

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2024-001639Handläggare:
Anna Hellgren 018-727 46 31

Planbeskrivning

Detaljplan för Norra Ulleråker

Utökat förfarande



Det här är ett förslag till en detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Handlingar	6
Samrådshandlingar	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan	7
Planprogram	8
Detaljplaner	10
Andra kommunala beslut	11
Projektdirektiv	11
Markanvisning	11
Planens innehåll	12
Planens syfte	12
Planens huvuddrag	12
Planområdet	14
Planens utgångspunkter och övergripande ställningstaganden	17
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	22
Kulturmiljö	35
Park och natur	42
Trafik och tillgänglighet	53
Offentlig och kommersiell service	69
Skola och förskola	70
Social hållbarhet	75
Klimatfrågor	79
Mark och geoteknik	79
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	83
Hälsa och säkerhet	92
Teknisk försörjning	104
Motiv till detaljplanens regleringar	109
Användning av mark och vatten	109
Genomförandefrågor	125
Fastighetsrättsliga frågor	125
Tekniska frågor	127
Ekonomiska frågor	130
Organisatoriska frågor	132

Planens konsekvenser	136
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan	136
Miljökonsekvenser	137
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	142
Sociala konsekvenser	144
Konsekvenser för det övergripande trafiknätet	147
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	148
Översiktsplanen	148
Miljöbalken	148
Medverkande	151

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla den norra delen av Ulleråker med nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, mobilitetshus, kontor, undervisning och andra icke trafikallstrande verksamheter. Syftet är även att ge förutsättningar för grundskola och förskola i den tidigare gymnasieskolan inom området. Skyddsvärda träd ska så långt som möjligt skyddas från fällning. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen i Uppsalaåsen. Planområdet är sju hektar stort, gränsar i nordväst mot Kungsängsleden samt Uppsala spårvägs planerade sträckning längs Lägerhyddsvägen.

Totalt omfattar detaljplanen knappt 60 000 kvadratmeter bruttoarea för ny bebyggelse, fördelat på fem kvarter. Tre kvarter, totalt ca 35 000 kvadratmeter bruttoarea, kan bli bostäder, men även vårdverksamhet och centrumverksamhet får finnas. Detaljplanen innebär att drygt 500 bostäder kan byggas, med en fördelning mellan studentbostäder och ordinarie bostäder. Två kvarter, totalt cirka 25 000 kvadratmeter bruttoarea kan bli kontor, undervisning, forskning, laboratorier, centrumändamål och mobilitetshus, och får inte innehålla bostäder. Detaljplanen omfattar dessutom den tidigare gymnasieskolan Lundellska skolan och ger möjlighet att utöka skolans tomt till totalt 26 000 kvadratmeter.

Stadsbyggnadsstrukturen ska ta stöd i Ulleråkers karaktäristiska naturmiljö och i de stråk, platser och byggnader som finns i det gamla sjukhusområdet, en institutionsmiljö som är en del av riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Bostadskvarteren öppnar sig mot intilliggande parkrum i söder och ger möjlighet till utblickar mot Tallstråket, Hospitalsträdgården och årummet. Mobilitetshus, kontor, laboratorium och undervisningslokaler utgör en ny stadsfront mot Kungsängsleden med en ansats att överbrygga barriären och möta Ångströmlaboratoriet med ett kompletterande innehåll. Samtidigt skyddar kvarteren bakomliggande bebyggelse och befintlig skola från trafikbuller.

Ulleråker är beläget på Uppsalas grundvattentäkt Uppsalaåsen och marken är känslig för påverkan från föroreningar. Detaljplanen reglerar hantering av dagvatten och släckvatten, utformning av gator och gatunät där gång, cykel och kollektivtrafik får företräde samt placering av mobilitetshus för samlad parkering. Ett genomförande av planen ska uppnå god vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker.

Detaljplanen bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram. Miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning är att planen kan leda till måttliga till stora negativa konsekvenser för natur- och kulturmiljö. För luftkvalitet och rekreation bedöms konsekvenserna vara små negativa, och för buller finns risk för måttliga negativa konsekvenser. För miljöaspekterna yt- och grundvatten samt markföroreningar bedöms inga till små positiva konsekvenser.

Detaljplanen överensstämmer med *Översiktsplan 2016* (och planeringsstrategi 2023) och *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* (2018). Detaljplanen följer till sitt innehåll *Planprogram för Ulleråker* (2016), men ändrade förutsättningarna inom projektet Uppsala spårväg har inneburit en förändring av trafikstrukturen i norra delen av Ulleråker, jämfört med programmet.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, reglerar hur bebyggelsen får utformas med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Det finns ett särskilt avsnitt i handlingen som utvecklar motiven bakom varje planbestämmelse.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag för Tallstråket i Ulleråker den 18 februari 2021 § 33 (planuppdragets diarienummer PBN 2020-003806). I samband med plan- och byggnadsnämndens beslut om samråd för *Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker* den 24 maj 2024 beslutades att norra delen av det ursprungliga planområdet skulle brytas ut till en egen detaljplan, *Detaljplan för Norra Ulleråker* (denna handling), med anledning av förändrade förutsättningar inom Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C.

