och de organisatoriska frågorna om bl.a. ansvar för uppföljning och kontroll. Andra viktiga frågeställningar är hur sanering ska ske i händelse av olycka, tekniska skyddsåtgärdernas funktion över tid, underhåll, hur släckvatten ska hanteras m.m.

Sammanfattningsvis anser **länsstyrelsen** att nuvarande underlag inte medger annan bedömning än att ett genomförande av den föreslagna planen innebär en oacceptabel risk för att grundvattenförekomstens status försämras, att den motverkar arbetet med att nå god grundvattenstatus och därmed riskerar en försämrad dricksvattenförsörjning och människors hälsa. Ett antagande av detaljplanen utifrån nuvarande kunskapsläge bedöms därför inte vara förenligt med EU:s ramdirektiv för vatten och därmed inte heller med 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen kan med nuvarande utformning och underlag komma att prövas av länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) och Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) anser att kommunen bör tänka om vad gäller storleken på den tillkommande bebyggelsen i Ulleråker. Bebyggelsestrycket blir oacceptabelt högt och de försiktighetsåtgärder som föreslås i planen förefaller inte tillräckliga och trovärdiga. Trots riskerna för skador på grund-

vattnet planeras bebyggelse nära åskärnan. Lämpligheten i detta ifrågasätts liksom kostnaderna för skyddsåtgärder och möjligheten att styra med hjälp av restriktioner i hantering av material, färg m.m. Både FVU och UPS avstyrker detaljplanen eftersom den inte svarar upp mot rimliga krav vare sig gällande säkerhet, miljöhänsyn eller respekt för natur- och kulturvärdena på plats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framhåller att det är av stor vikt att bevara naturmark i så stor utsträckning som möjligt och planera för parkytor m.m. där regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. En stor del av området kommer att hårdgöras och därmed förhindra infiltration. I underlagsdokumentet "En hållbar vattenmiljö" beskrivs den minskade grundvattenbildningen i området som försumbar satt i proportion till hela åsen. Detta synsätt är enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden inte långsiktigt hållbart. Åsen bör ses som en helhet och så långt som det är möjligt bör de områden bevaras där grundvattenbildning sker idag.

Förvaltningens bedömning:

Efter det att Uppsala kommun tagit del av länsstyrelsens yttranden har en mängd utredningar arbetats fram för att bättre tydliggöra exploateringens påverkan på grund- och ytvattnet.

Sammanvägd riskbedömning för Uppsalaåsen

Kommunen har sedan samrådet tagit ett samlat, fördjupat grepp om grundvattenfrågan i det pågående projektet "Strategi för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt". Projektet har fastslagit en riskhanteringsprocess för att fastställa hållbar markanvändning inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde. Riskhanteringsprocessen har tagits fram i samverkan mellan kommunens förvaltningar och bolag. 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". Jämfört med tidigare riskanalys bygger arbetet på betydligt mer omfattande statistik och kvantitativa bedömningar. Arbetet har inneburit att nya förslag till åtgärder tagits fram för att säkerställa ett långsiktigt skydd av grundvattnet.

Arbetet med markanvändning och riskhantering inom hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde fortgår och en rapport ("Hållbar markanvändning..." Etapp 2) kommer att färdigställas innan detaljplanens antagande.

Ny sårbarhetsbedömning med ny zonindelning

Nya sårbarhetszoner har efter samrådet arbetats fram utifrån försiktighetsprincipen, tidigare framtagna underlag samt ny information från geotekniska undersökningar. Det har resulterat i att ett större område kopplats till åskärnan (som extremt sårbart område) och dess direkta närhet. Inom ramen för tidigare utredningar har även begreppet "buffertzona" använts. Begreppet har efter utvärdering tagits bort då det anses vara ett alltför diffust begrepp som ger utrymme för tolkningar vilket inte är syftet. Intentionen med zonindelningen ska istället vara tydlighet.

De nya sårbarhetszonernas utbredning visas i bild nedan.

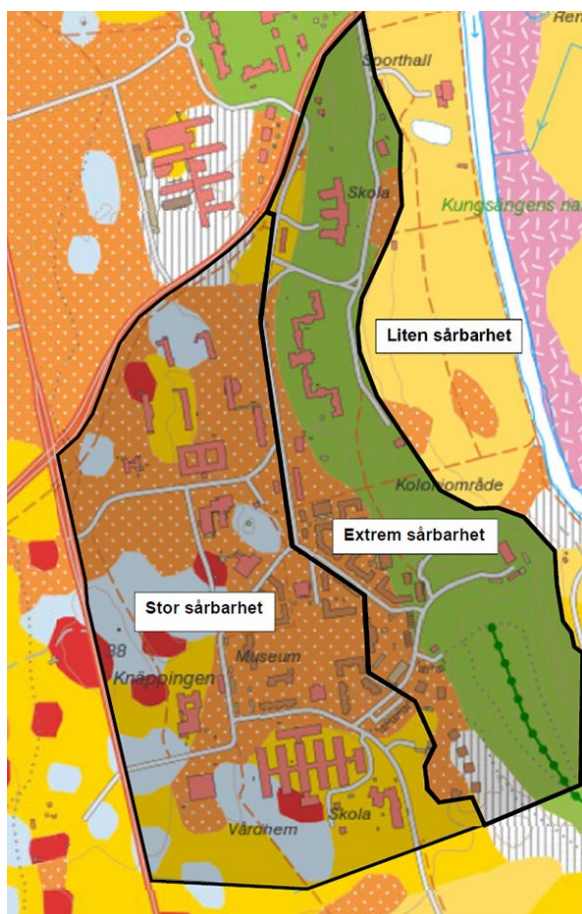


Bild: Sårbarhetskarta Ulleråker 2017-06-27. På jordartskartan symboliserar Grönt – åsmaterial, Orange – sand, Ljusblått – morän, Rött – berg, Gult – lera, Vitrandigt – fyllning

Generellt gäller att stora delar av Ulleråkersområdet, främst den sydvästra delen, klassas upp avseende sårbarhetsgrad. Utgångspunkten är att marken trots förekomst av lera är förhållandevis sårbar, dels med avseende på ringa lerdjup med i huvudsak torrskorpekaraktär, dels med avseende på att undergrundens generella lutningsriktning är österut, d.v.s. mot åsen. Det bestämdes även att en gemensam benämning av de olika sårbarhetszonerna framgent skall benämnas enligt nedan:

- Extrem sårbarhet – Som avser åskärnan samt dess omedelbara närhet.
- Stor sårbarhet – Områden som ligger i anslutning till åsen och huvudsakligen utgörs av genomsläppliga jordarter eller där ytavrinning från området sker mot genomsläppliga jordar.
- Måttlig sårbarhet – Ytor längre från åsen med mestadels genomsläppliga jordarter eller där ytavrinning från området sker mot genomsläppliga jordar.
- Liten sårbarhet – Perifera områden samt områden med täta jordarter, t.ex. lera, och silt med tillräcklig mäktighet utifrån lokala förhållanden.

Risakanalys

Risakanalysen är framtagen utifrån en exploatering av hela programområdet för Ulleråker. Utgångspunkten för risakanalysen är att värdera alla identifierade skadehändelsers eventuella påverkan på de aktuella hänsynskraven. Hänsynskraven utgörs av miljö kvalitetsnormerna för grundvatten för vattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala samt Livsmedelsverkets riktvärden

för dricksvatten. Ulleråkersområdets nya sårbarhetsbedömning för grundvattnet har utgjort en förutsättning i IVL:s bedömning av konsekvenserna. Riskanalysen har förändrat riskbilden jämfört med tidigare analys, och bl.a. finns det inga skäl att begränsa bygg-nation i f.d. zon 3, nuvarande område med stor sårbarhet.

Riskanalysen utgår från ett utbyggt Ulleråker (enligt planprogrammet) utan hänsyn tagen till skyddsåtgärder. Den innehåller bedömning av 14 skadehändelser, vilka av riskhanteringsprocessens arbetsgrupp bedömts vara aktuella för framtida Ulleråker.

Riskanalysen visar att en sällanhändelse som är av lokal och tillfällig karaktär, till exempel utsläpp av bensin på åskärnan, ger högst risknivå för överskridande av halter motsvarande miljö kvalitetsnormen för Uppsalaåsen-Uppsala. Jämfört med dagens Ulleråker innebär ett utbyggt Ulleråker att sannolikheten för att olyckshändelsen inträffar ökar, medan konsekvensen av en olyckshändelse bedöms vara densamma, utan hänsyn tagna till skyddsåtgärder. Riskanalysen har bedömt att halter motsvarande miljö kvalitetsnormen för Uppsalaåsen-Uppsala, 20 meter nedströms från utsläppspunkten, ger ett överskridande av hänsynskraven. Även om hänsynskraven överskrids lokalt betyder det inte att risknivåerna för skadehändelserna ökar så den kemiska statusen i grundvattenförekomsten hotas, d.v.s. att miljö kvalitetsnormen riskerar att överskridas.

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.

Fördjupning av riskanalys för extremt sårbart område

För 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 planprogram.

Handlingsplan med åtgärder daterad 2017-10-20

Kommunen har utifrån den riskbild som redovisas i riskanalysen och riskhanteringsprocessen tagit fram åtgärder (14 stycken) för att hantera de identifierade skadehändelserna i detaljplaneområdena för kv. Sagan m.fl. samt kv. Vinghästen m.fl. Åtgärderna redovisas som förebyggande åtgärder samt skyddsåtgärder för olika skeden (projekterings- och planeringsskede, bygg- och anläggningsskede, förvaltnings- och driftskede). Förutom skyddsåtgärder listas även den instans som ansvarar för att respektive åtgärd blir genomförd och den instans som kontrollerar och följer upp skyddsåtgärden. Åtgärderna kan delas in i tre typer. Det starkaste skyddet ges av den typ av åtgärder som minskar eller eliminerar sannolikheten för att en skadehändelse uppstår, t.ex. genom förbud av transport av farligt gods. De andra två åtgärdsformerna är tekniska åtgärder som minskar risken för en händelse, eller minskar konsekvensen av den, samt skydd i form av kontroll av funktioner, t.ex. underhållsplaner och tillsyn. I ytterligare bilaga till handlingsplanen för vatten redovisas effekten av skyddsåtgärderna.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för ytvatten

Länsstyrelsen anser att intentionen med kommunens förslag på uppdelningen av dagvatten och generella principer om hur dagvatten ska omhändertas från tak, grönytor och gator är bra. Länsstyrelsen ifrågasätter dock om åtgärderna är hållbara över tid.

När det gäller MKN för ytvatten anser länsstyrelsen att kommunen behöver förtydliga resonemangen kring ökad belastning till Fyrisån och vilka åtgärder som krävs för en icke försämring och att följa miljö kvalitetsnormerna för ytvatten. Det behöver också förtydligas hur funktionen på de föreslagna åtgärderna ska följas upp och tillsynas, samt vem som har det yttersta ansvaret. Ett icke fungerande system kan leda till att förorenat dagvatten infiltrerar till grundvattnet.

Länsstyrelsen anser att det finns en osäkerhet i det underlag som finns tillgängligt om var gränsen går mellan zon 1 och zon 3, varför länsstyrelsen anser att det är olämpligt med infiltration av dagvatten inom detaljplaneområdet även i zon 1 som ligger närmast Dag Hammarskjölds väg.

Länsstyrelsen anser att det behöver tydliggöras när och var dagvattendammen ska anläggas för att kunna omhänderta dagvatten under både bygg- och drifttiden, för att inte belastningen till Fyrisån ska öka och för att inte förorenat dagvatten ska infiltrera till grundvattnet. Reningсанläggningen för dagvatten bör dimensioneras så att belastningen (d.v.s. mängden) av fosfor och metaller hålls konstant eller minskar efter planens genomförande.

För att kunna avgöra om detaljplanen följer MKN för ytvatten anser länsstyrelsen att kommunen ska förtydliga när och hur åtgärder ska genomföras för att belastningen till Fyrisån inte ska öka. Även utifrån risken med läckage till grundvattnet är det viktigt att ha en tydlig och beslutad etappindelning av när åtgärderna ska genomföras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ställer sig positivt till förslaget under förutsättning att dagvattenhanteringen av förorenat dagvatten kan ske i täta system av robust kvalitet och under förutsättning att det är ett kommunalt huvudmannaskap för allt omhändertagande av förorenat dagvatten. Det är avgörande med ett långsiktigt ansvarstagande av ett dagvattensystem i ett så känsligt område.

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att för att planområdet inte ska bidra till en ökad belastning av föroreningar till Fyrisån, som omfattas av MKN, kommer Uppsala Vatten att anlägga en damm i nära anslutning till Fyrisån för rening av dagvatten. Det är nödvändigt att tillräcklig plats tillskapas för att säkerställa en bra rening av dagvattnet. En överenskommelse behöver tecknas mellan kommunen och Uppsala Vatten som säkerställer utrymme för dammen. Vidare anser Uppsala Vatten att en planbestämmelse om reglering av dagvatten på kvarteretsmark ska införas; Fördröjning av dagvatten ska ske inom respektive fastighet. Varje fastighet ska omhänderta ett regn på 10 mm. Gemensamma lösningar inom kvarteren är möjlig.

Uppsala Vatten anser vidare det nödvändigt att gatuhållaren renar dagvattnet innan det ansluts till det kommunala dagvattennätet. Dag Hammarskjölds väg är en starkt trafikerad gata och föroreningarna från gatan är mycket höga. Ett dike eller motsvarande behöver anordnas i bården mellan Dag Hammarskjölds väg och den parallella lokalgatan.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) hänvisar till Swecos dagvattenutredning som visar att utbyggnaden ger större dagvattenflöden och högre föroreningshalt än dagens markanvändning. Dagvattnet måste både fördröjas och renas innan det leds mot Fyrisån.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att garaget som planeras inom zon 1 i första hand ska vara avloppslöst. Utan avlopp riskerar inga föroreningar från bilarna att nå recipienten via avloppet, vilket är det bästa alternativet ur miljösynpunkt. I andra hand ska avloppet förses med oljeavskiljare. Vidare påpekar nämnden att det i dagvattenutredningen för centrala Ulleråker beskrivs att en släckvattenzon ska finnas utmed fasaderna mot randområdet. Det finns en planbestämmelse som reglerar det (b1) men den saknas på kvarteret Livsglädjen och Kappåkingen. Nämnden bedömer att det bör finnas på samtliga fasader mot randområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill att det förtydligas hur haltökningen av zink i Fyrisån efter exploatering har beräknats i dagvattenutredningen. Vattenmyndigheten har bedömt att miljö kvalitetsnormen för zink överskrids i Fyrisån, och det underlag som har presenterats i samband med planarbetet i Ulleråker stämmer inte överens med Vattenmyndighetens bedömningsgrunder. Nämnden anser att det är Vattenmyndighetens bedömning som ska gälla.

Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) tilltalas av tankar på robusthet i samband med exploateringen, speciellt med tanke på den känsliga åsstrukturen samt den ekologiska och kemiska statusen i Fyrisån. Generellt upplevs det som att kommunen ger klara och riktiga direktiv som harmonierar med de planer vi har tillsammans avseende Årike Fyris och den kommande planerade reservatsbildningen.

Förvaltningens bedömning:

Rent dagvatten

Naturmark och parker planeras så att regnvatten kan infiltrera och bidra till grundvattenbildningen. Även dagvatten från tak och gårdar planeras att infiltreras till grundvattnet efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser det viktigt att infiltration och påfyllning av grundvatten sker i så stor utsträckning som möjligt. Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med Uppsala Vatten ändrat i jämförelse med tidigare förslag till att takvatten kan infiltrera efter rening i växtbäddar eller motsvarande vegetationslager. Detta medför att mycket mer vatten tillåts infiltrera i granskningsförslaget än i samrådsförslaget. Som en positiv effekt av detta medför det att dagvattendammarna avlastas hydrauliskt och på ett effektivare sätt kan rena det mer smutsiga dagvattnet från trafikerade ytor.

Smutsigt dagvatten

Dagvatten från trafikerade ytor samt dagvatten från gång- och cykelvägar som ligger i nära anslutning till trafikytor (smutsigt dagvatten), leds bort i tätt och robust dagvattensystem och vidare för rening i dagvattendammar, innan det leds vidare till recipienten Fyrisån.

För att förhindra vägdagvatten från att rinna in i växtbäddar placerade i gaturummet, byggs dessa växtbäddar förhöjda eller på annat sätt avskilda från gatan. Skyfallsregn, d.v.s. regn större än vad områdets ledningsnät är dimensionerat för, får infiltrera på grönytor. I förebyggande syfte minskas föroreningsbelastningen inom området med de föreslagna mobilitetsåtgärderna. Mobilitetsstrategin inrymmer huvudmålet att minst 80 procent av Ulleråkerbornas resor ska ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

Som en extra försiktighets- och skyddsåtgärd har förvaltningen beslutat att byggnaderna ska förses med en tät släckvattenzon. Släckvatten, vid brand i byggnader, leds till dagvattennätet som leds vidare till dagvattendammar inom området. Dagvattendammarna förses med

nödstopp för att kunna omhänderta eventuella föroreningar och förhindra att dessa når ytvattenrecipienten (Fyrisån).

Brand har i tidigare riskanalys klassats som den största risken. I den senaste riskanalysen (*Etapp 1 metodbeskrivning av föreslagen riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, IVL, juni 2017*) är inte längre brand den största risken. Men som en extra säkerhetsåtgärd har följande resonemang förts:

- Vid normala förhållanden leds takvattnet via renande växtbäddar eller motsvarande vegetationslager och infiltreras till grundvattnet.
- Vid små bränder kan branden släckas relativt omgående och taket påverkas inte av branden och då fungerar takavvattningen som planerat.
- Vid stor brand, ofta vindsbrand, havererar taket och så även takavvattningen. Släckvattnet rinner i byggnaden och utmed husväggar och 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.

Dagvattenutredning

Sweco har på uppdrag av kommunen tagit fram en dagvattenutredning för hela Ulleråkersområdet (Ulleråkers dagvattenhantering, Sweco). Dagvattenutredningen visar placeringen av dagvattendammarna och deras storlek samt föroreningsberäkningar före och efter exploatering med reningsåtgärder. Dagvattenutredningen visar att samtliga mängder av de studerade ämnena minskar efter rening, med undantag av kväve som ökar. De ämnen som studerats är förotom kväve även fosfor, koppar, zink, kadmium, arsenik, suspenderade ämnen och olja. Dagvattenutredningens slutsats är att för den planerade exploateringen med den föreslagna reningen med dagvattendammar uppnås icke-försämringskravet för miljö kvalitetsnormerna för ytvatten.