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram (2016).

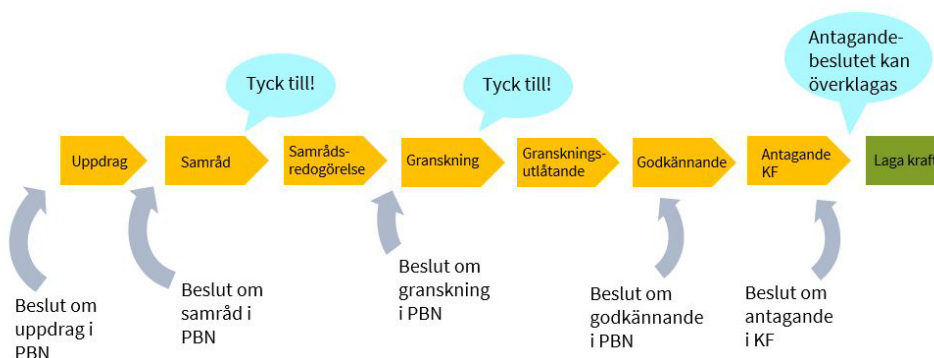


Bild 1 Illustration av planprocessens olika steg.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

Alla handlingar har tagits fram av Uppsala kommun

- Fastighetsförteckning*
 - Trädplan, Nivå landskapsarkitektur, 2025
 - Trafikpromemoria för delprojektet Norra Ulleråker, WSP, 2025
 - PM Geoteknik Tallstråket och Norra Ulleråker, WSP, 2025
 - Fördjupad riskbedömning Ulleråker, Bengt Dahlgren, 2025
 - Allmän fågelinventering Ulleråker och Hospitalträdgården, Väg och Miljö, 2024
 - Fladdermusinventering Ulleråker Uppsala kommun, Väg och Miljö, 2024
 - Artskyddsutredning kärlväxter Ulleråker Uppsala kommun, Väg och Miljö, 2025
 - Inventering av gulkronill i Ulleråker, Uppsala kommun, Naturföretaget, 2021
 - Bullerutredning alternativ spårsträckning Lägerhyddsvägen, Ensucan, 2024.
- Utredningen togs fram för Dp kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C.

Under planarbetet för detaljplanen för Tallstråket har dessutom följande handlingar upprättats som även är relevanta för detaljplanen för Norra Ulleråker:

- Bullerutredning Tyréns, 2023
- Luftkvalitetsutredning Norconsult, 2023
- Trafikanalys Ulleråker, WSP, 2022
- Åtgärdsplan mobilitet, WSP, 2023
- MUR Ulleråker Geoteknisk Undersökning Tallstråket, Sweco, 2023
- PM Geoteknik, Ulleråker Tallstråket, stabilitetsutredning Sweco, 2023
- Skyfallsmodell Ulleråker, Sweco, 2023
- Dagvattenutredning, kvarter till norra dammen, WSP, 2023
- Tre platser i Ulleråker, Arkeologisk utredning steg 2, kompletterande utredning steg 1, Upplandsmuseets rapporter 2023:13
- Klimatkalkyl för detaljplan Tallstråket, Uppsala kommun, 2024

I detaljplanen hänvisas även till följande utredning som togs fram under planarbetet för detaljplanerna för kvarteret Sagan med flera och kvarteret Vinghästen med flera.

- Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, Bjerking, 2018

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samrådshandlingar finns även i Hospitalet, Ulleråkersvägen 40. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/norra-ulleraker Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

I december 2016 antog kommunfullmäktige *Översiktsplan 2016* (ÖP2016). Ulleråker utgör enligt ÖP2016 en stadsdelsnod. Stadsdelsnoder består av lokala centrum med stomlinjehållplats för kollektivtrafik, plats för service och det lokala stadslivet, samt en hög koncentration av bebyggelse, vardagsservice och bostäder.

En fördjupad översiktsplan för Södra staden (FÖP Södra staden) antogs 2018 och ersätter vägledningen i ÖP2016. Södra staden är ett av stadens utvecklingsområden. Arbetet med den fördjupade översiktsplanen skedde parallellt med arbetet med planprogrammet för Ulleråker, och samråden hölls samtidigt under sommaren 2015. Inriktningen i FÖP Södra staden bekräftar översiktsplanens inriktning för Ulleråker.

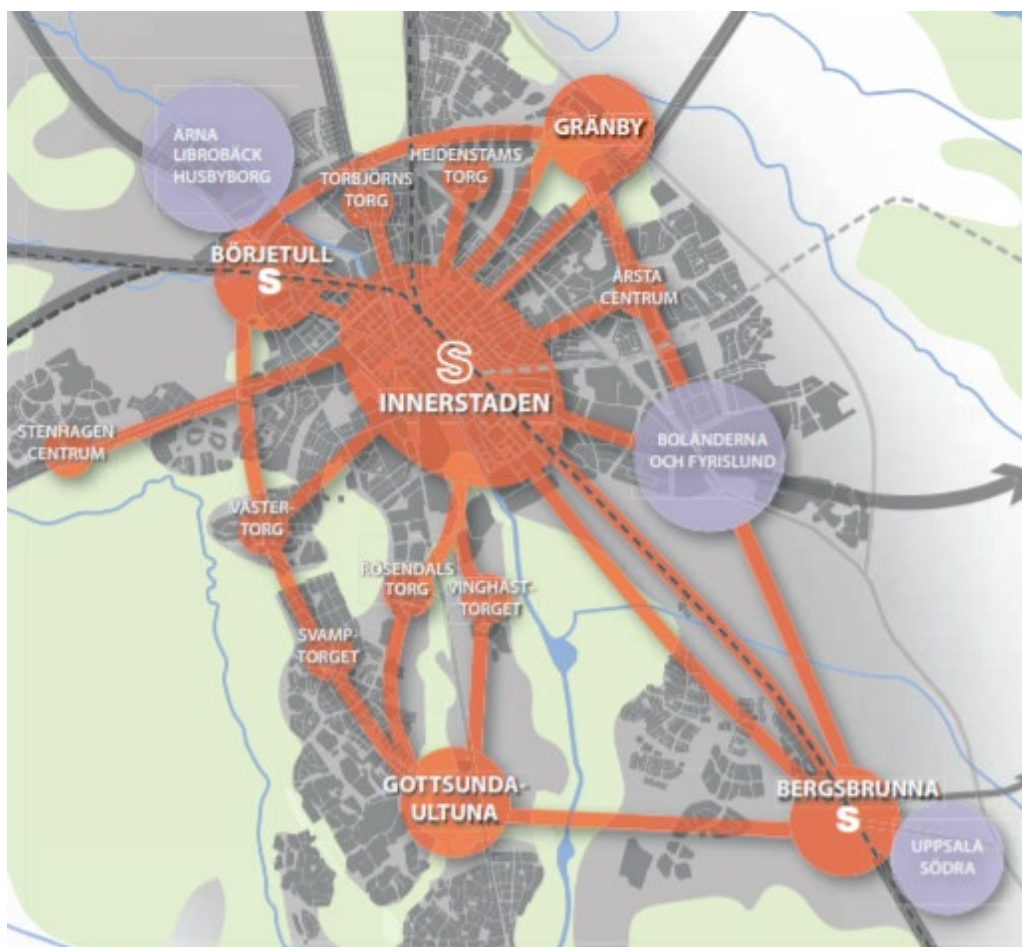


Bild 2 Utdrag ur ÖP2016. Kartan visar innerstaden, utpekade stadsnoder och stadsdelsnoder och hur dessa kopplas samman genom olika stråk. Vinghästtorget i Ulleråker utgör enligt ÖP2016 en stadsdelsnod.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige den 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändning, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av

förändrade förutsättningar och anspråk. Den långsiktiga utbyggnadsinriktningen för stadsområdet är att utnyttja de planerade investeringar i transportinfrastruktur för främst de södra stadsdelarna. Detta ska uppnås genom att möjliggöra cirka 30 000 bostäder och många arbetsplatser. Ulleråker är en del av denna utveckling.

Markanvändningsinriktningen för Ulleråker är densamma som tidigare men FÖP Södra stadens markanvändningsinriktning vid Ultuna har delvis blivit inaktuell. Närmare avvägning mellan intressen visar att viss anpassning i grönstråk och bebyggelseområden kommer att behöva göras. Sammantaget sparar detta mer jordbruksmark och knyter bättre ihop stadsbygderna i Ulleråker och Ultuna.

Planprogram

Kommunstyrelsen godkände *Planprogram för Ulleråker* i april 2016. Inriktningen i programmet är att Ulleråker ska vara en livfull stadsdel med en närhet till service, verksamheter och gröna områden. Området ska också ha goda samband med omgivande stadsdelar. Stadsbyggnadsstrukturen i programmet inrymmer omkring 7 000 nya bostäder samt verksamheter, förskolor, skolor, samt annan offentlig och kommersiell service.

I planprogrammet är stadsdelens centrum och ett centralt torg, som samlar mycket av den kommersiella och offentliga servicen kring sig, förlagt mitt i Ulleråker. Denna centrala del är redan planlagd (*Detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera*, se under avsnittet *Detaljplaner* nedan). Platser i stadsdelens ytterkanter pekas ut för gemensamma parkeringsanläggningar, så kallade mobilitetshus, för att minimera biltrafiken inom området. En god tillgång till kollektivtrafik och en prioritet för gång- och cykeltrafik ska främja hållbara transporter samt minska risken för föroreningar av grundvattentäkten i Uppsalaåsen. Vardagslivet ska vara enkelt utan bil, och service ska finnas nära till hands inom stadsdelen. Kollektivtrafiksstråket ska utgöra en stomme i stadsstrukturen med två hållplatser i Ulleråker, en i norr och en i söder.