I och med den nya indelningen av sårbarhetszoner höjs ribban och hela området mellan Ulleråkersvägen och Dag Hammarskjölds väg klassas som ett område med stor sårbarhet. De föreslagna prioriterade förebyggande åtgärder (t ex mobilitet) och skyddsåtgärderna i de olika skedena (projektering, bygg- och anläggning, och drift och förvaltningsskede) kommer att skydda grundvattnet på ett bra sätt. Att det smutsiga dagvattnet från trafikerade ytor inte tillåts infiltrera är en viktig åtgärd. Åtgärderna innebär en stor förbättring i form av grundvattenskydd i jämförelse med dagens befintliga bebyggelse och dess verksamhet, som i stora delar innebär en stor risk för grundvattnet vid en eventuell olycka eller annat tillbud.

I handlingsplanen för grundvatten framgår tydligt hur kontroll och uppföljning av skyddsåtgärderna ska utföras och vilka instanser som har respektive ansvarsområde.

Anläggning av dagvattendammar

Dammarna som konstrueras för att svara på behovet från de två aktuella detaljplaneområdena placeras i område med liten sårbarhet, i områdena nere vid Fyrisån. Samtliga dammar förses med oljeavskiljande funktion, och in- och utloppen kommer att vara förberedda för att kunna stängas vid händelse av en olycka av mycket stor omfattning. Dammarna utformas så kontrollpunkt för vattenkvalitet finns innan utloppet. För att minimera riskerna för läckage och spridning av föroreningar till grundvattnet byggs ledningsnätet för dag- och spillvatten med extra krav på täthet. Dammarna närmast Fyrisån utformas ej med särskilda krav på täthet, eftersom de placeras ovanpå ett lerlager som i sig utgör ett tillräckligt skydd.

Ambitionen är att dammarna färdigställs 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 detaljutförningen. Här säkerställs att dammarnas funktion upprätthålls under hela deras livslängd. Vad avser tex dagvattendammarna och ledningssystem har Uppsala Vatten ansvar att tillse ledningarnas/dammarnas funktion över tid. Dammarna närmast Fyrisån kommer ej att ligga inom karterad översvämningsszon för ett 200-årsflöde i Fyrisån. Risken för att sediment spolats ut från dammarna vid en översvämning i Fyrisån anses därför som låg, och dammarnas sediment bedöms kunna hanteras med normala tömningsintervaller.

Avtal och planbestämmelser kopplat till dagvattenhantering

Markåtkomst för t ex ledningar och dammar som Uppsala Vatten ska anlägga utanför detaljplaneområdet säkerställs genom avtal med kommunen. Även en överenskommelse för skötsel och ansvar för dammarna och ytorna runt omkring behöver upprättas. Dessa överenskommelser kommer att träffas innan detaljplanen antas. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifterna. Det är endast möjligt att reglera de fysiska och ansvarsmässiga förutsättningarna (t ex lokaliseringar, hårdgörande av ytor samt avsätta ytor) för dagvattenhanteringen med stöd av PBL. Vattnets kvantitet eller kvalitet (flöden och rening) kan inte regleras i en detaljplan, men kan beskrivas i planbeskrivningen. Planbestämmelserna för dagvattenhanteringen kvarstår men förtydligas genom ytor som inte får bebyggas (prickmark). Planen kompletteras med bestämmelser som syftar till att skilja rent och smutsigt dagvatten åt:

- Vatten från trafikytorna leds bort i täta system.
- Släckvatten samlas upp och leds bort i täta system.
- Takvatten tillåts infiltreras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden pekar i sitt yttrande på avsaknaden av släckvattenzoner i kv. Livsglädjen och Kappåkningsen. Samrådsförslaget byggde på den sårbarhetskarta som togs fram i samband med planprogrammet 2016. Planbestämmelsen för släckvattenzon fanns inte inom kv. Livsglädjen och kv. Kappåkningsen eftersom de bedömdes ligga helt inom zon 1, skyddat område. Ny sårbarhetsbedömning innebär att hela planområdet nu ligger inom område med stor sårbarhet, och därmed blir förutsättningarna desamma inom hela planområdet. Även försiktighetsåtgärden med släckvattenzoner gäller inom hela planområdet. För den västra delen av planområdet innebär det en högre sårbarhetsnivå jämfört med i samrådet.

Förvaltningens svar på miljö- och hälsoskyddsnämndens önskemål om att garage inom zon 1 ska vara avloppslöst är att källare inom området ska utföras täta (avloppslösa) och utan rörgenomföringar i golvnivå, vilket regleras med planbestämmelse.

Zinkhalter i Fyrisån

Vad gäller haltökningen av zink i Fyrisån har det gjorts en ny bedömning i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) under sommaren 2017. Denna visar på att statusen för zink är god. Beräkningar som gjorts visar att de biotillgängliga halterna av koppar och zink hamnar långt under gränsvärdena (enligt HVMFS 2013:19). Årsmedelvärden har beräknats för 2016, baserat på mätdata från miljöövervakningsstationen Vindbron. Swecos dagvattenutredning för Ulleråkersområdet visar att såväl koppar- som zinkbelastningen i kg/år kommer att minska efter exploatering och reningsåtgärd.

Dagvatten från Dag Hammarskjölds väg

Som svar på Uppsala Vattens påpekande om att ett dike eller motsvarande behöver anordnas mellan Dag Hammarskjölds väg och lokalgatan pekar förvaltningen på ett pågående projekt för ombyggnad av Dag Hammarskjölds väg, sträckan Regementsvägen–Ulleråker. Inom projektet ska förutom utformningen för vägens framtida kapacitet även dagvattenhanteringen klarläggas. Väg dagvattnet mellan Kungsängsleden och Hammarby kyrkogård, dvs. den sträcka som passerar förbi Ulleråker, föreslås hanteras inom vägens närområde genom att dagvatten avleds, renas och fördröjs på västra sidan av vägen. Dag Hammarskjölds väg är bomberad idag och kommer att fortsatt vara det efter breddning av vägen. Det innebär att avrinning av väg dagvatten sker åt två håll med höjdpunkt i vägens mitt. Väg dagvatten från östra sidan leds i ledning under vägen till västra sidan.

Parkbården på vägens östra sida kan användas för naturlig infiltration men förväntas inte behöva avleda väg dagvatten annat än vid extrema regn.

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen vill erinra om att dispens från vattenskyddsföreskrifter endast kan ges i fall det finns särskilda skäl enligt 7 kap 22 § MB, och att syftet med vattenskyddsområdet inte motverkas. Exploatering av tidigare obebodda mark kan inte nödvändigtvis anses utgöra ett särskilt skäl. Länsstyrelsen understryker att exploateringsgraden i Ulleråkersområdet är mycket hög, området är mycket känsligt, och att länsstyrelsen vid en prövning av dispens även har att bedöma konsekvensen av eventuella kumulativa effekter. Länsstyrelsens nuvarande bedömning är att källare inom zon 3, som kräver dispens från vattenskyddsföreskrifterna, inte kan medges. Vad gäller andra anläggningar och åtgärder går det inte utifrån underlaget att avgöra i vilken omfattning de kommer att prövas mot vattenskyddsföreskrifterna.

Uppsala Vatten AB konstaterar att planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala- och Vattholmaåsarna, och att gällande skyddsföreskrifter ska beaktas.

Förvaltningens bedömning:

Stadsbyggnadsförvaltningen är väl medveten om att exploateringen ligger inom yttre vattenskyddsområde, och vidtar ett flertal försiktighetsåtgärder som beskrivits ovan. Handlingsplanen för skydd av grundvattnet redogör för vattenskyddsföreskrifterna och förutsättningar för källare.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har följt de riktlinjer som finns gällande klimatfaktorer (Svenskt vatten, P110) för dagvatten i dagvattenutredningen.

I dagvattenutredningen som kommunen har tagit fram visar kommunen tydligt hur vattnet är tänkt att rinna och infiltreras vid t.ex. skyfall, vägarna fungerar som sekundära avrinningsvägar för dagvattnet. I den grönytefaktor som kommunen tagit fram för Ulleråker belyses det att växtlighet har en positiv effekt även för lokalklimatet och att det i ett framtida varmare klimat blir än mer viktigt att träd och växter får en naturlig plats bland bebyggelsen.

Uppsala Vatten och Avfall AB menar att med utgångspunkt från åsen och dess grundvattenkvalitet är avrinningsvägar och höjdsättning av området viktig vid marköversvämning. De

sekundära avrinningsvägarna för dagvatten behöver säkerställas så att inte förorenat dagvatten riskerar att infiltrera till grundvattnet.

Förvaltningens bedömning:

I arbetet med systemhandlingen har bland annat en skyfallsanalys tagits fram för att bekräfta gatunätets funktion som sekundära avrinningsvägar.

När det gäller sekundära avrinningsvägar vid skyfall sker höjdsättningen av området med beaktande av att vägar skall utgöra avrinningsstråk. Med den föreslagna dagvattenreningen dimensioneras dagvattenanläggningen för ett 20-årsregn. Vid kraftfullare regn går systemet fullt och de sekundära avrinningsvägarna nyttjas. Bedömningen är att det mest förorenade dagvattnet tas om hand (first flush) och när systemet är fullt så har de mest förorenade ytorna redan sköljts av och överskottsvattnet är mindre smutsigt och tillåts infiltrera i de fall grönytor svämmas över.

Ny sårbarhetsklassning har tagits fram utifrån försiktighetsprincipen och har beskrivits ovan.

Hälsa och säkerhet

Dricksvatten

Länsstyrelsen menar att en ökad tillväxttakt i Uppsala är beroende av en långsiktig och god tillgång på dricksvatten. Länsstyrelsen menar att det inte kan uteslutas att produktionsbrunnar behövs längs hela åsens sträckning i framtiden. Länsstyrelsen anser, som tidigare nämnts under avsnittet Miljö kvalitetsnormer grundvatten att ett antagande av detaljplanen, i sin nuvarande utformning, långsiktigt utgör en risk för människors hälsa eftersom MKN för grundvatten inte kan säkerställas, vilket i sin tur kan försämra dricksvattenförsörjningen. Detaljplanen kan med nuvarande utformning och underlag komma att prövas av länsstyrelsen enligt 11 kap. 10 § PBL.

Förvaltningens bedömning:

Med de försiktighetsåtgärder som planeras i den nya stadsdelen Ulleråker samt de ambitiösa skyddsåtgärderna skapas goda förutsättningar för en långsiktig och god tillgång på dricksvatten. Se resonemang om grundvatten och ytvatten ovan.

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen för tydlighetens skull bör redogöra för när planen påbörjades och vilka bullerriktvärden som gäller för planen. Länsstyrelsen anser vidare att bullerutredningen (som togs fram till planprogrammet) är alltför övergripande. För att länsstyrelsen ska kunna göra en bedömning av bullerfrågan bör kommunen redovisa en bullerutredning för det aktuella planområdet. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen tar de ökade trafikmängderna inom Södra Staden i beaktande i det fortsatta planarbetet. Bullerutredningen ska redovisa bullerutbredningen av ekvivalenta och maximala nivåer 2 meter över mark avseende de trafikslag som är relevanta. Ljudnivåer ska även redovisas tredimensionellt, såväl vid de exponerade fasaderna som vid de fasader som vetter mot innergårdarna.

Länsstyrelsen anser att stor hänsyn ska tas till bullerfrågan när det gäller användning, placering och utformning av byggnaderna. Tekniska lösningar ska användas restriktivt. Det är viktigt att bullerutredningen för planområdet görs utifrån den bebyggelse som planeras, eftersom bl.a. byggnadernas utformning och placering i hög grad påverkar ljudutbredningen. Programets bullerutredning visar slutna kvarter, där planförslaget har öppningar, som i kv Vinghäs-

ten där också förskolan är belägen. Länsstyrelsen hänvisar till de ljudnivåer som beskrivs i MKB och anser därför att kommunen bör överväga att kompensera de höga bullernivåerna genom att sträva efter bästa möjliga ljudmiljö inomhus och ställa krav på att ljudklass B uppnås inomhus. Länsstyrelsen anser att detta bör redovisas i den nya bullerutredningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden menar att den samlade ljudmiljön i området inte är god och det kommer att krävas ordentligt bullerskyddade åtgärder vid källan och vid fasaderna för att klara ekvivalenta nivåer på 30 dBA och maximala nivåer på 45 dBA inomhus. Nämnden avstyrker att de mest bullerutsatta delarna av byggnaden mot Dag Hammarsköldsväg ska användas för bostäder och förordar att de delarna av huset istället bör utgöras av lokaler för olika typer av verksamheter.

Både länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planbestämmelsen f4 är vagt formulerad varför kommunen bör precisera vad som avses med *i huvudsak* och *god ljudmiljö*.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO) framhåller att bullernivåer som finns i riktvärdena ska följas för alla bostäder. HSO tycker inte att det går att motivera avsteg från riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets allmänna råd 2008:1.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) avstyrker detaljplanen med hänvisning till att bullersituationen blir besvärande.

Förvaltningens bedömning:

Ulleråkers ljudmiljö motsvarar många andra platser i det växande Uppsala. De bullernivåer som beräknats för planområdet föranleder inga ovanliga åtgärder. Av kulturhistoriska skäl bör inte bullerskydd anordnas mot Dag Hammarskjölds väg. I sammanhanget kan noteras att MKB i samrådet beskrev bullersituationen utifrån ett värsta-fall perspektiv, där genomgående de högsta beräknade bullervärdena kommenterades och föranledde förslag till åtgärder. Stadsbyggnadsförvaltningen ser inte att bullernivåerna, ens enligt tidigare utredning, skulle föranleda krav på ljudklass B.

En ny buller- och vibrationsutredning för planområdet har tagits fram. Trafikberäkningarna har uppdaterats något efter planprogramskedet, och de nya hastighetsbegränsningar som kommer att införas i Uppsala under 2018 har ingått i underlaget. Resultatet visar att hastighetsbegränsning på Dag Hammarskjölds väg ger effekt, och de högsta nivåerna ligger inom 60–65 dBA ekvivalent nivå.

Planhandlingen kompletteras med uppgifter om att planärendet påbörjades efter planuppdrag i PBN i augusti 2015 och att trafikbullerförordningen (2015:216) gäller, inklusive nytt tillägg som trädde i kraft den 1 juli 2017. Bullerförordningen har andra riktvärden än de som gällde i samband med Boverkets allmänna råd 2008:1. Eftersom planområdet omfattas av trafikbullerförordningen från 2015 har planbestämmelsen om buller helt tagits bort. Krav på genomgående lägenheter och förutsättningar för enkelsidiga lägenheter regleras i förordningen. Bullerutredningens resultat visar att det inte är några hinder att tillämpa gällande trafikbullerförordning.

Värt att notera är att de smalaste bostadsgatorna i östvästlig riktning får höga maxvärden i bottenvåningarna på grund av fasadreflexer, medan ekvivalentnivåerna är låga på grund av de låga trafikflödena. Till granskningen föreslås en breddning av de smalaste sektionerna vilket

ger en viss effekt, men tvärgatorna får ändå för högt maxvärde för att kunna nyttjas som ljud-dämpade sidor.

Förskolan som föreslås flytta till ett nytt kvarter inför granskningen, får bullernivåer i linje med Boverkets målsättning för förskolors utemiljö om 50–55 dBA ekvivalent nivå. För att uppnå goda förutsättningar för förskolegårdens pedagogiska verksamhet (50 dBA) reglerar planen byggnadens placering längs Ulleråkersvägen. Se även under rubriken Barn och ungas miljöer, skola och förskola.

Vibrationer

Länsstyrelsen och **miljö- och hälsoskyddsnämnden** lyfter fram att planområdet i framtiden kan komma att exponeras för buller från både spår- och vägtrafik samt vibrationer från spårtrafik. Båda anser att kommunen bör överväga att reglera vibrationer med en bestämmelse på plankartan.

Länsstyrelsen upplyser kommunen om att det inom den nationella bullersamordningen publicerades en rapport i maj 2016 om vibrationer inomhus från trafik. Resultatet visade på förändringar i sömnstadie och fragmenterad sömn samt uppvaknande vid 0,4 mm/s. Förändring av hjärtrytm sker vid 0,3 mm/s. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör sträva efter lägsta möjliga vibrationsnivåer. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen vidtar byggnadstekniska åtgärder för att nå ner till en vibrationsnivå under 0,3 mm/s.

Förvaltningens bedömning:

Under 2017 har kommunen tagit beslut om att vid nyexploatering *planera* för framtida spårväg, men beslut om det framtida kollektivtrafiksystemet finns ännu inte. Det blir därför viktigt att nya byggnader i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer förbereds för en spårbinden kollektivtrafik, bland annat genom att utreda buller- och vibrationsnivåer.

En buller- och vibrationsutredning samt PM med bedömning om vibrationspåverkan från spårtrafik har tagits fram inför granskningen. 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 känseltröskeln 0,3 mm/s (frekvensvägd vibrationsnivå RMS) under förutsättning att rälen monteras med vibrationsdämning mellan räl och slipers eller betong.

Planbeskrivningen kompletteras med resultatet av utredningen och information om lämpliga åtgärder. Då pålning förväntas vara den vanligast grundläggningsmetoden inom Ulleråker bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att vibrationsnivåer inte behöver regleras med planbestämmelse.

Solinstrålning

Länsstyrelsen anser att stor hänsyn ska tas till ljusförhållanden och solinstrålning när det gäller placering och utformning av byggnaderna, samt att detta ska utredas vidare i den fortsatta planläggningen. På det underlag som kommunen hittills har presenterat bedömer Länsstyrelsen att sol- och ljusförhållandena vid såväl innergårdar som vid fasader inte ligger i linje med kommunens ambition om en hållbar stadsutveckling och en god stadsmiljö i Ulleråker. I miljöbalkens förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns särskilda

bestämmelser till skydd mot olägenheter för människors hälsa. I 33 § står bland annat att en bostad särskilt ska medge tillräckligt dagsljus.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera planhandlingarna med alternativa utformningar av kvarteren inom detaljplaneområdet vad gäller höjder på byggnaderna och innergårdarnas ytor. Solstudier som visar skugglängder för respektive alternativ ska redovisas. Även antal soltimmar vid vår- respektive höstdagjämning såväl vid fasader som på innergårdar ska redovisas.

Förvaltningens bedömning:

Inom planområdet har stora förändringar gjorts inom ramen för strukturförändringarna för hela Ulleråker. Inom ramen för arbetet med MKB:n beskrivs på vilka grunder samrådsförslaget har avfärdats till förmån för granskningsförslaget. Inför granskningen har kommunen valt att ta fram nya solstudier för det reviderade planförslaget och arbeta med dagsljusanalys som ett verktyg för att identifiera platser som särskilt bör detaljstuderas i bygglov och projekteringskedet. Utredningarna har inneburit detaljustyringar av byggnaders höjder i plankartan för att förbättra ljusförhållandena inom området.

Elektromagnetisk strålning

Kommunen bör redovisa var nätstationerna kommer att placeras och hur kraftig den elektromagnetiska strålningen kan bli runt stationerna. Kommunen bör även redogöra för vilket säkerhetsavstånd som behövs mellan nätstationen och skola samt bostäder för att undvika negativ hälsopåverkan på människor.

Förvaltningens bedömning:

Elsäkerhetskraven om minsta avstånd mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel, 5 meter, är tillräckligt för att elektromagnetiska fält ska ha avklingat till att understiga 0,2 μ T (mikrotesla).

Vattenfall har krav på att inbyggda stationer ska ha avskärmande material för att minska magnetfältets påverkan på övriga verksamhet i fastigheten samt uppkomna vibrationer. Magnetfältstyrkan ska maximalt accepteras till ett värde av 0,2 μ T (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.

Vid samrådet var detaljerade lägen för nätstationer inom respektive kvarter inte studerade. Plankartan förtydligas till granskning med preciserade lägen för nätstationer (E-områden). Dessa är samordnade med markanvändningen parkering och centrum (P och C), och en placeringsbestämmelse p säkerställer ett avstånd mot bostäder enligt elsäkerhetsföreskrifterna och Vattenfalls riktlinjer.

Brand

Brandförsvaret hänvisar till planbeskrivningen sida 43 under rubriken Brand där det står ”För bostadshus som är högre än åtta våningar krävs alltid brandsäkra trapphus”.

Där borde det stå: *För bostadshus där utrymning sker från högre höjd än 23 meter, normalt ovan åttonde våningen, krävs i stort sett alltid brandsäkra trapphus.*

Detta då det är höjd ovan mark och inte antal våningar som i byggreglerna begränsar möjligheten till utrymning med stegfordon.

Brandförsvaret anser också att plankartans och planbeskrivningens symbol b2 bör förklaras vidare. Ett aktivt brandskydd kan utöver ett sprinklersystem även bestå av t.ex. brandgasventilation med hjälp av fläktar, eller brandlarm. Om det är ett sprinklersystem som efterfrågas bör det stå i klartext, nu finns möjligheten till tolkningar och det billigaste alternativet kommer att väljas dvs. det blir inte sprinkler.

Förvaltningens bedömning:

Skrivningen om brandsäkra trapphus justeras i planbeskrivningen.

Enligt Handlingsplan för skydd av grundvattnet ska aktivt brandskydd, till exempel brandlarm kopplat till räddningstjänst, eller sprinkler, användas i källare med garage för bil. Den något bredare bestämmelsen om *aktivt brandskydd* kvarstår, då det inte är lämpligt att föreskriva exakt lösning eller val av tekniskt system som planbestämmelse.

Luftkvalitet, miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft

Länsstyrelsen anser att det råder en hel del osäkerhet kring hur den framtida luftföroreningsituationen kommer att utvecklas eftersom den framtida utvecklingen bygger på ett antal antaganden. Det föreligger även en osäkerhet av hur de kumulativa effekterna kommer att påverka luftföroreningshalterna i området som länsstyrelsen yttrande sig om i planprogram för Ulleråker. Länsstyrelsen vill understryka att det är viktigt att det sker någon typ av kontinuerlig bevakning av luftkvaliteten i området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att luftkvaliteten inte har beskrivits eller utretts på ett tillräckligt sätt. Det anges att miljö kvalitetsnormerna kommer att klaras för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) men det saknas beskrivning av hur man strävar mot att uppnå miljö kvalitetsmålet *Frisk Luft*. Miljö kvalitetsnormer är värden som med hänsyn till människors hälsa inte får överskridas. Miljö kvalitetsmålen ska vara styrande i kommunens planering för att åstadkomma en god bebyggd miljö för kommande generationer och ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande. Riktvärdena i det nationella miljömålet *Frisk luft* är satta med hänsyn till känsliga grupper.

Tidsgränsen för att uppnå miljö kvalitetsmålet är satt till 2020, och i förhållande till när planen kommer att aktualiseras är det inte ett avlägset datum. När det gäller den planerade förskolans utomhusmiljö finns det domar som visar att det inte räcker att miljö kvalitetsnormerna uppnås, acceptabla nivåer vid förskolor ligger under normen. Se även Skola och förskola.

Äldrenämnden påpekar att utbyggnaden av Södra staden innebär fler trafikrörelser på Dag Hammarskjölds väg. Bullernivåer och luftkvalitetsvärden utmed denna väg behöver bevakas noggrant för att säkerställa en god boendemiljö i närområdet.

Förvaltningens bedömning:

De södra stadsdelarna är under omdaning och det har tagits fram både detaljplaner och trafikutredningar för olika projekt under de senaste åren. Detta har lett till att det finns en viss diskrepans i beskrivningen av trafikutvecklingen mellan olika trafikutredningar. En ny kommunövergripande trafikprognos kommer att färdigställas under 2018.

Bedömningen av luftkvalitet som gjordes 2016 visade att miljö kvalitetsnormerna klaras för Dag Hammarskjölds väg, och därmed vid den del av planområdet som är mest utsatt för trafik och därmed riskerar sämre luftkvalitet. Kungsängsleden, som passerar en bit norr om planom-

rådet, har ett väsentligt högre trafikarbete än Dag Hammarskjölds väg, men klarar miljökvalitetsnormerna med god marginal. Den översyn av Ulleråkers trafikprognos som ligger till grund för bullerutredningen i granskningskedet, föranleder inte stadsbyggnadsförvaltningen att göra någon ny bedömning av luftkvaliteten.

Trafikflödena inne i Ulleråker beräknas vara låga och därmed bör varken bostadsmiljöer eller förskoleverksamhet riskera att bli utsatta för dålig luft. Planbeskrivningen ses över vad gäller beskrivning av miljömålet Frisk luft.

Potentiellt förorenade områden

Länsstyrelsen noterar att det i planbeskrivningen står att man genomfört miljöteknisk markundersökning, men ingen rapport finns tillgänglig för länsstyrelsen med provsvar. Länsstyrelsen kan därmed inte bedöma om undersökningen är tillräcklig. Där bostäder planeras ska KM (känslig markanvändning) uppnås. Det PM som Sweco tagit fram daterat 2016-02-25 kallas miljöteknisk markundersökning men det är ett PM med en historisk inventering samt ett förslag på handlingsplan. Länsstyrelsen hänvisar till sitt tidigare yttrande om potentiellt förorenade områden i Ulleråkersområdet och påminner om att miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet, bör bli inkopplade i ett tidigt skede. Länsstyrelsen anser att schaktkontroll bör ske i samband med all schaktning samt att behovet av undersökning bör utredas i samråd med miljöförvaltningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att om markföroreningar påträffas inom planområdet ska det anmälas till miljöförvaltningen. Dagvattenanläggningar för omhändertagande av dagvatten från planområdet ska anmälas till miljöförvaltningen eftersom dagvatten från planbelagda områden är att betrakta som ett avloppsvatten enligt miljöbalken.

Förvaltningens bedömning:

Stadsbyggnadsförvaltningen beklagar att den utredning som hänvisades till i samrådet inte fanns tillgänglig för länsstyrelsen. Utredningen biläggs granskningshandlingen och kommer att finnas tillgänglig på webben. Denna utredning omfattade endast en del av det som sedan kom att bli planområdets utbredning. Kommunen för dialog med tillsynsmyndigheten kring behov av kompletterande undersökningar i den fortsatta processen som förbereder genomförandet.

Ansvar och roller förtydligas i planbeskrivningens genomförandekapitel. Kommunen brukar kräva att KM (känslig markanvändning) ska uppnås för bostäder. Detta förtydligas i planbeskrivningen. Anmälningsskyldighet för avloppsanläggningar läggs till under Upplysningar på plankartan.

Kulturmiljö och landskapsbild

Riksintresse för kulturmiljövård

Sett till Ulleråkerområdet i stort, innebär detaljplaneförslaget enligt **länsstyrelsen** en fragmentering och uppluckring av sammanhang och karaktär. Den nya bebyggelsen kommer volymmässigt att dominera över och karaktärsmissigt kontrastera mot, inte minst den intill- och kvarliggande hospitalskyrkogården. Det kommer också att ha en negativ inverkan på möjligheten att uppleva stillhet och ro på kyrkogården. Läsbarheten av kvarvarande delar av riksintressets värden kommer att försvåras.

Kommunen har stora möjligheter att ta ytterligare hänsyn till kulturmiljön (dock utan att kunna förhindra mycket stor negativ påverkan). Hänsynstagande och kommunikativa åtgärder inom området och även på intilliggande ytor i syfte att omvandla förlorade värden (karaktär, sammanhang, strukturer, tidsdjup, del av Kronparken) till något som stödjer och underlättar läsbarheten av och förståelsen för den kulturmiljö som funnits i Ulleråker. Här avses även den intilliggande gamla Hospitalskyrkogården som är en del av institutionsmiljön och ett riksintressevärde. Den är därtill skyddad enligt kulturmiljölagens fjärde kapitel. Ett samlat grepp bör eftersträvas för hela Ulleråkersområdet där Centrala Ulleråker ingår som en del. Åtgärder som ska vara av mer bestående karaktär kan göras i digital form (till exempel med en QR-kod där information kan ses på olika digitala plattformar), informationsskyltar, utemuseum/permanent utställning och berättande i bokform. Sådana åtgärder skulle även vara positiva för kommunens vision om en modern stad på historisk mark. Det skulle ge en historisk dimension på visionen om en mångfald av människor och även kunna bidra till att stärka potentialen för social hållbarhet.

Även om Kronparkens mer intakta delar idag finns utanför Ulleråker så innebär förändringen en märkbar decimering och fragmentering av Kronparken, som är ett av kärnvärdena i riksintresset. Kommunen bör i möjligaste mån låta befintliga träd utgöra den planerade trädbården utmed Dag Hammarskjölds väg.

Det är viktigt att se åsen sammantaget som ett storskaligt landskapselement av betydelse för riksintresseområdet. Det är viktigt att upplevelsen inte förtas av det Uppsalakaraktäristiska landskapet sett från öster. Hög bebyggelse över trädtopparna kommer att påverka upplevelsen av åsens siluett och landskapsbilden sedd från öster. Målsättningen genom hela plan- och byggprocessen måste vara att noggrant studera hur byggnadsverk kommer att relatera till varandra och hur de enskilt kan bidra till att tillgodose den hänsyn som ska tas till kulturmiljövärden.

Det är av avgörande betydelse att kommunen i sin fortsatta planering, både i detta planområde och i övriga planområden, följer de föreslagna åtgärderna i planprogrammets hållbarhetsbedömning för att mildra de mycket stora negativa och stora konsekvenser som utvecklingen av Ulleråker riskerar att ha på kulturmiljövärdena respektive landskapsbilden. Varje tillkommande plan kommer också att medföra en kumulativ effekt och med den en ökad risk för påtaglig skada på riksintresseområdets värden.

Kulturnämnden anser att planförslaget innebär ett ingrepp i landskapsbilden avseende höjd, täthet och siluett som väsentligt förändrar områdets nuvarande bebyggelsekaraktär och ser positivt på att planbestämmelser ska hantera höga byggnaders siluettverkan mot åsen samt att ett gestaltungsprogram kommer att tas fram som ger ledning för hur bestämmelser ska tolkas vid bygglovgivning.

Bostadsföreningen Ulleråker Park2 invänder mot de tre mycket höga byggnader som på ett brutalt sätt skulle bryta mot landskapsbilden. Planerna bör kompletteras med tydligare förslag och klar sänkning av byggnaders höjder.

Förvaltningens bedömning:

Planprogrammets hållbarhetsbedömning tog upp ett flertal åtgärder för att mildra de negativa konsekvenserna på kulturmiljövärdena vid en utbyggnad av Ulleråker i sin helhet. Dessa var bl.a. att värna sjukhusbebyggelse med kulturhistoriska värden och de fysiska sambanden dem emellan, bevara tallar i så stor utsträckning som möjligt i Kronparken inklusive ut med Dag

Hammarskjölds väg samt att jobba medvetet med bebyggelsehöjder utifrån en avvägning mellan att synliggöra och/eller dölja utifrån det stora landskapsrummet i öster.

Arbetet med detaljplanen efter samrådet, men framför allt med strukturen i stort för hela Ulleråker, har bl.a. syftat till att ta hänsyn till ovanstående. Resultatet har blivit en på flera sätt bättre anpassad strukturplan utifrån de kulturhistoriska värdena. Till exempel har tallstråket i norra Ulleråker anpassats i detalj för att kunna bevara så många tallar som möjligt men även kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Revideringar har även gjorts i centrala Ulleråker utifrån motiv att stärka de kulturhistoriska värdena. Sådana förändringar är:

- placering av det centrala torget i ett sydligare läge. Innebär bl.a. att avståndet mellan stadsdelens mest livliga plats och kyrkogården ökar med möjlighet till mer lugn och ro på kyrkogården.
- tydligare östvästliga kopplingar. Genom centrala Ulleråker har den förändrade placeringen och formen för det centrala torget även påverkat kvarteretsstrukturen och bidragit till att stärka ett flertal kopplingar från Dag Hammarskjölds väg via centrala Ulleråker och vidare mot Lindparken. Sambandet mellan ny och gammal bebyggelse och platser i Asylenområdet blir på så sätt betydligt starkare än i samrådsförslaget.

Trädbården öster om Dag Hammarskjölds väg utgör en viktig del i uppfattningen av den riksintressanta siktlinjen mot slottet och domkyrkan. Den raka vägdragningen kommer att bestå och dess viktiga roll i stads- och landskapsbilden kommer ytterligare att betonas. Ett gestaltungsprogram för Dag Hammarskjölds väg (2016) med analys och gestaltungsprinciper ger vägledning. En utredning av naturstråket som helhet har påbörjats med ekologisk kompetens inkopplad. Stråkets bredd samt en variation i marknivå i förhållande till Dag Hammarskjölds väg och den nya lokalgatan försämrar förutsättningarna för befintliga träd. Genom arbete med en etappindelning utifrån topografi kan träd och markvegetation i viss mån sparas. Nyplantering kommer att göras med hänsyn till platsens natur- och kulturvärden.

Höga byggnader studeras i förhållande till landskapsbilden, främst sett från slätten i öster. Uppstickande bebyggelse styrs till mindre grupper och utformas så att den sett från öster inte stör åsens siluettverkan. Byggnaders siluettverkan regleras av planen samt gestaltungsprinciper i kvalitetsprogrammet. De byggnader som tillåts att höja sig över trädhorisonten är karaktärsbyggnader som även skapar mervärde genom sitt läge och funktion i stadsdelen. Efter samrådet har byggnadshöjderna inom planområdet sänkts på några platser utifrån fördjupade studier av stadsbild och ljusförhållanden. Endast en byggnad överstiger 10 våningar.

För att säkra form och innehåll i byggnaderna inom detaljplaneområdet arbetar kommunen med ett kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet utgår från ett helhetsperspektiv med utgångspunkt i befintliga värden och därmed även de kulturhistoriska värdena. Kvalitetsprogrammet behandlar kärnvärden och rumsliga samband i Ulleråker som omfattas i riksintresset för kulturmiljö (C40), dvs. institutionsmiljön, Kronparken, landskapsbilden från öster och siktlinjer mot Uppsalas karaktärsbyggnader. T.ex. kommer gestaltning av det centrala torget att hantteras i detalj i kvalitetsprogrammet. Kvalitetsprogrammet kommer att vara ett stöd för både bygglovgivning och som underlag vid kommande markanvisningstävlingar och arkitekttävlingar. Kommunens avsikt är att kvalitetsprogrammet ska vara färdigställt innan detaljplanen antas.

Inom ramen för projektet Ulleråker läggs stor vikt på platsutveckling. Med platsutveckling menar kommunen aktiviteter som tillsammans med medborgare och institutioner, föreningar m m bidrar till att stärka förståelsen för området och platsen som en del i utvecklingen. Sedan

samrådet har projektet anställt en historiker som sammanställt ett historiskt arkiv (bilder, kartor, texter) och påbörjat ett bokprojekt. Kommunen ser även möjligheter till digitala kommunikationsmedel, skyltning och kulturella vandringar för att förmedla platsspecifika värden. Samverkan med boende och lokala aktörer, såsom Medicinhistoriska museet och Svenska kyrkan, pågår och kommer att utökas under projektets gång. Ett konstprogram tas fram och ingår som underlag till kvalitetsprogrammet för Ulleråker. Konstprogrammet är ett övergripande dokument som beskriver konstens roll och arbetet med att ta fram konst för stadsdelen utifrån platsspecifika värden.

Fornlämningar

Länsstyrelsen informerar om att den arkeologiska utredningen som utfördes år 2000 framför allt syftade till att lokalisera eventuella stenåldersboplatser. Fornlämningar från brons- och järnålder kan dock förekomma inom stora delar av området varför länsstyrelsen anser att en arkeologisk utredning med sökschaktning behöver utföras inom planområdet. Utredningsmetoden behöver anpassas med maskinupptagna schakt som möjliggör lokalisering av fornlämningar från brons- och järnålder. Utredningen behöver göras efter att träd fällt och området röjts på ett varsamt sätt för att undvika markskador inför utredningen.

Kulturnämnden föreslår att för att utreda en eventuell förekomst av lagskyddade fornlämningar inom planområdet bör tidigt samråd ske med länsstyrelsen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen har en skyldighet enligt miljöbalkens 12 kap. 6 § att göra en samrådsanmälan till länsstyrelsen där ett ingrepp väsentligt kan komma att ändra naturmiljön på platsen. Samråd med länsstyrelsen om eventuella fornlämningar inom planområdet sker i samband med detta.

Naturmiljö och park

Naturvärden

Länsstyrelsen hänvisar till MKB som anger mycket stora negativa konsekvenser för naturmiljön genom förlust av livsmiljö och försvagade spridningssamband. Länsstyrelsen kan inte läsa sig till utifrån planhandlingarna om de åtgärder som föreslås (i underlagsutredningar, programmets hållbarhetsbedömning och MKB) för att minimera påverkan på naturmiljön kommer att genomföras och i så fall hur dessa är tänkta att implementeras.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att i varje enskild detaljplan i möjligaste mån anpassa bebyggelse och grönytor så att barriäreffekter minimeras och så många gamla träd som möjligt sparas. Länsstyrelsen rekommenderar att vid nyplantering av träd bör välja trädslag som bidrar till identifierade spridningsnätverk.