Förändringar sedan planprogrammet

Detaljplanen för Norra Ulleråker följer till sitt innehåll i huvudsak programmets inriktning. Förändringar av förutsättningarna inom projektet Uppsala spårväg har inneburit en bearbetning av trafikstrukturen i norra delen av Ulleråker. Kollektivtrafikstråket har fått en ny sträckning längs Lägerhyddsvägen via den befintliga Lägerhyddsbron över Kungsängsleden. Den ersätter den nordsydliga sträckningen (inklusive en ny bro) i Ulleråkersvägens förlängning, som presenteras i planprogrammet. Lägerhyddsbron kan därmed inte användas för biltrafik. Den nya sträckningen av spårvägen är en anpassning till förutsättningarna vid Ångströmlaboratoriet (risk för störningar) och innebär att motorfordon endast kan nå norra Ulleråker söderifrån, via Ulleråkersvägen. På sträckan framför Hospitalet planeras Ulleråkersvägen för blandtrafik, så att motorfordon delar utrymme med spårvägen.

För att minimera framtida trafikrörelser över åsen lokaliseras mobilitetshuset, som ska försörja norra Ulleråker, omedelbart väster om åsen i direktanslutning till huvudgatunätet. Detta blir slutdestinationen för biltrafiken i stadsdelen, i stället för läget nere i årummet, som pekats ut i planprogrammet.

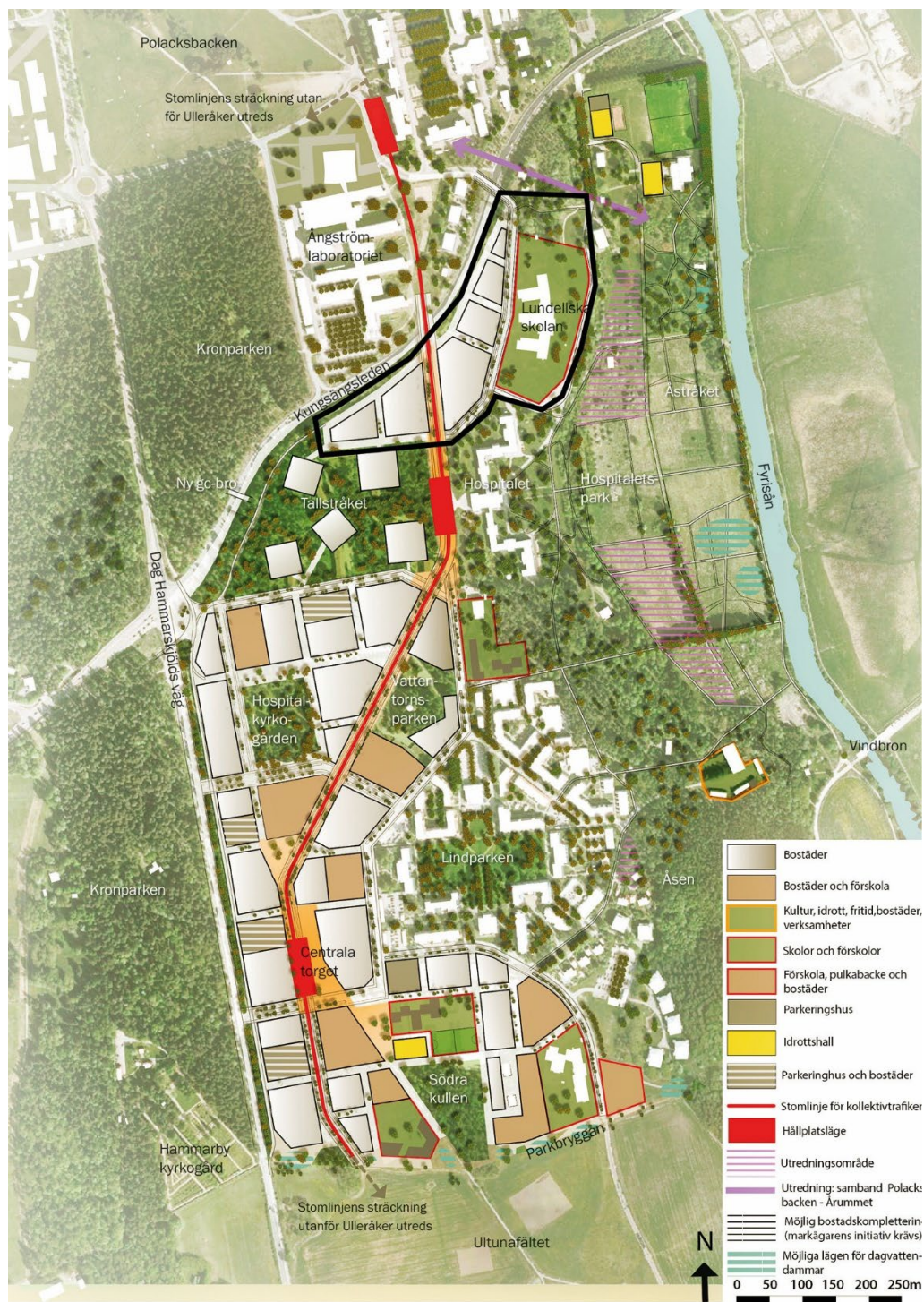


Bild 3 Programkarta Ulleråker. Planområdet ligger i den norra delen av programområdet som markerats med svart linje.

Detaljplaner

Stora delar av planområdet är inte tidigare planlagt. En mindre del av detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Kungsängsleden, delen Dag Hammarskjölds väg-Kungsgatan* (aktbeteckning 0380-488) från 1978. Den planen anger allmän plats ”park eller plantering” eller ”gata” för berörda delar.

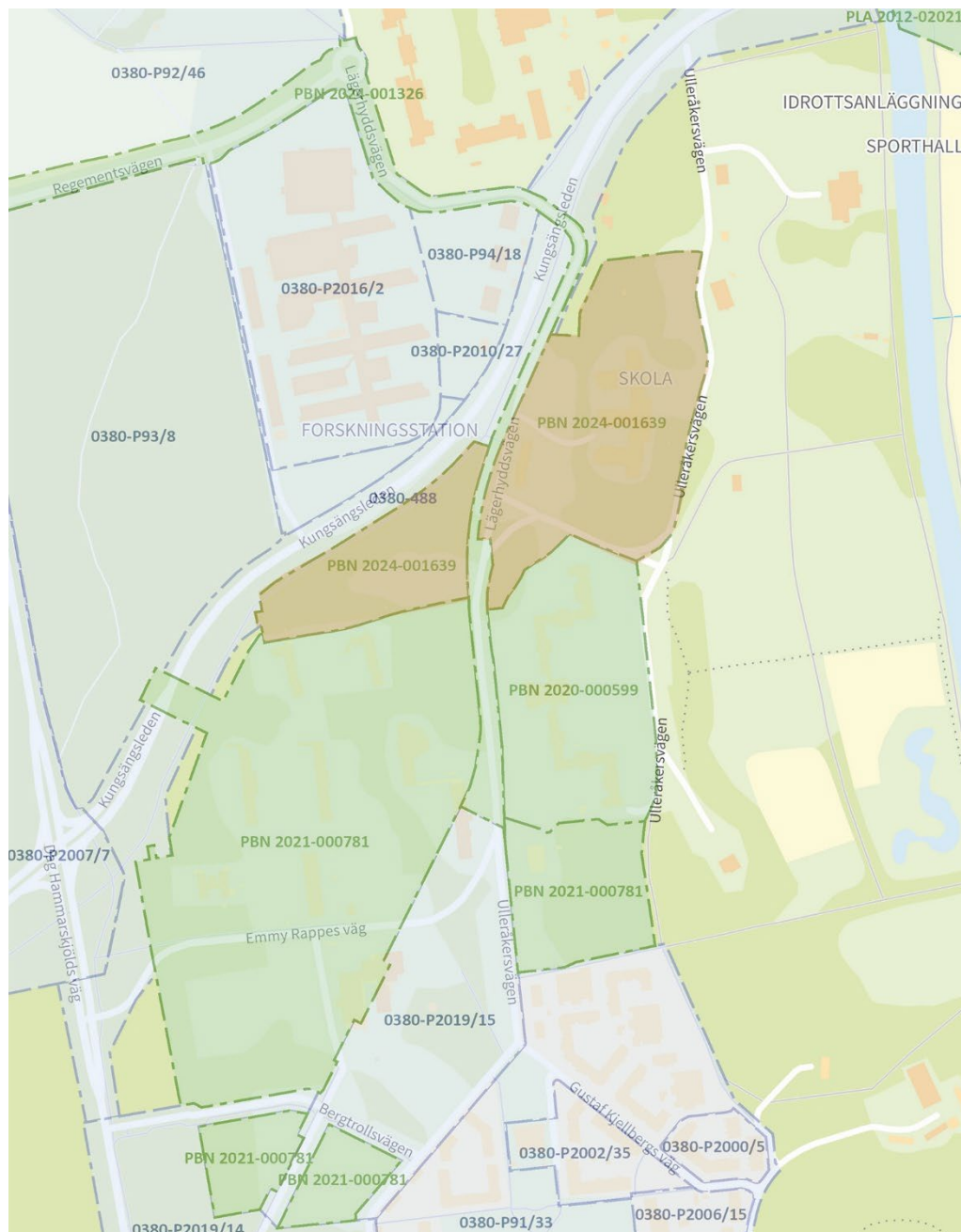


Bild 4 Karta som visar gällande detaljplaner (ljusblå ytor) och pågående detaljplaner (gröna ytor) i området. Planområdet Norra Ulleråker är markerat med rödbrun färg och gränisar till de pågående detaljplanerna för Tallstråket i sydväst, Hospitalet i sydöst, samt detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C, som delar planområdet i två delar.