Bostadsföreningen Ulleråker Park2 menar att avverkning av många gamla tallar är påtagligt negativt för Ulleråkers karaktär och för områdets stora naturvärden. Avverkningen torde även stå i direkt strid med Uppsala kommuns ambitiösa klimatarbete.

Förvaltningens bedömning:

För att säkerställa ett fortsatt fungerande spridningssamband bedömer förvaltningen att det är viktigt att fokusera på åtgärder i miljöer som har tillräckligt goda förutsättningar att göra nytta på lång sikt. Kärnområden med sådana förutsättningar är i huvudsak Kronparkens områden norr om Kungsängsleden med koppling till områden väster om Dag Hammarskjölds väg, samt

miljöerna på åsen ner mot Fyrisån. Även kommunens översiktsplan visar på att den sammankopplande grönstrukturen ligger väster och norr om Ulleråker.

Miljökonsekvensbeskrivningen som togs fram i samrådsskedet pekar på ett flertal åtgärder med syfte att minimera påverkan på naturvärden och spridningssamband. Dessa är bl.a.

- kompensationsåtgärder i angränsande områden
- hantering av den planerade parken längs Dag Hammarskjölds väg på ett sådant sätt att både träd och markskikt kan bevaras
- placering av bebyggelse så att parkstråket längs Dag Hammarskjölds väg via kvartersmark kopplas samman med andra tallmiljöer
- reglering av vegetation med hjälp av planbestämmelser
- nyttjande av grönytefaktorn så att den ytterligare styr mot åtgärder som gynnar lokal biologisk mångfald.

Förvaltningen vill tydligt hänvisa till det initiativ som kommunen tagit till naturreservatsbildning av Kronparken, på grund av den föreslagna utvecklingen av Ulleråker, som en av de viktigast kompensationsåtgärderna i angränsande områden med stort värde för att bibehålla den biologiska mångfalden.

En utredning av naturstråket som helhet längs Dag Hammarskjölds väg har påbörjats med ekologisk kompetens inkopplad (se även avsnitt om Kulturmiljö). Stråkets bredd samt en variation i marknivå i förhållande till Dag Hammarskjöldsväg och den nya lokalgatan försämrar förutsättningarna för befintliga träd. Genom arbete med en etappindelning utifrån topografi kan träd och markvegetation i viss mån sparas. Nyplantering kommer att göras med hänsyn till platsens natur- och kulturvärden.

I och med att det centrala torgets läge och utformning reviderats sedan samrådet finns möjligheter att spara vissa träd på torgytan. Vidare möjliggör en något mer öppen kvartersstruktur i norra delen av planområdet en koppling mellan parkremsan längs Dag Hammarskjölds väg via bostadsgården till ett mindre parktorg med bevarade tallar.

Bevarande av träd på kvartersmark kan regleras med planbestämmelse och i genomförandeavtal med respektive byggherre. Inför granskningen ser förvaltningen över planbestämmelser för vegetation och träd för att bättre överensstämja med vad som är möjligt och lämpligt att reglera i detaljplan. Förvaltningen vill vara tydlig med att enskilda planbestämmelser inte per automatik innebär att syftet uppfylls avseende att stärka de gröna värdena och den biologiska mångfalden då de kan vara svåra att följa upp och hålla fast vid. För allmän plats bör ett bättre tillvägagångssätt vara att säkerställa att utformning och gestaltning sker utifrån ett helhetsperspektiv på det gröna i t.ex. arbetet med kvalitetsprogrammet.

Grönytefaktorn bedöms inte vara det verktyg som i första hand säkerställer biologisk mångfald i området, även om kraven på grönska på gårdar mycket väl kan komma att bidra i mindre utsträckning till bättre förutsättningar.

Förvaltningen är medveten om skyldigheten att enligt miljöbalkens 12 kap. 6 § göra en samrådsanmälan till länsstyrelsen när ett ingrepp väsentligt kan komma att ändra naturmiljön på platsen, dvs. i detta fall utifrån de skyddsvärda träd som kommer att behöva avverkas i samband med genomförandet av detaljplanen. Samråd med länsstyrelsen kommer att ske innan detaljplanens antagande. I detaljplanearbetet är målet att spara så många träd som möjligt och då särskilt på parkmark.

Artskyddsförordningen

Länsstyrelsen vill påminna om att det behöver utredas om planförslaget är förenligt med fridlysningsbestämmelserna i artskyddsförordningen. Annars finns det risk att det kan uppstå hinder att genomföra planen.

Krav och försiktighetsåtgärder i byggskedet bör inkludera även skadeförebyggande åtgärder vad gäller naturmiljö. Att ta fram en handlingsplan för avverkning av träden i området är en viktig åtgärd så att värdefull död ved kan bevaras. De träd som kan sparas behöver skyddas under anläggningsarbete. Riktlinjer för skötsel samt vilka naturvärden som ska prioriteras bör finnas med i planens genomförandebeskrivning. Nödvändiga skadeförebyggande åtgärder för att undvika konflikt med t ex artskyddsförordningen bör finnas med i genomförandebeskrivningen. Föreslagna skyddsåtgärder från MKB finns inte med i planbeskrivningen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen anser att detta är en viktig fråga som kommer att prioriteras i byggskedet. Utbyggnadsetapper ska planeras i tid med hänsyn till fåglars häckningssäsong. Byggherrar i Ulleråker ska ansluta sig till ett Bygglogistikcentrum (BLC) beläget i östra Uppsala som ska ha funktionen av en omlastningscentral. På så sätt skapas ett effektivt och rationellt byggskede samtidigt som påverkan på djurlivet kan minimeras. En miljöstyrningsplan kommer att upprättas för att hantera naturvärden och kulturvärden under genomförandetiden.

Grönytor för rekreation, övrig parkmark

Äldrenämnden noterar att det inom planområdet kommer att finnas begränsat med grönytor. Ett stort antal träd kommer också att behöva fällas för att möjliggöra byggnation. Detta behöver kompenseras genom insatser som gör det enkelt för alla oavsett funktionsförmåga att ta sig till och nyttja grön- och rekreationsområdena i direkt anslutning till planområdet.

Boende på Ulleråkersvägen 68 önskar att kommunen förtydligar intentionen med Lindparken. Det kan förväntas ett ökat slitage när invånarantalet växer. Om parken inte har betydande naturvärden, betyder det att det kan komma att byggas hus där?

Bostadsrättsföreningen Kronparken undrar när ”gröna stråket” som kommer att gå genom Lindparken kommer att presenteras mer i detalj och samrådas med berörda parter?

Föreningen Vårda Uppsala menar att demoleringen av Kronparken med gamla tallbestånd och rödlistade arter inte kan uppvägas av den lilla kantrabatt av nya träd som föreslås mot Dag Hammarskjölds väg.

Boende2 på Eva Lagerwalls väg 26 menar att den lilla sträng med träd som står benämnd som parkmiljö längsmed Dag Hammarskjölds väg är olämplig för barn leka i med tanke på den trafik som kör precis bredvid.

Boende på Gustaf Kjellbergsväg 2 anser att trädstråket mellan Dag Hammarskjöld och husen ger en konstig känsla av icke-urbanism mitt i det som när Södra staden står klart skall uppfattas som en del av centrum i en stad med 350 000 invånare.

Förvaltningens bedömning

Planområdet utgör en del av Ulleråkers mest centrala delar där fokus ligger på stadsdelscentrum och servicefunktioner. Även om det finns möjlighet att torgmiljöerna inom planområdet

kan få en relativt grön karaktär så är det som äldrenämnden menar viktigt att underlätta möjligheten för människor att röra sig till närliggande grönytor. Utöver de parker som finns och kommer att utvecklas i Ulleråker planeras två naturreservat att instiftas i direkt anslutning, Kronparken och Årike Fyris. Planområdet ansluter väl till omgivande gatusystem och det finns goda möjligheter till trafiksäkra och tillgängliga gångvägar.

Lindparken är en av de viktigaste gröna miljöerna i Ulleråker och dess värde som park för Ulleråkerborna är inte ifrågasatt. Stadsutvecklingsdialogen som förvaltningen driver ger möjlighet till inflytande för boende och andra intressenter kring de miljöer som finns och kommer att skapas i Ulleråker.

Den bård som avsatts längs Dag Hammarskjölds väg har som syfte att bevara upplevelsen av att vägen sträcker sig genom Kronparken och inte går vid sidan av. Den är inte i första hand avsedd som vistelseyta eller lekmiljö. Denna avvägning har gjorts av kulturhistoriska skäl och även om befintliga träd ska bevaras i största möjliga mån är det inte någon kompensation för förlorade naturvärden. Se även Naturvärden och Riksintresse kulturmiljö ovan.

Stadsmiljö och gestaltning, höjder och täthet

Försvarsmakten informerar om att det aktuella planområdet är beläget inom stoppområde för Uppsala/Ärna övningsflygplats. Inom stoppområdet tillåts inte höga objekt, d.v.s. objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse respektive 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse. Försvarsmakten önskar att kommunen i detaljplanen anger högsta totalhöjd över mark istället för högsta nockhöjd. Försvarsmakten önskar vidare att planbestämmelserna om högsta antal våningar kompletteras eller ersätts med bestämmelser om högsta totalhöjd i meter över mark. Detta för att säkerställa att byggnaderna inte överstiger en totalhöjd om 45 meter.

Kulturnämnden välkomnar en arkitekttävling för gestaltning av det centrala torget och anser att den ska samspela med och ta hänsyn till det konstprogram som kulturnämnden planerar för området. Konstnärlig gestaltning kan bidra till att ge torget en egen identitet. Kulturnämnden anser att principen ska vara att minst 1 % av kommande mark- och exploateringsmedel avsätts till konstnärlig gestaltning.

Föreningen Vårda Uppsala (FVU) finner det mycket anmärkningsvärt att den nya modellen, som nu satts i system, innebär att (*kommunen*) i kraft av markägare sparar detaljerna vad gäller bebyggelsens utformning till bygglovsfasen. Risker är stor för att det på grund av brådskan blir ett kvalitetsmässigt sämre underlag för den stora exploatering som föreslås tillkomma. Det noteras särskilt, att den känsliga frågan om hushöjdernas bestämmande och byggnadernas närmare utformning skjuts till bygglovsfasen.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) framhåller sitt yttrande från programrådet och anser att en så omfattande exploatering som planeras är oacceptabel. De främsta skälen till deras ställningstagande att minska bebyggelsen avsevärt är samma som framhålls i detaljplanens MKB, dvs. risk för stora negativa konsekvenser på grundvattenkvalitet, ytvatten, natur- och miljövärden, landskapsbilden samt negativa konsekvenser på folkhälsan och ljudmiljö samt luftkvalitet. För att kunna bygga de nya kvarteren inom planområdet kommer en mycket stor del av unika, värdefulla träd i området att fällas. UPS menar att tät, hög bebyggelse minskar solinstrålning betydligt. Gårdar och gator blir skuggiga och blåsiga. Bullret kommer att överskrida normerna. En grön och vacker stadsdel, som föreslagits bli del i ett världsarv, och skulle kunna byggas ut med behållande av sin karaktär riskerar nu att bli en otrivsamt, ohälsosamt miljö. Det går stick i stäv mot de vackra orden i översiktsplanen. Att

bygga så högt utmed riksintresset Dag Hammarskjölds väg är förkastligt. UPS avstyrker detaljplanen eftersom bebyggelsen blir för tät och hög med hus upp till 16 våningar.

Bostadsrättsföreningen Kronparken menar att detaljplaneförslaget med sin hårda förtätning inte är förenlig med en god livsmiljö, utan är för hårdgjord och tät för att tillgodose människors behov av grönska, lugn och ro. Föreningen förstår att Uppsala behöver utvecklas med fler bostäder, men är kritisk till att förtätningen i Ulleråker är den största som planeras i hela Uppsala.

Föreningen anser att det är föredömligt att möta upp skalan på byggnaderna i brf Kronparken på ett bra sätt och att en höjddökning kommer gradvis mot centrum av det nya Ulleråker. Med det sagt är de högsta byggnaderna för höga, de borde inte överstiga 10 våningar (som är väldigt högt för att vara Uppsala och Sverige). 14 våningar är för högt. I dagens Ulleråker råder ett öppet och välkomnande klimat, en viktig del i det är att alla innergårdar är öppna och inbjudande mot omgivningen. Liggande förslag står i stark kontrast till rådande ordning vilket både skapar slutna gårdar, ökad skuggning och därmed minskad trivsel.

Boende i och kring Lindparken (namnlista med 27 underskrifter) ställer sig positiva till att det bereds nya bostäder i Ulleråker och att servicegraden samt standarden på infrastrukturen höjs. De boende har en positiv inställning till att planen bidrar till att motverka bostadsbristen, vilket innebär kompromisser och att acceptera försämringar, men att det i detta fall är extremt där kommunen har syftet att pressa in 8 000 lägenheter i planområdet och med bygghöjder som är ovanliga i andra stadsdelar.

Detaljplaneförslaget innebär en "uppflyttning" jämfört med planprogrammet för jämt 1 år sedan. Förslaget med 10 och upp till 14 våningar, vilket för Uppsala är en ovanlig företeelse, innebär stora förändringar för intilliggande kvarter. Lindparken är en oas i Uppsala och Ulleråkers nav med kulturhistoriska värden och grönska. Här bor en blandad befolkning i alla åldrar, men främst barn och friluftsintrasserade har i Ulleråker och dess omgivning en stor resurs som varit given. Den föreslagna planen innebär många förbättringar, men bland de stora försämringarna är den skuggning som kommer att drabba Lindparken och främst boende i västra delen.

Boende2 på Eva Lagerwalls väg 26 menar att grundproblemet med Ulleråkers utbyggnad är antalet människor som ska få plats. Den siffran måste justeras ned för att det rimligtvis ska bli en bra boendemiljö. Det utgör även en risk för åsen och vattnet med för mycket människor. Hus på 14 våningar är för högt och kommer att ge skuggeffekter. Byggnaderna borde inte göras som slutna gårdar. Byggnader mot Dag Hammarskjölds väg bör inte överstiga 6 våningar, och det måste finnas luft och utrymme mellan husen. Nya hus som gränsar mot befintliga byggnader måste anpassas i höjd.

Boende på Henry Säldes väg 17 menar att det råder frustration över att kommunen fortfarande planerar Ulleråker som Uppsalas tätast bebyggda område. Det kommer att bli en direkt kulturkrock mellan nuvarande invånare som gillar natur, lugn och ro, och nyinflyttade som då väljer att bo i ett livligt stadsliv. Spänningarna finns förprogrammerade. Bakgrunden för tätheten är så klart ekonomin men följekostnaderna kan bli betydligt högre: (1) ökad psykisk ohälsa som kommer av täta stadsmiljöer med höga stressfaktorer; (2) social oro som ökar när invånarantalet ökar på liten yta. Det drabbar främst centrala platser, vilket bör beaktas i gestaltningen av torget. Uppsala kommun sätter en av de sista oaserna i staden för psykiskt stressade barn och vuxna på spel vilket känns ansvarslost i en tid då psykisk ohälsa bara

växer. Om kommunen tar Ulleråkers vision på allvar (en plats för stadens liv och naturens lugn) så borde bygg- och boendetätheten hållas i ramarna av den nuvarande bebyggelsen.

Boende på Gustaf Kjellbergs väg 10 anser att förtätningen är helt oacceptabel. Höjden på byggnaderna är på tok för hög, atmosfären i Ulleråkersområdet blir klart lidande. Dessutom kommer mycket av grönområdena att försvinna. Det finns faktiskt väldigt många områden som kan bebyggas, på bredden med andra ord, utanför Ulleråkersområdet.

Boende på Ulleråkersvägen 68 menar att ekvationen Uppsalas tätaste bebyggda område och att de ändå har lika stora innergårdar som befintlig bebyggelse håller inte. Se till att det inte blir ett nytt miljonprogram.

Bostadsrättsföreningen Ulleråker Park2 menar att den markanvisningstävling som framgår av planbeskrivningen i ärendet är ett positivt inslag när det gäller kommunens möjlighet att påverka kvarterets framtida utformning.

Boende på Gustaf Kjellbergsväg 2 framför att tankarna kring urban miljö, bilminimerade gator, gröna stråk och varierad arkitektur är mycket uppskattat. Hushöjderna är bra, men hade gärna sett att en riktig skyskrapa liknande Turning torso i Malmö som kunde ge området attraktionskraft, en fantastisk utsikt och ett statement för Uppsala som framtidsstad.

Boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 menar att husen blir för höga och kvarteren för kompakta. Lämna utrymme för gårdar och solinsläpp. Solceller, grönt på taken och odlingar. Ny spännande arkitektur välkomnas.

Boende1 på Eva Lagerwalls väg 26 har synpunkter på torget som önskas vara öppet, ljust och grönt. Detta blir svårt med alla höga hus runt om torget. Mot Dag Hammarskjölds väg kommer en enorm vägg av höga husfasader att torna upp sig och skugga de redan bebyggda delarna av Ulleråker. Bygg istället punkthus och spara så mycket uppvuxna träd som möjligt. Se och lär av skräckexemplet Rosendal, försök till variation, men så tätt och mörkt att området upplevs som dött.

Boende på Henry Säldes väg 17 ger sju konkreta synpunkter på planförslaget

1. Planera höga hus helst längs Dag Hammarskjölds väg där de stör minst.
2. Höga hus borde aldrig stå söder om andra hus som nu är planerat. Det blir mycket skugga.
3. Innergård som är i mörker används inte. Undvik detta.
4. Variation kan vara bra men bygg inte som i Rosendal där variation verkar vara huvuddrivkraften utan att byggnader passar ihop.
5. Torget behöver vara tillräckligt stort och framförallt ljust med mycket grönt.
6. Inga bussar eller bilar borde kunna köra direkt i närheten av torget eftersom det förstör utomhustrivseln.
7. Låt Ulleråker vara en stadsdel för barn, äldre och sjuka. Ingen av dem kan bo i höga hus.

Boende på Ulleråkersvägen 54 hänvisar till artikeln i UNT ” *Ulleråker – en pärla i Uppsala eller en missad möjlighet* ”. Det nya centrum kan med fördel läggas längre norrut för att inte påverka Lindparksmiljön, park och befintlig bebyggelse. Om centrum ändå förläggs enligt förslaget bör det göras mindre tätt och högt. Varierande hushöjder och mellanrum mellan huskropparna ger ett mindre kompakt intryck och mer solinsläpp till park och bebyggelse. Högre hushöjder bör vara längre norrut på längre avstånd från parkmiljön.

Förvaltningens bedömning:

Byggnaderna som planeras i Ulleråker är något högre än vad som hittills varit vanligt i Uppsala. Detta ställningstagande har stöd i översiktsplanen och i planprogrammet för Ulleråker. Utvecklingstrycket i Uppsala innebär att många olika platser i staden kommer att förändras och bebyggas. Flogsta/Stabby-området är ytterligare ett av stadens utvecklingsområden, och ses inte som ersättning för något annat.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd och omfattning medan byggnaders detaljerade utformning alltid måste avgöras vid bygglovet. Tätheten i stadsstrukturen ställer stora krav på byggherrar och arkitekter som ska forma kvarteren i detalj för att skapa goda boendemiljöer med både grönska och tillräckligt med dagsljus. Till granskningen kompletteras planen med höjder i meter för att vara tydligare med vilka hushöjder som kan förväntas. Plankartan kompletteras med bestämmelser om högsta totalhöjd i meter över mark för de högsta byggnaderna. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet behålls för dessa högre byggnader för att tydligare redovisa byggnaders höjd i förhållande till andra platser och bedöma påverkan på stadsbild och landskapsbild.

Inom området finns en stor variation i byggnadshöjder och det är ett fåtal byggnader som överstiger nio våningar. De högsta byggnaderna finns vid speciella platser, vid torg och längs kollektivtrafikstråket. Endast ett hus inom planområdet föreslås vara högre än 10 våningar och det är det 14-våningshus i kvarteret Livsäventyret som utgör ett landmärke i den centrala siktlinjen i stadsstrukturen. I övrig omfattar planförslaget byggnader från två till nio våningar.

Den strukturöversyn för hela Ulleråker som gjorts efter detaljplanens samråd innebär att den genomsnittliga byggnadshöjden minskat något, och att karaktärsskillnaderna och hushöjderna mellan olika delområden ökat. Solstudier och dagsljusanalyser som gjorts efter samrådet har inneburit att byggnaders höjder och placeringar har justerats i vissa lägen. Detta avspeglas i detaljplanens granskningsförslag. Stadsrummet vid Dag Hammarskjölds väg bedöms klara relativt kraftfull bebyggelse, upp till nio våningar, 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. På andra platser i Ulleråker kan kvartersstrukturen vara delvis uppbruten, och det kommer att finnas inslag av punkthus och öppna kvarter. Den föreslagna inriktningen att förskolor i första hand finns på egna tomter ger ett större inslag av lägre bebyggelse och öppnare kvarter i stadsstrukturen. 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.

Strukturförändringarna innebär bland annat att det nya torget får förutsättningar för att bli både grönt och ljust då det ligger vänt mot söder. När det gäller konstnärlig utsmyckning och gestaltning av allmänna platser kommer det konstprogram som kulturnämnden har initierat och påbörjat under 2017 att vara en del av underlaget till torgtävlingen. Hur stor andel av exploateringsmedel som avsätts till konstnärlig gestaltning är en fråga för kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet.



Illustration, volymmodell över planområdet sett från söder, Mandaworks/Warm in the Winter, 20171115. Byggnadshöjderna begränsas mot befintlig bebyggelse längs Ulleråkersvägen, till höger i bilden.

Solstudier

Bostadsrättsföreningen Kronparken påpekar att föreningens hus syns dåligt i solstudierna och det är oklart vilken effekt våningshöjden på en enskild byggnadskropp har på skuggningen i föreningen.

Boende i och kring Lindparken (namnlista med 27 underskrifter) menar att de knapphändiga solstudierna inte visar Lindparken i sin helhet utan bara 80 meter in i parken. Därmed utelämnas större delen av invånarna från information. Kartan är begränsningen för att se hur långt skuggorna når. Vid midsommar, när livet i parken är som störst, försvinner sommarsohlen efter kl.19, förmodligen i större delen av parken. Försämringar, för de närmast boende, kan antas gälla även vintertid då himmelsljuset minskar, vilket har stor betydelse inomhus.

I MKB (sid 48) nämns solstudierna summariskt och övriga brister i projektets redovisning av skuggpåverkan, innebär att underlag saknas som grund för yttrande. Mycket tyder redan nu på att bygghöjden blir problematisk. Till bygghöjden ska läggas det faktum att planområdet ligger 3–9 meter över Lindparken vilket motsvarar 1–3 våningar extra. I avvaktan på bättre beslutsunderlag vill Boende i och kring Lindparken avstyrka byggnader högre än 5 våningar och att vindsplan undviks.

Boende på Ulleråkersvägen 68 Skuggstudien bör utvidgas så att den täcker Lindparken. Skuggan av det kommande 14-våningshuset kommer att påverka parken negativt.

Boende1 på Ulleråkersvägen 78 saknar solstudie för påverkan av befintliga bostäder, lekplats med intilliggande grönyta som också används för lek i stor utsträckning, och Lindparken (Kronåsparken), alla öster om planen. Det är viktigt att få tillgång till direkt solljus i anslutning till sin byggnad den tid på dygnet då de vistas utomhus, dvs. eftermiddagstid och tidig

kväll. En solstudie som inkluderar befintlig bebyggelse inklusive grön- och lekytor är nödvändig för att boende i närområdet ska kunna ta ställning till förslaget och torde också vara önskvärt för kommunen för att säkerställa att hållbarhetsmålen nås med den nya bebyggelsen.

Boende2 på Ulleråkersvägen 78 menar att material för utförlig solstudie saknades i tid för samråd. Först under samrådsmötet framgick att det fanns ett utförligare dokument med solstudier. Skuggningsstudierna saknar utbredning i de delar där skuggningen sträcker sig som längst, ända till BRF Lindparken, BRF Ulleråker, BRF Ulleråker Park och gruppboendet (Gustaf Kjellbergs väg 13) i östra Lindparken. MKB:s analys av solstudierna och redovisning av konsekvenserna av skuggningen är helt otillräcklig. Solstudier med skuggornas hela utbredningsområde, kl. 17–21, behöver preciseras för att berörda boende ska kunna göra en rättvis bedömning av hur, och i vilken utsträckning, deras boendemiljö kommer förändras. Med anledning av ovan, tidsbristen och bristande redovisning av skuggningsproblematiken begär den boende en förlängning av remisstiden med 2 veckor.

Förvaltningens bedömning:

Under samrådet fanns solstudierna i en separat bilaga bland underlagsutredningarna som var tillgängliga på webben. Till granskningen kan stadsbyggnadsförvaltningen förtydliga var handlingarna finns.

Till granskningen har solstudierna kompletterats och utökats så att området täcker in Lindparken. Inga kvarter i den aktuella detaljplanen skuggar in i Lindparken. Strukturförändringen som gjorts inför granskningen innebär förändringar av byggnaders placering och höjd. Bland annat att en förskola på egen tomt tillkommer och placeras närmast Ulleråkersvägen. Därmed säkerställs en låg bebyggelse som minskar skuggpåverkan för fastigheterna öster om Ulleråkersvägen.

Barns och ungas miljöer, skola och förskola

Länsstyrelsen anser att mycket stor hänsyn ska tas till bullernivåer och luftföroreningar vid placering och utformning av förskola och lekplatser. Det är också viktigt att kommunen säkerställer att lek- och uteplatser samt skolgårdar har tillgång till både sol och skugga.

Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets *Allmänna Råd (BFS 2015:1)*, om *friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet* och till Boverkets rapport *Gör plats för barn och unga (2015:8)*. I den senare rapporten framgår att det är önskvärt att skolgårdar eller förskolegårdar planeras så att högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde råder på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Länsstyrelsen anser att kommunen ska ange detta i planbeskrivningen. I Boverkets vägledning står vidare att en målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) föreslår en noggrannare utredning om var alternativa placeringar av tillfälliga förskolelokaler kan ske. I planbeskrivningen anges att det kan bli aktuellt att förskolelokaler prövas som tidsbegränsad verksamhet i bottenvåningar som är avsedda för centrumändamål. Det bör då säkerställas att de lokalerna inte utsätts för höga bullernivåer eller dålig luftkvalitet och beskrivas hur möjligheterna till gård tillgodoses.

Utbildningsnämnden (UBN) finner det positivt att detaljplanen uppmärksammar behovet och nödvändigheten av förskoletomter i förslaget. Noteras bör att behovet av förskola i nya bostadsområden inte varierar särskilt mycket över tid. På grund av in- och utflyttning blir det

ett konstant behov av förskola inom området. Syftet med en tidsbegränsad förskola försvinner därmed och bättre är att planera för permanenta förskolor i de olika etapperna.

Ur ett barnperspektiv är det mycket positivt med förskolor och bostäder i anslutning till natur- och parkmark och det är positivt att förslaget betonar ett bevarande av befintliga träd och buskar i gårdsmiljöerna i möjligaste mån. UBN uppskattar att förslaget tar hänsyn till att förskolegårdar behöver både sol och skugga för att ge en hälsosam miljö för barnen.

Föreslagen friyta på 20 kvm/barn är för liten på förskolan. Boverkets vägledning (ovan) hänvisar även till forskning som säger att en bra förskolegård bör uppgå till minst 3 000 kvm oavsett antal barn för att barnen ska få möjligheter att röra sig tillräckligt mycket, och ha en varierad miljö. Graden av slitage påverkas också av gårdens storlek. Ju mindre gård desto större slitage och krav på en mer konstgjord miljö för att den ska bli hållbar.

UBN anser att fördröjd vattenavrinning på en förskolegård både kan utgöra en pedagogisk vinst men även en risk för barns säkerhet. Fördröjd dagvattenavrinning och vilka möjligheter och konsekvenser det eventuellt får för förskolan bör studeras särskilt.

Kulturnämnden anser att planförslaget behöver kompletteras med en barnkonsekvensanalys. Nämnden menar att förslaget inte kan anses automatisk leda till goda miljöer för barn och unga, barnperspektivet måste tydligt genomsyra planeringen av området. Att utgå från ett barnperspektiv innebär att utgå från barnens behov och se till barnens rättigheter.

Boende på Ulleråker väg 68 ställer sig frågande inför att kommunen inte bygger några skolor eller förskolor i den första etappen – vart skall de hundratals barnen gå i skola och dagis?

Boende2 på Eva Lagerwalls väg 26 anser att kommunen i ett tidigt skede bör slopa planeringen att bebygga parkmiljön mitt emot Ekuddensskolan. Denna yta kommer att behövas då så många nya och förhoppningsvis många barn kommer att flytta hit. Initiativet att involvera personer i projektet med barnens bästa för ögonen tycker jag var bra och jag hoppas att de inser och jobbar för att kullarna ska vara kvar! Kullarna är idag välbesökta och jag tror att även en ny generation Ulleråkersbarn skulle uppskatta en lugn avskild grönyta för pulkaåkning, picknick osv.

Förvaltningens bedömning:

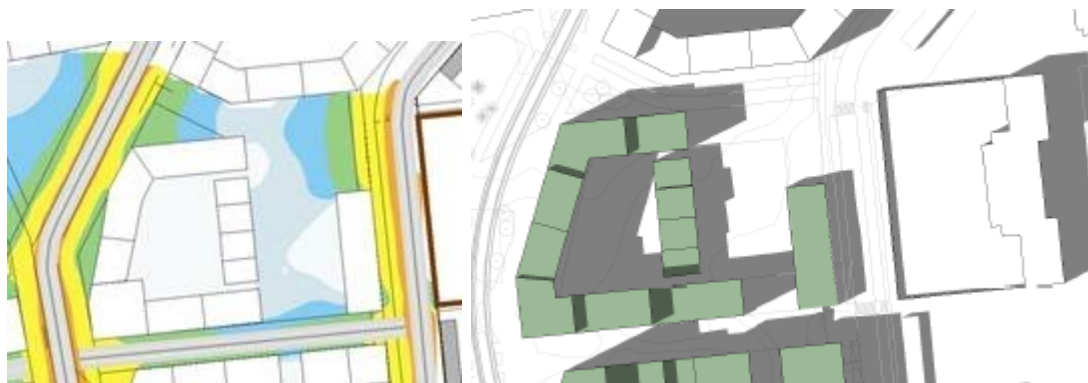
Att öppna för möjligheten att under begränsad tid anordna förskoleverksamhet i lokaler för centrumändamål var en tanke om att hitta alternativa användningssätt för bottenvåningar under den första tiden då underlaget för handel och service i området inte är så stor. Men det är ofta svårt att klara en god utemiljö i ett bostadskvarter för en kommunal förskola om minst 4 avdelningar. De åtgärder som krävs i lokalerna kan också innebära att det är mindre troligt att verksamheten blir särskilt tillfällig. Därför är det som MHN påpekar viktigt att lokalisera förskolor till platser som även kan anses lämpliga i ett längre tidsperspektiv. Av detta skäl föreslås heller inte (permanent) förskolor i kvarteren närmast Dag Hammarskjölds väg. Även UBN:s påpekande om att behovet av platser är nära nog konstant över tid, talar mot att eftersträva tidsbegränsade lösningar i bostadskvarter. Samtidigt ligger det i kommunens intresse att mindre, privata förskoleverksamheter har möjlighet att etablera sig under Ulleråkers uppbyggnadsperiod för att möta utbyggnadstakten av skollokaler i stadsdelen. En mindre verksamhet med 1–2 avdelningar kan få en godtagbar utformning även i kombination med en bostadsgård.

Samrådsförslaget tillät inte skola/förskola (S1) i kvarteren närmast Dag Hammarskjölds väg. Däremot tilläts skola/undervisning utan behov av utemiljö (S2) för att ge möjlighet till exempelvis kursverksamhet eller universitetslokaler. Då vuxenutbildning m m även inryms inom markanvändningen C (centrum) föreslår stadsbyggnadsförvaltningen, för att undvika missförstånd och tydliggöra kommunens inriktning för områdets skol- och förskolemiljöer, att beteckningen S2 utgår.

Social hållbarhet och barnperspektivet analyseras i planprocessen genom SKA (social konsekvensanalys). Denna analys har ingått i utvärderingen av markanvisningstävlingen och byggherreförslagen som lämnats in för den första utbyggnadsetappen. En SKA har också tagits fram för planförslaget för att belysa de sociala konsekvenserna av detaljplanen.

Den fysiska omgivningen har stor betydelse för barns utveckling och påverkar inte minst hälsa, umgänge och lärande. SKA pekar på behovet att utnyttja gestaltungs-lösningar för att uppfylla kvalitetskraven på skolgårdar. På vilket sätt dagvattenhantering utformas på ett både säkert och pedagogiskt bra sätt i förskolemiljö är en fråga för kommande detaljprojektering och inte en planfråga. Ulleråker kommer att fortsatt vara en grön stadsdel med stora rekreativa grönområden, tack vare närheten till ån och skyddad naturmiljö.

I den täta stadsbebyggelsen är det en stor utmaning att avsätta och bibehålla tillräckligt stora friytor för barns och ungas behov. Strukturöversynen har bland annat inneburit att förskolor huvudsakligen föreslås på fristående tomter i nära anslutning till park- och naturområden. Riktvärdet för friyta är fortsatt 20 kvm/barn. Förändringar som föreslås inom planområdet inför granskning innebär att kvarteret Vinghästen minskar i storlek. Den förskola om fyra avdelningar som i samrådet ingick i kvarteret utgår därmed och föreslås ersättas på en egen tomt norr om kvarteret där den får möjlighet att utökas till sex avdelningar. Där bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att kvalitetskraven kan uppnås för en god skolmiljö enligt Boverkets vägledning. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om målsättningen för bullernivåer på förskolegården. Placeringsbestämmelse införs så att gården får goda förutsättningar att klara solförhållanden och ljudnivåer.



Bullerutredningen visar att bullernivån på den föreslagna nya förskoletomten, i östra delen av kvarteret, understiger 50 dBA ekv nivå (på bilden är grönt >50–55, gult >60 dBA). Av solstudien framgår att förskolegården kan ha både sol och skugga under dagen (på bilden juni kl. 15). Sweco 2017. (Bilderna är från ett tidigt utkast av utredningarna, byggnadsvolymerna har justerats).

Förskolan får nära till den befintliga Lindparken och nära den nya Lyrikparken. Den fysiska tillgängligheten till Lindparken är god, men kopplingarna mellan Ulleråkersvägen och parken behöver studeras vidare i kommande processer tillsammans med fastighetsägarna, då gångstråken är förlagda på privatägd mark och upplåttna med servitut för allmän gångtrafik (så kallat x-område i gällande detaljplan). För att utvidga barnens möjligheter till rekreation be-

höver trafiksituationen också gynna barns rörelser i stadsmiljön med tydliga och säkra gång- och cykelvägar till målpunkter för barnen och förskoleverksamheten. Detta hanteras vidare i utformningen av allmän plats.

Skol- och förskoleplaneringen studeras på övergripande nivå inom hela Ulleråker för att hitta en samlad utbyggnadstakt för både förskolelokaler och bostäder. Vid sidan av nyproduktion av förskolelokaler kan det behövas en kombination av lösningar såsom inhyrning i befintliga lokaler, paviljonger eller andra tidsbegränsade lösningar under områdets utbyggnadstid. Som första del i detta pågår utredning kring ombyggnadsmöjligheter för gamla administrationsbyggnaden söder om Hospitalet (hus 1), till förskole- och skollokaler. I den första etappens två detaljplaner finns utrymme för två (permanent) förskolor om sex respektive fyra avdelningar, vilket ger ca 180 platser. Detta är något under det beräknade platsbehovet i förhållande till planernas bostadsinnehåll.

I det godkända planprogrammet anges att området öster om Ekuddens skola ska utvecklas som förskola, pulkabacke och bostäder. Hur detta område kommer att utformas kommer att hanteras i en annan detaljplan.

Tillgänglighet för äldre och funktionsnedsatta

Äldrenämnden framhåller vikten av att alla aspekter av tillgänglighet beaktas i detaljplanen. Det gäller inte bara boendemiljön inuti byggnaderna utan även utformningen av planområdet och förutsättningarna att ta sig till och från området, med god anslutning till kollektivtrafik och att parkeringsplatser planeras trafiksäkert. Tillgänglighetsanpassade övergångsställen samt gång- och cykelvägar måste därför finnas i anslutning till de nya byggnaderna. Särskilt utmärkta handikapparkeringsplatser ska finnas anordnade i närheten av entréerna till byggnaderna.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) menar att Ulleråker kommer att ha storstadskaraktär utan dess förtjänster. Det blir särskilt dåligt för barn som får få och skuggiga lekplatser och gårdar och äldre som blir utan närliggande promenadvägar och lugn miljö i denna stenstad. Alla förväntas gå eller cykla inom området. Hur blir det med handikapplatser? Hur blir tillgängligheten för äldre? Uppsala ska vara en äldrevänlig stad.