Pågående detaljplanering

Planområdet utgörs av två delar på var sida om *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C* (PBN 2024–001326, antagen i kommunfullmäktige i januari 2025). Planområdet gränsar också till de pågående detaljplanerna *Detaljplan för Hospitalet*, PBN 2020–000599, och *Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker*, PBN 2021–000781. Den gata som utgör den här detaljplanens södra gräns mot ”Tallparken”, ingick tidigare i samrådsförslaget för *Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker* (samråd genomfördes sommaren 2024). Plangränserna kommer att justeras till granskningsskedet.

Andra kommunala beslut

Projektet Uppsala spårväg

Uppsala spårväg är ett gemensamt projekt för Uppsala kommun och Region Uppsala. Projektets syfte är att ta fram ett underlag för genomförandet av spårväg i Uppsala. Huvudalternativet är spårväg, men projektet har även tagit fram ett jämförelseunderlag för ett system med snabbussar, Bus Rapid Transit (BRT). Projektet tar även fram ett gestaltungsprogram som ska vara vägledande för utformningen av spårvägen. Detta kommer att fördjupas och detaljeras vartefter projektet löper vidare. Kommunstyrelsen fattade beslut om linjesträckningen i mars 2020. Spårvägens delsträcka C går genom Ulleråker. På sträckan mellan Ångströmlaboratoriet och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) planeras två hållplatser inom Ulleråker. Under 2024 förändrades spårvägens sträckning genom norra delen av Ulleråker till följd av ändrade förutsättningar för spårtrafiken vid Ångströmlaboratoriet. Spårvägen har fått en ny sträckning längs Lägerhyddsvägen, via den befintliga Lägerhyddsbron över Kungsängsleden, istället för via en ny kollektivtrafikbro längre västerut, i Ulleråkersvägens förlängning.

Projektdirektiv

Detaljplanen är en av flera pågående planer och delprojekt inom Ulleråker. Ett projektdirektiv för Ulleråker togs fram och beslutades i kommunstyrelsen 2015. Ett nytt projektdirektiv 2019 ledde till en omarbetning av strukturen. Ulleråkerprojektet har enligt projektdirektivet som mål att skapa 6 000 bostäder fram till 2035.

Markanvisning

En markanvisning innebär en tidig option för en byggaktör att med ensamrätt, och i samarbete med kommunen, utveckla ett bebyggelseprojekt inom ett visst markområde för att sedan förvärva och bebygga området.

Inget område inom detaljplanen är markanvisat, men kommunens avser att markanvisa kvarter inom planområdet i senare skeden.

Planens innehåll

Planens syfte

Planens syfte är att göra det möjligt att utveckla norra delen av Ulleråker med en blandad och tät stadsbebyggelse. Inom området får det byggas nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, mobilitetshus, kontor, laboratorium, undervisning och andra icke trafikallstrande verksamheter. Syftet är även att möjliggöra en utveckling av skolverksamheten i befintlig skolbyggnad.

Stadsbyggnadsstrukturen ska ta stöd i Ulleråkers karaktäristiska naturmiljö och i de stråk, platser och byggnader som finns i det gamla sjukhusområdet, en institutionsmiljö som är en del av riksintresset för kulturmiljövården. Nya kvarter mot Kungsängsleden ska skydda bakomliggande bebyggelse och befintlig skola från trafikbuller. Bostadskvarteren ska vara öppna mot parkrummen i söder och ge möjlighet till utblickar mot Tallstråket, Hospitalsträdgården och årummet.

Ett genomförande av planen ska uppnå god vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker. Skyddsvärda träd ska så långt som möjligt skyddas från fällning. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen i Uppsalaåsen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att norra delen av Ulleråker kan utvecklas med cirka 500 bostäder och lokaler för olika verksamheter, samt mobilitetshus. Totalt omfattar detaljplanen knappt 60 000 kvadratmeter bruttoarea för ny bebyggelse, fördelat på fem kvarter. Tre kvarter, totalt cirka 35 000 kvadratmeter bruttoarea, kan bli bostäder, men även vårdverksamhet får finnas. Två kvarter, totalt cirka 25 000 kvadratmeter bruttoarea, kan bli kontor, undervisning/forskning/laboratorier, centrumändamål och mobilitetshus. De två kvarteren får inte innehålla bostäder. Detaljplanen omfattar också den tidigare gymnasieskolan Lundellska skolan. Skolbyggnaden bekräftas med en byggrätt och skoltomten utökas för att kunna ställas om till grundskola med tillräckligt stor friyta.

Planområdet gränsar i nordväst mot Kungsängsleden samt Uppsala spårvägs planerade sträckning längs Lägerhyddsvägen.

Planen innebär en omvandling av delar av det gamla sjukhusområdet. Den nya bebyggelsen ska utformas både med fokus på upplevelsen i ögonhöjd och med beaktande av stads- och landskapsbilden. Det regleras bland annat med utformningsbestämmelser för fasader och taklandskap. Olika begränsningar av byggnadernas höjd och utbredning på marken ger förutsättningar för gröna bostadsgårdar av hög kvalitet, tillräckligt med ljus på gator, gårdar och i bostäder samt en godtagbar påverkan på stadsbilden.