Omsorgsnämnden understryker vikten av att rörelsestråken och mötesplatserna inom planområdet anpassas så de är tillgängliga, tydliga och orienterbara för alla personer och särskilt för personer med olika typer av kognitiva funktionsnedsättningar. Med samlade parkeringsanläggningar är det viktigt att det även planeras för parkeringsplatser för rörelsehindrade i närheten av bostäderna. Detta har uppmärksammats i detaljplanen. När det gäller cykelparkeringar bör dessa utformas så att de inte utgör hinder för synskadade personer.

Förvaltningens bedömning:

Tillgängligheten inom allmän plats liksom tydlighet och orienterbarhet är frågor som är uppmärksammade och kända i arbetet med systemhandling och kvalitetsprogram, som svarar för utformningen inom allmän plats. Tillgänglighet i och kring byggnader säkerställs i huvudsak i bygglovskedet, då finns Boverkets byggregler för närhet till parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Även om detaljplanen inte reglerar exakt utformning så undersöks utrymmesbehov och möjliga lösningar för att klara kommande krav. I Ulleråker har parkeringsfrågan särskilt uppmärksammats i o m att parkering inte alltid kan anordnas inom kvarteren på konventionellt sätt. Alla gatumuljörer kommer att rymma parkeringar för rörelsehindrade.

Upplåtelseformer och särskilda bostäder

Arbetsmarknadsnämnden (AMN) ser positivt på att nybyggnation av bostäder skapar möjligheter för kommunen att i samma område styra utbyggnaden till blandade upplåtelseformer och lägenhetstyper, vilket kan bidra till att skapa variation vad gäller befolkningssammansättning och verktyg för integration. I förslaget nämns, under rubriken sociala aspekter, barn- och äldreperspektivet, vilket är bra, men även integrationsperspektivet bör beaktas under rubriken sociala aspekter. Det saknas helt idag.

AMN betonar angelägenheten i att lägenheter reserveras för bostadssociala ändamål och integreras i områden med blandade upplåtelseformer. Nämnden ser positivt på planens beskrivning av en funktionsblandad stadsdel med planering av service och övriga verksamheter utöver bostäder. Utöver detta nämns att lokaler avsedda för kursverksamhet ska möjliggöras inom detaljplaneområdet, och då AMN:s ansvar omfattar stöd till föreningar ser de positivt på att planen kan tillgodose föreningars behov av både lokaler och mötesplatser.

Äldrenämnden står inom den närmaste tiden inför ett växande behov av vårdboendeplatser samt andra former av särskilt anpassade boendeformer för äldre. Nämnden vill därför redan i detta skede framhålla vikten av en beredskap i planeringsprocessen för att möta upp det framtida behovet av boendeplatser för äldre. Planförslaget tillåter specialbostäder för äldre inom planområdet. Nya vård- och omsorgsbostäder inom Ulleråker kommer att vara nödvändigt för att tillgodose det framtida behovet i kommunen på längre sikt. Beredskap bör därför finnas för uppförande av totalt upp till tre vård- och omsorgsboenden inom hela Ulleråkersområdet mellan år 2020 och 2050.

Omsorgsnämnden poängterar att tillgång till service och möjligheter till föreningsaktiviteter i närmiljön är av stor betydelse. En hög grad av integration inom planområdet och attraktiva mötesplatser främjar en inkluderande stadsmiljö. Omsorgsnämnden står inom den närmaste tiden inför ett växande behov av bostäder för personer med olika typer av funktionsnedsättningar. Nämnden vill därför redan i detta skede framhålla vikten av en beredskap i planeringsprocessen för att möta upp det framtida behovet av särskilda boendeformer inom framför allt socialpsykiatri/LSS.

Handikappföreningarnas samarbetsorgan (HSO) anser att alla nya byggnader ska vara tillgängliga för alla funktionshindergrupper, som syn, hörsel, allergi och överkänslighet, psykiska funktionshinder m.m.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) för åter fram från programsamrådet att de saknar planer för äldres boende i form av trygghetsboende och vårdboende. Redan nu finns en betydande andel äldre och med kommunens beräkning att ca 19 000 personer ska bo i stadsdelen tillkommer tusentals, särskilt som kommunens vision om området är: "Ulleråker är en stadsdel för hela livet". UPS avstyrker detaljplanen eftersom det saknas bra boende för äldre och möjlighet att lätt använda bil för funktionshindrade.

Förvaltningens bedömning:

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett verktyg som stöd för att analysera sociala konsekvenser, SKA-verktyget. Denna analys har också ingått i utvärderingen av markanvisningstävlingen och byggherreförslagen som lämnats in för den första utbyggnadsetappen. En SKA-analys har också tagits fram för planförslaget för att utveckla beskrivningen av de sociala konsekvenserna. SKA-analysen hanterar planens konsekvenser ur ett integrationsperspektiv

samt rekommenderar åtgärder för ökad social hållbarhet. Planbeskrivningens konsekvenskapitel kompletteras utifrån SKA-analysens resultat.

För att motverka social segregation krävs insatser som öppnar Ulleråker för alla. Uppsala kommun kan genom sitt markinnehav ge förutsättningar för att stärka den sociala hållbarheten och arbetsmarknaden. Det handlar om boende för alla, i olika prisnivåer, upplåtelseformer och typer.

Olika boendeformer för äldre eller andra specialbostäder ryms inom planbeteckning för bostäder B, vilket också beskrivs i planhandlingen. Det innebär, förenklat, att det kommer att vara möjligt att bygga specialboenden inom i stort sett hela Ulleråker. För att uppfylla behoven av specialbostäder krävs en behovsanalys som förmedlas i god tid av äldrenämnden respektive omsorgsnämnden. Då kan mark avsättas och krav ställas i markanvisningar för att säkerställa ett bostadsutbud som gör Ulleråker till en stadsdel för hela livet. Även om detaljplanen möjliggör ett anpassat bostadsutbud och föreningslokaler, behöver processen kompletteras med de aktörer som har genomförandeansvar. Inom Ulleråkerprojektets ramar sker identifiering av och samordning kring behov av kommunal service i syfte att skapa beredskap inför fortsatt planläggning och genomförandeförberedande processer.

Det är viktigt att understryka att detaljplanen till exempel genom markanvändningen centrum C endast skapar *förutsättningar* för att lokaler för kommersiell eller ideell verksamhet, såsom föreningslokaler, ska kunna tillkomma. Det ligger i de kommande fastighetsägarnas ansvar att hitta potentiella hyresgäster till de lokaler de bygger.

Fritid, kultur och idrott

Idrotts- och fritidsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för centrala Ulleråker. Samtidigt understryker nämnden vikten av att behovet av anläggningar och ytor för idrott och fysisk aktivitet, som nämnden redovisade i sitt yttrande över planprogrammet för Ulleråker, tillgodoses inom hela programområdet. I förslaget till detaljplan för centrala Ulleråker finns ingen mark för idrottsändamål. Enligt planprogrammet för Ulleråker lokaliseras anläggningar för organiserad och spontan idrott till områden utanför det nu aktuella detaljplaneområdet.

Kulturnämnden understryker att med ett större antal barn och unga boende i centrala Ulleråker blir det viktigt att tillmötesgå ett successivt ökat behov av lokaler för olika aktiviteter. Av planförslaget behöver det framgå hur detta lokalbehov ska tillgodoses. Kulturnämnden reagerar på planförslagets innehåll om offentlig och kommersiell service: "Inom markanvändningen centrumverksamhet C ingår t ex butiker, service, bank, bibliotek, religiösa byggnader och samlingslokaler. Även vård av lättare karaktär ingår." Nämnden anser att för att centrala Ulleråker ska vara levande och attraktivt med ett rikt utbud av kultur- och fritidsaktiviteter bör punkterna nedan beaktas vid all planering. Vidare bör hänsyn tas till att kultur- och fritidsaktiviteter kan fungera utmärkt i samutnyttjade lokaler.

- Fritidsklubb för yngre skolelever.
- Fritidsgård för ungdom.
- Samlingslokaler för föreningsverksamhet.
- Lokaler för eget skapande på fritiden för båda barn och vuxna
- Lokaler för biblioteksverksamhet.
- Lokaler för kulturverksamhet för professionella kulturskapare.
- Lokaler för mindre företag inom kulturella och kreativa näringar.

Förvaltningens bedömning:

I planförslagets markanvändning möjliggörs kultur- och fritidsaktiviteter för barn och unga genom bestämmelsen C för centrumverksamheter. Inom centrumverksamhet ingår exempelvis bibliotek, fritidsklubb eller samlingslokaler. Aktiviteter för yngre barn samlokaliseras förslagsvis med skolan, och multifunktionella hallar som har utrymme för många olika aktiviteter är en effektiv lösning.

Det aktuella planområdet innehåller inte några ytor eller byggrätter för idrottsändamål. Inom arbetet med strukturöversynen för hela Ulleråker har behoven för idrotts- och fritidsverksamheter utvecklats och klargjorts ytterligare, både inom skolområden och i årummet. Dessa konkretiseras i kommande detaljplaneetapper. Ett större område för skolverksamhet planeras i nästa etapp, i direkt anslutning till Ulleråkers centrum. I första etappen är Lundellska skolans gymnastiksal och fotbollsplan en tillgång även för nyinflyttade.

För att säkerställa lokaler för kultur- och fritidsaktiviteter krävs en analys för lokalförsörjning och aktiv kontakt med föreningsliv och fastighetsägare. Detaljplaner ger rättigheter och möjligheter att bygga nya byggnader inom planområdet och kan också till viss del ge förutsättningar för att vissa lokaler ska kunna komma till stånd. Men varken detaljplanen eller plan- och byggnadsnämnden kan säkerställa eller beakta att ett lokalbehov för en särskild verksamhet uppfylls inom en byggnad. Här kan kommunala verksamheter vara aktiva hyresgäster och söka kontakt med nya byggherrar i området, eller samordna det kommunala behovet via stadsbyggnadsförvaltningens lokalförsörjning så att lokalbehovet för kommunal verksamhet kvantifieras inför kommande planläggning inom Ulleråkers fortsatta utbyggnad.

Handel, service och övrigt verksamhetsinnehåll

Handelskammaren i Uppsala län tillstyrker förslaget med ett antal synpunkter. Handelskammaren anser att den föreslagna exploateringsgraden är nödvändig för att den täthet som en levande stadsmiljö kräver ska kunna uppnås. Området är tänkt som centralpunkt i nya Ulleråker, varför trafikflöden och service naturligt bör stråla samman här. Av samma skäl bör de kommersiella ytorna inte splittras mot kvarterens "baksidor" utan fokuseras mot torgrummet.

Bostadsrättsföreningen Kronparken vill se en tydlig plan för hur kommunen avser tillgodose de befintliga och nya invånarnas behov av samhällsservice i Ulleråkersområdet. Ska trafiken hållas nere måste service finnas inom gångavstånd. Det föreligger en stor risk för att området utvecklas till en mycket tät sovstad med mycket trafik och lite befolkning på dagtid. Hur tänker kommunen delta i utvecklingen för att få en levande stadsdel efter att bebyggelsen står färdig?

Boende2 på Eva Lagerwalls väg 26 anser att om man ska välja att handla i Ulleråker istället för på stormarknad behöver en stor yta avsättas för en affär så att den kan konkurrera pris-mässigt. Parkeringsplatser bör planeras in så att de som passerar på väg till t.ex Sunnersta stannar och handlar och på så sätt ökar kundunderlaget.

Boende på Gustaf Kjellbergsväg 2 tycker att det är positivt att centrumverksamhet byggs i första etappen och menar att det krävs något utmärkande för torget som skapar attraktionskraft dag 1 (t ex som förslaget med en 15 m hög lavalampa) för att motverka risken för ett dött förortstorg.

Boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 föreslår att Ulleråkers centrum kan rymma saluhall, torghandel, bibliotek, biograf, vattenspel på torget, scen utomhus och inomhus, kyrka.

Boende1 på Eva Lagerwalls väg 24 delar ambitionen om en trevlig och s.k grön stadsdel och vill särskilt lyfta fram att det bör finnas möjligheter för en riktig torghandel med grönsaker från lokala odlare. Personen menar att kommunen bör kräva att de företag som ska bygga hus planerar in förvaringsmöjligheter som inte drar ut ex matkällare. Alternativt bygga gemensamma jordkällare nästan i området.

Boende2 på Ewa Lagerwalls väg 24 understryker vikten av att etablera arbetsplatser i Ulleråker. Ulleråkers läge mellan de två universiteterna gör det möjligt för lokalisering av konsultföretag, samarbetsorgan, institutioner i samarbete mellan universiteterna samt studentbostäder. T ex skapa ett Science Center, ett Sinnenas hus där neurovetenskap, psykologi och psykiatri, illustreras. Detta kräver att tomtmark avsätts och att en planering med de två universiteterna och kanske bildningsförbund och kulturinstanser sätts igång.

Förvaltningens bedömning:

För att nå upp till projektets mål kring hållbara vardagsresor och goda förutsättningar för stadsliv krävs att den vardagliga servicen finns på nära håll och att Ulleråker blir en blandad stadsdel där människor kan både bo och verka. Kommunen arbetar aktivt för att det ska kunna etableras både kommersiell och offentlig service i Ulleråker och andra arbetsplatser redan i den första utbyggnadsetappen. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet att etablera olika verksamheter genom markanvändningen C– centrum och K– kontor. Lokaler för verksamheter och handel koncentreras i första hand mot torgen och kollektivstråket. Planen ger möjlighet till större handelsytor såsom dagligvaruhandel i bottenvåningen inom kvarteret Kappåknings. Planen ger möjlighet att anordna torghandel inom allmän plats TORG. Stadsdelscentrum stärks ytterligare med den fristående torgbyggnad som föreslås till granskningen. Till Ulleråkers stadsdelscentrum kommer kunder i första hand med cykel och kollektivtrafik. Parkering för bil kommer att finnas i mobilitetshus i anslutning till centrum.

Kommunen samverkar med universiteterna på olika sätt och i olika sammanhang. Att på olika sätt synliggöra universiteterna i Ulleråker är naturligtvis önskvärt. Inom ramen för Ulleråkerprojektet planeras för olika forum/temamöten och processer där byggherrar, kommunen och andra samhällsaktörer bereds möjlighet att inspireras av, utveckla och diskutera t ex innovation och hållbarhetsfrågor, centrumutveckling, verksamhetsinnehåll och mobilitetstjänster som kan appliceras i de projekt som byggherrarna ska förverkliga. Inspel såsom Science center och energisnål och miljövänlig förvaring kan finnas med i ett sådant sammanhang.

Trafik och mobilitet

Mobilitet management – hållbara transporter

Gatu- och samhällsmiljönämnden och Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att det är av största vikt att hållbara transporter gynnas och att mobility management-relaterade insatser lyfts fram tydligt för att målen om en attraktiv boendemiljö samt minskad klimatpåverkan och trängsel ska kunna uppnås. Båda lyfter fram att det är viktigt att tidigt etablera mobilitetsåtgärder enligt mobilitetsplanen, då möjligheterna att påverka resvanor och livsstil är som allra störst vid inflyttning, då nya vardagsmönster skapas.

Kollektivtrafikförvaltningen UL understryker vikten av nära kommunikation och informationsutbyte mellan kommunen, UL och de byggherrar som kommer att vara involverade.

Förvaltningens bedömning:

En handlingsplan för mobilitet inom Ulleråker, samt åtgärdsplaner för mobilitet inom planområdet har tagits fram under 2017. Viktigt underlag till arbetet har inhämtats från workshopar där både byggherrarna som har fått markanvisning inom etapp 1 och kollektivförvaltningen UL deltog. Både handlingsplan och åtgärdsplan kommer att finnas tillgängliga tillsammans med detaljplanens granskningshandling.

Planbeskrivningen kompletteras med fylligare beskrivning av mobilitetsåtgärderna. Det planeras för dialog och kommunikation om hållbart resande med dem som bor och verkar i området under byggtid, innan inflytt och under driftsskedet. Det handlar både om att öka medvetenheten om stadsdelens ambitioner och de mobilitetstjänster som planeras, och att gång, cykel och kollektivtrafiken prioriteras under byggskedet.

Kollektivtrafik, spårdragning

Kollektivtrafikförvaltningen UL anser att det är viktigt att framkomligheten på Ulleråkersvägen är god även under byggtiden, då det annars skapar problem för kollektivtrafiken inom området.

Boende på Martallsvägen 6 har synpunkter gällande trafik och mobilitet. Alla kontakter med företrädare för universitetet och Ångströmlaboratoriet talar ensidigt för att verksamheten i Ångströmlaboratoriet inte kan tolerera trafik med spårvagn alldeles utanför byggnaderna. Detta p.g.a. det magnetiska fältet från spårvagnarna samt markvibrationer som kan uppstå av tunga bussar skulle påverka vissa verksamheter i Ångströmlaboratoriet mycket negativt. I det fall den tänkta sträckningen av kollektivstråket inte kan förverkligas bör planering av en alternativ sträckning genast påbörjas. Varför inte återgå till den ursprungliga sträckningen av spårvagnslinjen Uppsala–Graneberg.

Förvaltningens bedömning:

Ulleråkersvägens sektion planeras för att kunna trafikeras av busstrafik under byggtiden och fram till att det nya kollektivtrafikstråket är byggt.

Den framtida spårvagnslinjens dragning genom Uppsala planeras av projektorganisationen för Kunskapsspåret. En förstudie har gjorts under 2017 för alternativa spårdragningar i norra Ulleråker och vid Ångströmlaboratoriet. Eventuell påverkan i och kring Ångströmlaboratoriet är en viktig del av utredningsarbetet och dialog förs med företrädare för verksamheten. De preliminära bedömningarna i förstudien är att störande vibrationer för Ångströms verksamhet kan elimineras med hjälp av vibrationsdämpande åtgärder. Magnetfält från spårtrafik bör inte påverka labbverksamhet om den ligger längre än 10 meter från spår. Området berörs inte av denna detaljplan.

Cykeltrafik och cykelbanor

Cykelförbundet i Uppsala (CFU) saknar en analys av hur cykeltrafiken ökar. Uppsala kommun har tagit fram en prognos för hur biltrafiken kommer att öka, varpå Dag Hammarsköldsväg utökas. Strukturförändringar behövs för att fler skall välja cykel eller kollektivtrafik. CFU befärrar att Lägerhyddsvägen och Ulleråkersvägen längs Fyrisån kan komma att bli smitvägar för biltrafik. Att ge genvägar till centrum för biltrafiken är att undergräva fördelarna för alternativen cykel och kollektivtrafik och ytterst undergräva målsättningen om en hållbar stad.

CFU anser vidare att

- cykelvägen längs Ulleråkersvägen, som är en del av huvudcykelnätet, borde planeras med större bredd och vara enkelriktad på båda sidor för att ge större framkomlighet och säkerhet.
- kollektivtrafikgatan utformas som cykelgata där bilar är gäster.
- lokalgatorna borde vara cykelgator med separerade trottoarer där motorfordon åker som gäster. CFU är skeptisk till shared space på lokalgator, dels för att Dragarbrunnsgatan utnyttjas i stor omfattning för vild parkering, dels för att man anser att cyklister och fotgängare bör skiljas åt.
- en cykelväg över torget bör vara markerad och de gående på torg och lokalgator bör slippa ha cyklister omkring sig. En ström av studenter kan förväntas ta denna väg.

Förvaltningens bedömning:

Det finns ett stort behov att koppla samman Ulleråker med andra delar av staden, vilket innebär att det snarare behövs fler länkar mot omgivningen. Inte att de ska begränsas ytterligare. Vilka fordon som får trafikera dessa gator är möjligt att reglera via trafikföreskrifter. Gatorna som frågan berör ligger inte inom det aktuella planområdet.

En cykeltrafikanalys och en gångtrafikanalys har genomförts. Bland annat har cykelanalysen påverkat bredden på cykelbanorna inom området och tydliggjort behovet av en snabbcykelväg längs Dag Hammarskjölds väg. Gångflöden som beräknats har bekräftat och påverkat arbetet med allmänna stråk inom Ulleråker och även kvarterens innehåll. Efter cykelanalysen har till exempel cykelbanan längs Ulleråkersvägen breddats. För att minimera antalet konflikter med korsningar och utfarter har cykelbanan längs Ulleråkersvägen bytt sida till östra sidan. Av samma skäl har en dubbelriktad cykelbana på ena sidan bedömts bättre för cykeltrafiken än enkelriktade banor på båda sidor.

Den föreslagna lösningen för kollektivtrafikstråket är att kollektivtrafik prioriteras med egna körfält och att fotgängare prioriteras genom att sidområdena blir gågata, där angöringstrafik och cykeltrafik, men inte parkering, är tillåten. Den parkering som regleras i gatumiljöer i planen är avsedd för rörelsehindrade. Trafikering och separering mellan trafikslag regleras inte i detaljplanen, utan i trafikföreskrifter.

På vilket sätt cykeltrafik ska hanteras på torgytan bestäms i samband med torgets detaljutföring. Det finns flera möjliga vägar för cyklister att röra sig genom Ulleråker, beroende på målpunkt, önskad hastighet och upplevelse. En förändring i planförslaget inför granskning är bland annat att utrymme för en kapacitetsstark snabbcykelväg avsätts längs Dag Hammarskjölds väg, som till exempel kan underlätta för snabbcykling för studenter mot Ultuna.

Gångtrafik och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter

Utbildningsförvaltningen (UBN) anser att hämtning/lämning av barn till förskolan ska avskiljas från leveranser till och från förskolan. Det är positivt ur ett barnperspektiv att försvåra hämtning och lämning av barn i bil samtidigt som möjligheterna att komma till förskolan via gång- och cykelväg utökas.

Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) vill understryka vikten av att passagen för gående och cyklister över Ulleråkersvägen utformas på ett trafiksäkert sätt då den knyter samman två av Ulleråkers centrala torgbildningar; det centrala torget och aktivitetstorget med koppling till skolområden i södra delen av området.

Förvaltningens bedömning:

Både angöring och leverans till förskolan kommer att ske inom allmän gata eller inom ett angörings- och parkeringsområde på kommunal kvartersmark (P1) i gaturummet. Sannolikt på Ulleråkersvägen. Exakt utformning regleras inte i detaljplanen utan avgörs i bygglov och gatuprojektering, där funktioner inom och utanför byggnaderna såsom entréer, lastintag etc klarläggs. För att utforma en bra lösning krävs en samordning mellan gatuprojektering och byggnadsprojektering. De förändringar i strukturen som föreslås inför granskningen kommer att förbättra möjligheten att skilja leveranser från hämtning/lämning av barn.

Hur trafiksäkra passager över Ulleråkersvägen kommer att utformas är en fråga för gatuprojekteringen. Stadbyggnadsförvaltningen instämmer med GSN om att det är särskilt viktigt mot det planerade skolområdet sydöst om torget. I mobilitetsstrategin beskrivs vikten av trygghet och säkerhet i trafiken. Korsningspunkter, barns skolvägar samt äldres gång- och cykelvägar pekas särskilt ut som viktiga insatsområden. Likaså lyfts behovet av hög kvalitet på drift och underhåll som en viktig faktor för att minska antalet singelolyckor och fallolyckor bland gående och cyklister.

Parkering

Parkering för cyklar

Uppsala Parkering AB (UPAB) anser att parkering för cyklar behöver få mer utrymme i planbeskrivningen, t ex vilka krav som kan ställas på kvartersmark. Antalet cykelparkeringar bedöms som rimligt. Dock är det oklart vilken typ av cykelparkering som förväntas inom mobilitetshuset. En gemensam cykelpool kan ingå i parkeringsbolagets utbud, men att upplåta plats för cykelparkering för färdmedelsbyte, som nämns i planbeskrivningen, kan innebära att större volymer för cykelparkering måste finnas tillgängliga i bottenvåningen.

Gatu- och samhällsmiljönämnden är positiv till att kollektivtrafiken prioriteras genom utformningen av kollektivtrafikstråket och hållplatsläget vid det centrala torget. Det är viktigt att utforma cykelparkeringar på ett bra sätt och i tillräcklig mängd i anslutning till hållplatsen för att underlätta färdmedelsbyte. Cykelparkeringar bör också anordnas i mobilitetsanläggningen i anslutning till torget för att avlasta allmän plats. GSN bedömer att behovet av cykelparkeringar inte är helt tillgodosett, varför bör övervägas att anordna sådana även på gårdar och i bottenplan.

Förvaltningens bedömning:

Cykelparkering på kvartersmark ska anordnas enligt kommunens parkeringstal. Boendeparkering ska i huvudsak lokaliseras inomhus i markplan integrerat i huvudbyggnaden med god tillgänglighet nära entrén (max 25 m från entréer). Korttidsparkering för besökare kan i mindre utsträckning anläggas utomhus. Bostadsgårdarna bör i första hand användas till vistelseytor och fredas från cykelparkering. I markanvisningstävlingen har också särskilda krav ställts på hög kvalitet på cykelparkeringarna kopplat till projektets mobilitetsmål. Markanvisningens krav på att cykeln ska vara lättillgänglig för att främja cykling innebär att cykelrum i många fall kommer att anordnas i bottenvåningar i anslutning till entréer.

Vad mobilitetshuset ska innehålla utreds i dialog med UPAB, bland annat vad gäller fördelningen mellan cykelparkeringar och bilparkeringar, poolfunktioner och andra mobilitetstjänster. En viktig funktion är att kunna erbjuda platser för byte mellan färdmedel, både cykel, kollektivtrafik och bil. Planen kommer inte att detaljstyra anläggningens stor-

lek och innehåll. Som planeringsförutsättning har hittills antagits att mobilitetshusets botenvåning avsätts till mobilitetsfunktioner. Cykelparkeringar kommer också att krävas inom allmän plats i anslutning till hållplatsläget. Exakt läge och antal utreds i samband med torgets detaljutformning, men preliminärt rör det sig om 150–200 platser. Innehållet i mobilitetshuset redovisas i bygglovet. Se även Mobilitetshus/parkeringshus.

Parkering och angöring för bilar, gatornas funktion och drift

Handelskammaren i Uppsala län hänvisar till sina tidigare invändningar i remiss över *Parkeringstal för Uppsala*. De menar att parkeringstalet för Ulleråker är för lågt satt när det utgår från en biltäthet på 0,5 bilar per hushåll. Handelskammaren är inte motståndare till gemensamma parkeringslösningar per se, men är kritisk till att lösningen med friköp är överlåtten till en kommunal monopolaktör. Parkeringslösningar för boende bör i stället konkurrensutsättas och mer markparkering för de kommersiella ytorna bör avsättas. Handelskammaren ser i takt med att miljövänliga bilar blir vanligare att det snarare bör finnas en beredskap för ökat behov av parkeringsplatser. Detta kan innebära att parkmark måste tas i anspråk för parkering.

Kollektivtrafikförvaltningen UL å sin sida ser gärna att parkeringstalen kompletteras med ett maxtal, dvs. det högsta antal parkeringsplatser som får byggas i området.

Gatu- och samhällsmiljönämnden vill understryka att angöringsbehovet från allmänna gator kommer att bli stort i Ulleråker eftersom parkering inte får ske på gator eller i bostadskvarteren, varför p-platser för angöring måste anordnas.

Uppsala Parkering AB befarar att tillåten angöring på torgytorna kan leda till oönskad parkering på torget och ger exempel från Mimmi Ekholms plats i norra Luthagen. Samtidigt är det inte önskvärt att det uppstår baksidor på lokalgator med utrymmeskrävande angöring. Det är viktigt att endast leveranstrafik kommer att tillåtas på torget och att angöringstrafik kan hänvisas till andra gator.

Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) och Uppsala Parkering AB (UPAB) anser att planen ska tydliggöra ägande och driftsansvar för den kommunala kvartersmark som föreslås i gatan för handikapparkering och angöring (bestämmelse P1 på plankartan). GSN anser att gatorna bör skötas på ett resurs- och kostnadseffektivt sätt och förordar därför att den som sköter allmän plats även sköter denna zon med kvartersmark, samt att det bör vara samma ägare för P1 som för allmän plats.

Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) konstaterar vidare att den bård med parkmark (som i nuläget är naturmark, skog) som föreslås vid Dag Hammarskjölds väg, samt det centrala torget kommer att innebära en driftskostnad för nämnden. Nämnden befarar också att de principsektioner som föreslås för gatorna kommer att medföra en högre driftskostnad än normalt och ett behov av ökad driftsbudget. Till exempel har smala gatu-sektioner ingen plats för snöupplag utan snö måste köras bort.

Förvaltningens bedömning:

Parkeringstalen bygger på de mål om hållbara vardagsresor som projektet, och även översiktsplanen, har satt upp. För att uppnå målen om ett lågt bilinnehav måste flera olika styrinstrument användas, t ex reglerad parkering. En översyn och analys av de nya parkeringstalen för Uppsala pågår, men maxtal har ännu inte varit aktuellt att införa. Maxtal för par-

kering har inte heller diskuterats för Ulleråker. Risken för att antalet parkeringsplatser överdimensioneras bedöms vara liten.

Konkurrensutsättning är en del av kommunens markanvisningsstrategi. Kommunen har dock beslutat att marken för den första parkeringsanläggningen ska anvisas till det kommunala parkeringsbolaget (UPAB). Det finns inga beslut om vilken eller vilka aktörer som ska bygga, äga och driva kommande parkeringsanläggningar inom området. Permanenta ytor för större markparkering kommer inte att avsättas inom Ulleråker, även om markparkering kan komma att behövas tillfälligt under områdets etappvisa utbyggnad.

Kraven på tillgänglighet och funktionella leveranser till verksamheterna i kvarterens bottenvåningar ska klaras samtidigt som en god boendemiljö ska uppnås i kvarteret, med trygga och störningsskyddade utemiljöer på gården. För kvarteret Vinghästen innebär det att lokalerna behöver vara frontmatade och klara sina leveranser mot torget. Torgytan behöver också ha plats för parkeringsplatser i och med BBR-kravet om parkering för rörelsehindrade inom 25 meter från bostadsentrén. Tidsreglerade leveranser till verksamheterna kan vara ett sätt att minska störningarna för torget.

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).

Olika möjligheter för att lösa parkering för rörelsehindrade (BBR-krav) har undersökts efter planens samråd. Underhandskontakter med den kommunala lantmäterimyndigheten i Uppsala har också visat att fastighetsbildning för P1 kan vara möjlig, antingen kopplade till parkeringsanläggningarna eller att P1-områdena tillsammans utgör en parkeringsfastighet inom området. (Se fastighetsrättsliga frågor). Parallellt har också alternativ med parkering på kvartersmark undersökts, utifrån krav och försiktighetsåtgärder för grundvattnet.

Efter en översyn av gatusektionernas utformning föreslås att vissa av samrådshandlingens P1-områden övergår till förgårdsmark inom bostadsändamål B, där trafikmiljön tillåter och driften av gatusektionen kan klaras på ett rationellt sätt. P1-områden kvarstår i gatusektioner där separat gångbana behöver anläggas eller där förgårdsmark av stadsbyggnadsskäl bedöms olämpligt, t ex vid fasad mot TORG och i kollektivtrafikstråket. I dessa miljöer omges P1-ytorna av allmän plats GATA på alla sidor och bör därför skötas och driftas tillsammans med allmän plats. Att knyta dem till bostadsfastigheterna är därför inte aktuellt.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar gatu- och samhällsmiljönämndens önskemål om att den som sköter allmän plats även sköter zonen P1 och att det är samma ägare. Inriktningen är att upplåtelseavtal tecknas mellan kommunstyrelsen och UPAB för mark inom kvartersmark med ändamålet parkering och angöring (P1). När det gäller driften kan avtal tecknas mellan kommunstyrelsen och GSN för drift av kvartersmarken (P1). Detta redogjordes för i planens samrådshandling.

Inför granskningen föreslås att vissa gator utformas med förgårdsmark. I dessa fall övergår ytor från allmän plats till kvartersmark, och därmed också ansvaret för skötseln. Gatornas sektionmått har också setts över utifrån funktion, framkomlighet, drift och solinstrålning. De smalaste gaturummen föreslås breddas till granskningen. Behovet att köra bort snö kvarstår eftersom gaturummen är programmerade för att rymma många funktioner, bland annat parkering för rörelsehindrade.

Strukturförändringar som gjorts efter samrådet, bland annat torgets placering och storlek, har inneburit att ytorna för allmän plats, och därmed också driftansvaret, har minskat något.

Mobilitetshus/parkeringshus

Uppsala Parkering AB (UPAB) anser att detaljplanen är i linje med planprogrammets intention om att bilparkering endast ska ske i strategiskt utplacerade parkeringsanläggningar, vilka ska delfinansieras via parkeringsköp. Det krävs dock att detaljplanen är flexibel för att få till en optimal utformning tillsammans med andra fastighetsägare inom samma kvarter. UPAB ser att dialog i alla led underlättar genomförandet. Bolaget ser att det kan bli begränsande för den som bygger anläggningen med planbestämmelsen om minst 600 parkeringsplatser.

Gatu- och samhällsmiljönämnden (GSN) menar att cykelparkeringar också bör anordnas i mobilitetsanläggningen i anslutning till torget för att avlasta allmän plats.

Boende på Gustaf Kjellbergsväg 2 tycker att parkeringsgarage är en god tanke och att bilen blir underprioriterad som transportmedel i framtidens Ulleråker. Dock blir ju bilarna självbärande (*menas självkörande?*) inom några år och då kommer få, om några, att äga sina bilar själva (tillgängligheten på en gemensam bilflotta är ju då den samma som att äga). Då kommer P-huset att bli obsolet innan det byggs, tekniken är ju klar ca 2018 och då kan man väl se till att få invånarna här att använda den i början genom pilotprojekt, snarare än att bygga parkeringshus à la 60-tal.

Förvaltningens bedömning:

Syftet med att reglera minsta antalet platser i parkeringsanläggningen/mobilitetshuset var att tydliggöra och säkerställa att p-anläggningarna i denna del av Ulleråker dimensioneras efter fler platser än planområdets egna behov. Detta är avgörande för att klara mobilitets-satsningen med samlade parkeringshus. Antalet 600 platser per mobilitetshus är dock en tidig uppskattning från programmet och kan som UPAB påpekar skapa begränsningar både uppåt och nedåt vid genomförandet. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår därför att bestämmelsen om minsta antal parkeringsplatser utgår.

Den förändring av kvartersstrukturen som föreslås inför granskningen innebär att den fysiska utbredningen och placeringen av mobilitetshuset ändras. Kv Kappåkningsen föreslås delas upp i två kvarter och ett mobilitetshus med ca 530 platser för den första utbyggnadsetappen kan åstadkommas inom den södra delen. Totalt rymmer kvarteret drygt 600 platser. Vad mobilitetshuset ska innehålla utreds i dialog med UPAB, bland annat vad gäller fördelningen mellan cykelparkeringar och bilparkeringar, poolfunktioner och andra mobilitetstjänster. Det kommer att behövas flera mobilitetshus inom Ulleråker och den aktuella planen ger möjlighet till två större anläggningar. Det är svårt att sia om hur behovet av bilparkeringar ser ut i framtiden. Inför etapputbyggnaden av anläggningarna behöver kommunen följa teknikutvecklingen och utvecklingen av fordonsflottan för att möta olika behov. Se även Parkering för cykel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Uppsala Vatten AB planerar att anlägga ett helt nytt ledningsnät för detaljplaneområdet och hela Ulleråkers planprogramområde. Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Den befintliga bebyggelsen har ett internt VA-nät som anlades av den tidigare fastighetsägaren och övergick till kommunen då marken förvärvades. Planområdet korsas av en befintlig vattenledning som försörjer hela Ulleråkersområdet med vatten. I planområdets sydöstra hörn ligger också en befintlig tryckstegringsstation. Dessa behöver vara i drift tills att ett nytt system är uppbyggt och driftsatt.

För att försörja området behöver nya ledningar anläggas även utanför detaljplaneområdet. I den kommande detaljprojekteringen för planområdet är det därför nödvändigt att förutsättningarna utanför planområdet är definierade. Planområdet korsas av en befintlig gångkylvert som innehåller infrastruktur. Kylverten försvårar anläggningsarbeten och det är önskvärt att den rivs innan anläggningsarbetena börjar.

Nya VA-ledningar kommer att anläggas i lokalgatorna. Breda planteringsytor i gatusektionerna försvårar åtkomsten av ledningarna. Planteringen får inte skada VA-ledningarna utan bör bestå av växter och material som lätt kan avlägsnas och ersättas i samband med underhållsarbete. Ledningar kan inte heller ligga under täta betonglådor. Gatorna behöver breddas till 14 m för att (både) träd och infrastruktur ska få plats.

Uppsala Vatten ser en risk att bostäder är inflyttningsklara innan infrastrukturen är i drift. Den överkapacitet som planhandlingen beskriver är liten och det krävs omfattande tillfälliga lösningar för att kunna utnyttja den.