Planen reglerar byggnadernas höjder, inte antal våningar. Nockhöjderna är i huvudsak mellan 20 och 30 meter. Det motsvarar fem till åtta våningar, med en tyngdpunkt på sex till sju våningar, beräknat på mått för träbjälklag. Höjderna konkurrerar inte med Ångströmlaboratoriet. Även om de nya byggnaderna framträder i landskapsbilden sett från Kungsängen och det öppna landskapet i öster, bryter de inte den bakomliggande träddidåns höjd.

Ulleråker är beläget på Uppsalas grundvattentäkt Uppsalaåsen och marken är känslig för påverkan från föroreningar. I detaljplanen regleras det med bestämmelser om hantering av dagvatten och släckvatten, utformning av gator och gatunät där gång, cykel och kollektivtrafik får företräde, samt genom placering av mobilitetshus för samlad parkering. Planen ger möjlighet att uppföra mobilitetshus i två kvarter.

Ulleråker är en del av Kronparken och planens genomförande innebär att många gamla träd behöver tas ner. Det är viktigt att behålla så många träd som möjligt och i detaljplanen finns bestämmelser om att vissa träd inte får fällas.



Bild 5 Illustrationsplan över hela Ulleråkers programområde, där planområdet är markerat med röd streckad linje. Nya kvarter inom planområdet visas i mörkgrå färg. Befintliga byggnader är vita liksom byggnader i redan planlagda, men inte genomförda, kvarter. Strukturen i södra Ulleråker är under bearbetning inför framtida planläggning. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Ulleråker är en stadsdel i södra Uppsala som ligger cirka tre kilometer från Uppsala centralstation. Stadsdelen avgränsas i norr av Kungsängsleden, i öster av Fyrisån, i söder av fälten mot Ultuna och i väster av Dag Hammarskjölds väg.

Planområdet ligger i norra Ulleråker och omfattar sju hektar. Det avgränsas i norr av Kungsängsleden och i väster av skogskanten längs Dag Hammarskjölds väg. I söder avgränsas planen av "Tallparken" och Ulleråkers gamla Hospital. I öster avgränsas området av Ulleråkersvägen samt området runt det som tidigare var Lundellska skolan.



Bild 6. Vy mot Hospitalets nordöstra fasad, sett från Hospitalsträdgården i höjd med Ulleråkersvägen. Planområdets södra del till höger i bild, med trädningen som utgör den södra delen av skoltomten och som gränsar mot Ulleråkersvägen och Hospitalsträdgården. I mitten av bilden skymtar området med tallar som planläggs som park, nordväst om Hospitalet.



Bild 7 Planområdet gränsar i norr mot Kungsängsleden. Bilden till vänster visar cykelvägen i norra Ulleråker som sträcker sig längs leden, vy mot nordöst. Bilden till höger visar Ångströmlaboratoriet, som ligger på andra sidan Kungsängsleden, sett från Ulleråker. Vy mot väster från Lägerhyddsvägen. Cykelvägen längs Kungsängsleden i bildens nederkant. (Leden ligger nedsänkt och syns inte i bilden).