Förvaltningens bedömning:

Helhetslösningen för de tekniska systemen har klarlagts i en systemhandling (2017-06-30), vilket ger ett underlag för lokalisering och utrymmesbehov för teknisk infrastruktur både inom och utanför detaljplaneområdet. Befintliga system kommer att hållas i drift tills funktionerna kan ersättas. Principen är att infrastrukturen byggs ut i nödvändig omfattning innan marktillträden för kvarteren beviljas. Detaljplanen och genomförandeplaneringen tar hänsyn till de befintliga ledningarnas läge så att byggstart kan ske oberoende av dessa. Kylverten (och dess innehåll) kommer att behöva tas bort innan delar av den nya infrastrukturen kan byggas, och kan därmed komma att senarelägga byggstarten för en del bostäder. Under projektering och arbetet med planering av utbyggnad av området får det studeras närmare när det är lämpligast att riva kylverten.

Arbetet med gatusektionerna har fördjupats inom arbetet med kvalitetsprogrammet och strukturöversynen. För att få bättre förutsättningar för planteringar i gaturummet föreslås en breddning av gaturummet upp till 15 meter för några av lokalgatorna. Ett bredare gaturum ger något mer solinstrålning, vilket ger bättre förutsättningar för både växtlighet längs gatorna och dagsljus i bostäderna.

I granskningshandlingen föreslås de mindre lokalgatorna få inslag av förgårdsmark vid kvarterens fasader. Syftet är att möjliggöra att fastighetsägaren kan tillgodose kraven på angöring till fastigheten, bilparkering för rörelsehindrade och besöksparkering för cykel på egen mark. Samtidigt kan förgårdsmark ge en mer varierad gatumiljö, där initiativ från privata markägare kan bidra till upplevelsen i ögonhöjd längs gatorna i Ulleråker.

El, tele och fjärrvärme

Svenska Kraftnät har inte några ledningar i anslutning till aktuellt område och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har markförlagda teleanläggningar inom planområdet, som visas i karta som bifogats yttrandet (kulverten). Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova förutsätter att den part som initierar åtgärder som kräver flyttning eller skydd av kablar även bekostar den.

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av planområdet som visas i karta som bifogats yttrandet. Kartan visar huvudnätets ledningsstråk längs Dag Hammarskjölds väg, samt en lokal anslutning till en teknisk byggnad i östra delen av planområdet.

Två nätstationer kommer att behöva etableras för att möta expansionen i området. En i parkeringsanläggningen i nordvästra delen av planområdet och en i den sydvästra delen av planområdet. (Bifogad skiss visar förslag på lägen i kv Livsglädjen och kv Kappåkingen. Vattenfall önskar även att det i plankartan tydliggörs var nätstationerna ska etableras, så att detta inte blir ett ämne för diskussion när bygget av nätstationerna ska påbörjas.

Vattenfall listar ett antal krav för nätstationerna: placering mot yttervägg med tillträde från markplan, takhöjd på minst 2,5 meter, att exploatören bekostar de åtgärder som krävs för att begränsa de elektromagnetiska fält som nätstationerna genererar, exploatören bekostar ventilation enligt Vattenfalls krav.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall understryker att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet, att Vattenfalls markförlagda kablar inte får byggas över och att Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Vattenfall AB Heat Nordic meddelar att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet och att anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar ligger idag i Ulleråkersvägen i planområdets östra del, vilket framgår av den karta som bifogats yttrandet.

Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång, och fjärrvärmeanläggningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Nordic under byggtiden. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala kommun.

Förvaltningens bedömning:

Alla ledningsägare som har och kommer att ha teknisk infrastruktur i Ulleråker ingår i arbetet med projektets ledningssamordning och har bidragit med underlag och information i arbetet med systemhandlingen. Nödvändiga avtal upprättas mellan ledningsägare och Uppsala kommun inom ramen för genomförandeplaneringen, liksom fördelning av kostnader mellan exploatören/byggherren och Vattenfall. Detta beskrivs i planens genomförandeavsnitt.

Vattenfall Eldistributions önskemål gällande precisering av E-områdenas placering sammanfaller delvis med lantmäteriets synpunkter när det gäller förutsättningar för ledningsrättsbildning. Placering och kapacitetsbehov har utretts tillsammans med Vattenfall, och granskningshandlingen kan därmed visa en mer preciserad lokalisering än samrådshandlingen hade möjlighet att göra.

För att klara av kapacitetsbehovet med den planerade utbyggnadsordningen måste sydvästra kvarteret, kv Kappåkingen, innehålla minst 4 transformatorer fördelat på en stor eller två

mindre nätstationer. För att kunna planera kapaciteten inom elnätet har också behoven och förutsättningarna för laddning av elbilar inom mobilitetsanläggningarna undersökts. För att klara etapputbyggnaden inom Ulleråker på ett effektivt sätt föreslås ytterligare ett läge för nätstation i planområdets östra del. Lokaliseringen har tagits fram i samråd med Vattenfall.

Avfall

Uppsala Vatten och Avfall AB ser positivt på skrivningarna om att avfallshämtning och källsortering ska ske på ett enkelt sätt. Uppsala Vatten ser att det är nödvändigt med en formulering om att målet i Ulleråker är att alla 10 avfallsfraktioner ska kunna lämnas på samma ställe. Risker med olika avlämningsplatser för olika avfallsfraktioner är att sorteringen blir sämre. Det är också önskvärt att planhandlingen tydliggör att förslaget till avfallshanteringens utformning i området kräver att fastighetsägarna prövar möjligheten att samordna hämtningen av avfall. Uppsala Vatten anser att stycket som handlar om kärl för källsortering inom gatu-sektionerna stryks, eftersom det riskerar att skapa en osäker miljö för både omgivningen och renhållningsarbetare.

Uppsala Vatten önskar avslutningsvis att ordet kompost ersätts med *matavfall* och hushållsso-por med *hushållsavfall*. Felaktig nomenklatur skickar fel signaler.

Förvaltningens bedömning:

Ulleråkersprojektet har tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall AB arbetat fram ett förslag med särskilda rutter för avfallshämtning, i syfte att minska transporter inom området. Detaljplanen ska möjliggöra en fungerande avfallshantering, och redogör därför upplysningsvis för de avstånd som i senare skede kommer att krävas enligt BBR och i de arbetsmiljökrav som finns för avfallshämtning. Konkreta lösningar och samordningsfrågor föreslås hanteras i dialog med byggherrarna inför bygglovskedet.

I planbeskrivningen justeras texten för att överensstämja med Uppsala Vatten och Avfalls terminologi. Stycket om utrymme för avfallskärl inom gatusektionen stryks.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten anser att placering för E-området måste fastställas och ritas ut på plankartan. Så som bestämmelsen är utformad nu kan ledningsrätt sökas för hela kvarteret och detta medför att det ej är lämpligt att bilda bostadsfastigheter inom kvarteret.

Lantmäterimyndigheten noterar att plankartan på grund av överflödigt information i grundkartan blir svåräst och till viss del otydlig.

Officialservitut akt 0380-15/KR3.1 ändamål väg, berörs och bör upphävas om ny lokalgata skall ersätta rättigheten. Bör belysas i avsnittet fastighetsrättsliga åtgärder. Det finns även en rad avtalsservitut med olika ändamål som berör Kronåsen 1:25, dessa servitut kan eventuellt behöva upphävas eller ändras.

Avsnittet om parkeringsfastigheterna bör förtydligas. Det är troligen inte möjligt att stycka av de små "remsorna" som enskilda fastigheter. Om de däremot avstyckas som skiften tillhörande närliggande bostadsfastigheter alternativt den stora parkeringsfastigheten är det troligare att det går att genomföra. Detta bör tas upp i avsnittet om fastighetsrättsliga åtgärder.

Förvaltningens bedömning:

Ytor för E-områden preciseras till granskningen. Se även Teknisk försörjning. Grundkartans innehåll och presentation ses över. Både höjdkurvor och träd ger i detta fall information som kan vara nödvändig att visa i samma bild som plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med information om servitut inom området.

Efter vidare samråd med lantmäterimyndigheten är huvudinriktningen att P1-områdena avstyckas som skiften av en kommunal fastighet. Att knyta P1 till fastigheten för mobilitetshuset är inte önskvärt, eftersom P1 ska användas till fler ändamål än parkering för rörelsehindrade (angöring, gatuplantering) och därför bör vara kvar i kommunal ägo.

Genomförandeprocessen

Boende på Gustaf Kjellbergsväg 2 och **Boende på Gustaf Kjellbergs väg 26** har synpunkter på att processerna är för långsamma. Kommunen borde forcera rivningarna i hela Ulleråker och bygga ut gatorna nu. Bostäder borde kunna byggas ut snabbt när planerna väl är antagna. Kommunen borde sätta krav på byggherrarna. Kommunen bör redan nu vårda parkmiljön bl.a. runt Vattentornet.

Bostadsrättsföreningen Ulleråker Park 2 och **Boende på Martallsvägen** har ett antal påpekanden som gäller utbyggnadstiden, inte minst trafikfrågor såsom byggtrafik inom området, alternativa utfarter samt att ombyggnaden av Dag Hammarskjölds väg bör starta omgående för att klara utbyggnaden och en ökande befolkning i södra staden.

Förvaltningens bedömning:

Att bygga ut hela Ulleråker kommer att ta tid. Målet om ett fullt utbyggt Ulleråker 2030 är en förhållandevis snabb tidplan med tanke på områdets storlek. Kommunen har redan inlett ett omfattande upprustningsarbete i Ulleråkers park- och naturmiljöer nere vid ån och i området kring Hospitalet. När detaljplanen har vunnit laga kraft och det finns beslut om bygglov så återstår en byggtid för både allmän plats och bostadskvarter även om planering och projektering sker parallellt. Det är framförallt infrastrukturen som tar tid att projektera och bygga. Byggherrarna har vanligen en produktionstid på 1,5–2 år. Kommunen kommer att skapa förutsättningar för att byggherrarna ska kunna hålla en hög genomförandetak.

Byggprojekt av denna omfattning kommer att innebära förändringar och störningar i trafiken, både inom Ulleråker och i trafiksystemet utanför området. Kommunen har studerat trafikutvecklingen för hela staden, och för den stadsutveckling som pågår inom Södra staden behövs flera åtgärder för att öka kapaciteten på Dag Hammarskjölds väg samt för att styra trafiken (fler trafiksignaler) inklusive ombyggnad av korsningar. Det behövs även förbättringar på Kungsängsleden öster om Kungsgatan. Enligt utförda studier behövs ingen breddning av vare sig Kungsängsbron eller Kungsängsleden norr om Ulleråker. Ombyggnaden av Dag Hammarskjölds väg berör utbyggnaden av både Rosendal och Ulleråker. Stor samordning kommer att krävas mellan de olika projekten under utbyggnadstiden.

Kommunens genomförandeplanering, som konkretiseras i skedet efter detaljplanen, omfattar även planering för trafiken under utbyggnadstiden. Samtliga byggherrar ska ansluta sig till det bygglogistikcenter som planeras. Det kommer att göra det möjligt att samlasta och effektivisera byggtransporter och avfallshantering under byggskedet.

Planprocessen och dialogprocessen

Föreningen Vårda Uppsala finner det anmärkningsvärt att de första detaljplaneförslagen skickas på samråd innan den fördjupade översiktsplanen för Södra staden och den kommunövergripande översiktsplanen är klara. Och hänvisar till att det är i ÖP som den siktlinjustering avses ske som ska möjliggöra hushöjderna i Ulleråker. Föreningen får intryck av att kommunmedlemmarnas synpunkter saknar relevans för kommunen, och menar att det bland annat kommer till uttryck genom att frågan om byggnaders höjd och närmare utformning skjuts till bygglovsfasen.

Boende2 på Eva Lagerwalls väg 26, Boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 och Boende på Henry Säldes väg 17 tar upp olika erfarenheter och förväntningar på dialogprocessen i Ulleråker. Dialogen mellan kommunen, olika aktörer och boende i Ulleråker uppskattas och man uppmuntrar till att fortsätta med det. Som boende känner man att synpunkterna som lämnas in nämns och utvärderas. För att dialogen inte ska vara ett spel för gallerierna krävs att kommunen lyssnar och även möter synpunkterna genom att faktiskt kraftigt sänka antalet lägenheter som ska byggas. Det råder frustration över att kommunen fortfarande planerar Ulleråker som Uppsalas tätast bebyggda område.

Bostadsrättsföreningen Kronparken och boende2 på Ulleråkersvägen 78 anser att det är en fortsatt dålig framförhållning för annonsering av informationsmöten och att processen för samrådet varit forcerad. Tiden från inbjudan till samrådet, 6 dagar, var väl kort. Likaså var 9 dagar från mötet till remissvar orimligt kort.

Förvaltningens bedömning:

Att kommunen jobbar i parallella processer är inte ovanligt. Planprogrammet och FÖP Södra staden samordnade därför sina samrådsprocesser under 2015. Det är möjligt att samordna processerna och ta intryck av olika resultat från både utredningar och medborgardialoger. Kommunens precisering av riksintressets siktlinjer i ÖP har bäring på flera olika stadsbyggnadsprojekt som pågår och där byggnaders placering och höjd särskilt uppmärksammas, inte enbart Ulleråker. De avvägningar kring siktlinjerna som uttrycktes i ÖP:s utställningshandling och som låg till grund för detaljplanens samrådshandling sommaren 2016, bekräftades senare i den antagna ÖP2016. Förhållningssättet har inte förändrats inför detaljplanens granskning.

Byggnaders närmare utformning avgörs alltid i bygglov. Detaljplaneförslaget för Centrala Ulleråker reglerar både byggnaders höjd och placering relativt detaljerat. Det som däremot inte fanns redovisat vid planens samråd var förslag från byggherrar på hur denna byggrätt skulle kunna utnyttjas och uttryckas i arkitektonisk gestaltning. Illustrationerna visade möjlig byggrätt i form av enklare volymer, och hur de förhåller sig till varandra och befintliga kvarter och byggnader. Som FVU påpekar hänger detta ihop med att kommunen som markägare kan välja i vilket skede marken säljs vidare till andra exploatörer som får fylla det planlagda kvarteren med innehåll. Eftersom kommunen parallellt med plansamrådet hade markanvisningstävling, kunde planhandlingarna också fungera som en del av tävlingsprogrammet genom att visa vilka ramar byggherrarna har att förhålla sig till. Detta är samma förfarande som t ex i Rosendal etapp 2.

Tätheten och antal lägenheter se Stadsmiljö och gestaltning ovan.

Samrådstiden för planen var 11 veckor och sträckte sig från 17 juni till den 2 september 2016. Samrådstiden, som enligt plan- och bygglagen ska vara minst tre veckor, förlängdes med hänsyn till semesterperioden. Information om samrådet sändes ut till fastighetsägare

enligt fastighetsförteckningen när samrådstiden började. Enligt PBL ska detaljplanesamråd också kungöras. Kungörelseannons fanns införd i bl a UNT den 17 juni. I kungörelsen framgick både tidpunkt för mötet den 24 augusti och var samrådshandlingarna fanns tillgängliga. Utöver formella kungörelser skickade kommunen den 12 augusti ut ett vykort till alla boende i Ulleråker med inbjudan till mötet den 24 augusti. Information och kungörelse fanns även på kommunens webbplats.

Kommunen valde att lägga mötet i slutet av sommaren då närboende kan förväntas vara tillbaka efter semesterperioden, även om det innebar en kortare tid mellan mötet och samrådstidens slut. Kommunen medgav också förlängd remisstid för de privatpersoner som begärde det. Stadsbyggnadsförvaltningen menar att kommunen uppfyllt PBL:s krav på samråd.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
Detaljplanechef

Anna Hellgren
Planarkitekt

6. Översikt över inkomna samrådsyttranden

| | Inkommit med yttrande |
|---|-----------------------|
| Länsstyrelsen | X |
| Lantmäterimyndigheten | X |
| Försvarmakten | X |
| | |
| Sakägare och boende inom och i anslutning till planområdet (enligt fastighetsförteckningen) anges i fet stil . Namn på privatpersoner, se bilaga. | |
| | |
| Sveriges lantbruksuniversitet, SLU | X |
| Bostadsrättsföreningen Kronparken | X |
| Bostadsrättsföreningen Ulleråker Park 2 | X |
| Boende1 på Eva Lagerwalls väg 24 | X |
| Boende2 på Eva Lagerwalls väg 24 | X |
| Boende1 på Eva Lagerwalls väg 26 | X |
| Boende2 på Eva Lagerwalls väg 26 | X |
| Boende på Gustaf Kjellbergs väg 2 | X |
| Boende på Gustaf Kjellbergs väg 10 | X |
| Boende på Gustaf Kjellbergs väg 26 | X |
| Boende på Henry Säldes väg 17 | X |
| Boende på Ulleråkersvägen 54 | X |
| Boende på Ulleråkersvägen 68 | X |
| Boende1 på Ulleråkersvägen 78 | X |
| Boende2 på Ulleråkersvägen 78 | X |
| Namnlista med 27 underskrifter, boende på Ulleråkersvägen 74, 78, 80, 82 | X |
| | |
| Organisationer, intresseföreningar och sammanslutningar | |
| Cykelfrämjandet i Uppsala (CFU) | X |
| Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd (UPS) | X |
| Uppsala handelsförening | |
| Handelskammaren i Uppsala län | X |
| Föreningen Vårda Uppsala (FVU) | X |
| Naturskyddsföreningen | |
| Sveriges fastighetsägare Mellansverige | |
| Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun (HSO): | X |
| Kollektivtrafikförvaltningen UL | X |
| | |
| Kommunala nämnder | |
| Arbetsmarknadsnämnden | X |
| Brandförsvaret | X |
| Gatu- och samhällsnämnden | X |
| Idrott- och fritidsnämnden | X |
| Kulturnämnden | X |

| | Inkommit med yttrande |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Miljö- och hälsoskyddsnämnden | X |
| Uppsala Parkering AB | X |
| Räddningsnämnden | X |
| Socialnämnden | |
| Utbildningsnämnden | X |
| Äldrenämnden | X |
| | |
| Ledningsägare | |
| Telia Sonera Skanova Access AB | X |
| Svenska Kraftnät | X |
| Uppsala Stadsnät/IP-Only | |
| Uppsala Vatten och Avfall AB | X |
| Vatten Eldistribution AB | X |
| Vattenfall AB Heat Nordic | X |
| Borderlight | |
| Uppsala universitet | |
| | |
| | |
| Övriga | |
| Kollektivförvaltningen UL | |
| Uppsala Kommun Skolfastigheter AB | |
| Upplandsmuseet | |
| Gottsunda församling | |
| Boende på Martallsvägen 6 | X |
| | |
| Sammanlagt | 41 |
| | |