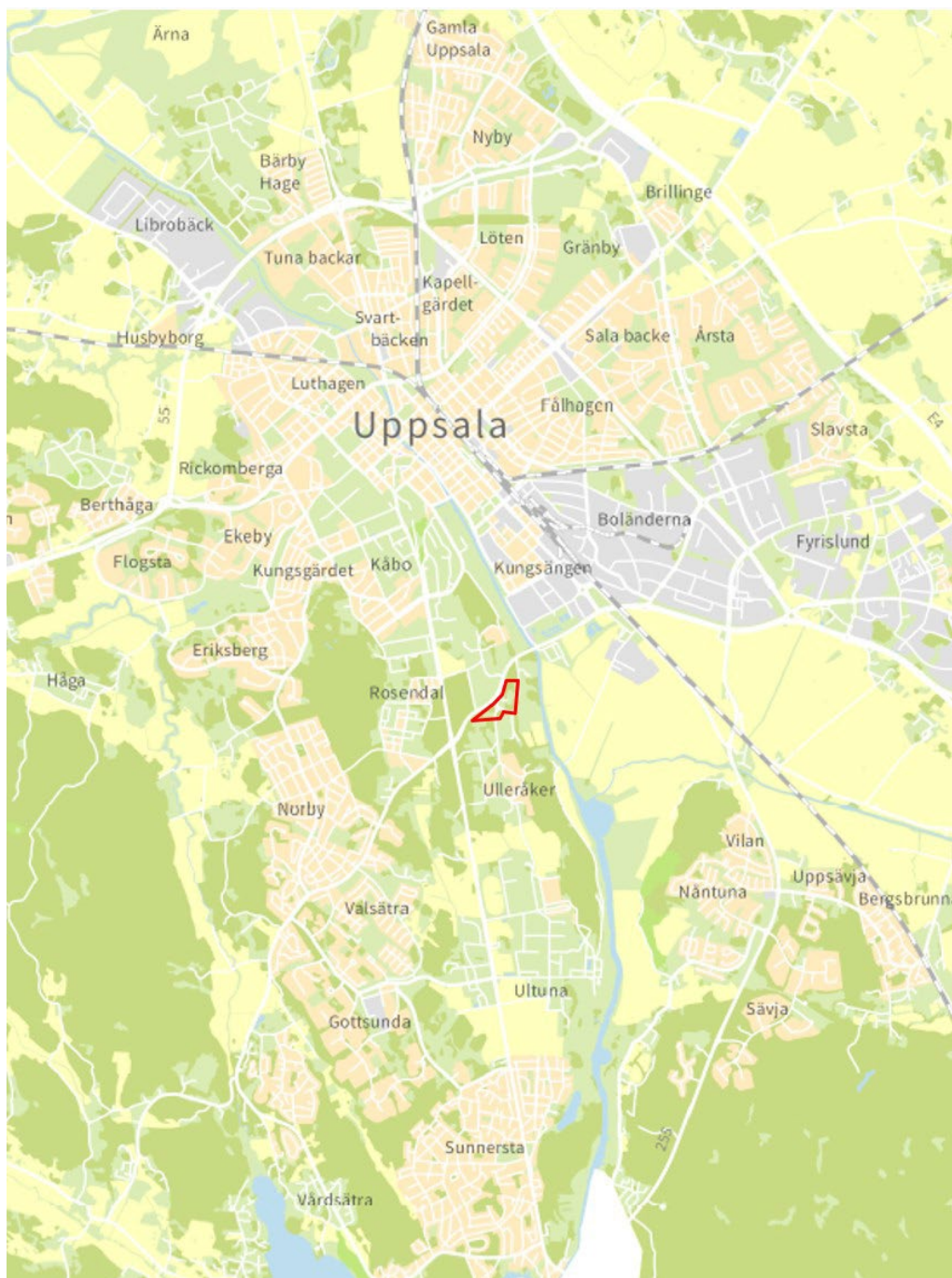


Bild 8 Ulleråker ligger cirka tre kilometer söder om Uppsala centralstation. Planområdets läge är markerat med en röd heldragen linje.

Allmän områdesbeskrivning

Ulleråker var fram till början av 1980-talet ett sjukhusområde, och ett av Sveriges största mentalsjukhus. Därefter har stadsdelen förändrats och nya bostäder har tillkommit. Ulleråker är numera framför allt ett bostadsområde, med inslag av service och verksamheter i form av skolor och vård. I stadsdelen bor det drygt 1 500 personer, främst i kvarteren kring Lindparken och Asylen centralt i stadsdelen, samt i skogskanten mot åsen. Bostäderna finns både i ombyggda äldre sjukhusbyggnader samt i flerbostadshus som uppfördes under 1990-talet och början av 2000-talet. Ett mindre antal radhus och parhus finns också.



Bild 9 Planområdet markerat med streckad linje på ett flygfoto över Ulleråker från 2023.

Planområdet karaktäriseras av ett stråk med sparad naturmark och naturlika planteringar längs trafikleden Kungsängsleden. Inom området finns en byggnad med före detta personalbostäder till den tidigare sjukhusverksamheten, som idag hyrs ut till studentbostäder, samt den skolbyggnad som fram till 2024 inrymde gymnasiet Lundellska skolan med tillhörande skolgård och parkeringsplats.

Genom planområdet löper Lägerhyddsvägen som via Lägerhyddsbron kopplar ihop Ulleråker med området kring Polacksbacken på norra sidan om Kungsängsleden.

Planens utgångspunkter och övergripande ställningstaganden

Planområdets övergripande struktur utgår från stadsbyggnadsvisionen för Ulleråker och det planprogram som ligger till grund för efterföljande detaljplaner. Visionen för Ulleråker, formulerad i Planprogram för Ulleråker, lyder:

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

Utifrån visionen lyfter planprogrammet fram tre fokusområden som ska bidra till att stadsutvecklingen i Ulleråker går i programmets riktning: hållbar vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö. Fokusområdena rymmer de viktigaste utgångspunkterna för detaljplanen.

Hållbar vattenmiljö

Huvudmål: Ulleråkerområdet bidrar till god vattenmiljö i såväl Ulleråkers grundvattenmagasin som i Fyrisån.

Hela Ulleråker är beläget på Uppsalaåsen, som går i nord-sydlig riktning genom hela Uppsala. Uppsalaåsen beräknas innehålla 100 miljoner kubikmeter vatten. Den har stor infiltrationskapacitet och vatten kan snabbt infiltrera ned till grundvattnet, vilket gör att åsen är känslig för föroreningar. Planområdet omfattar mark som ligger nära eller direkt på åskärnan.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten. Känslighetskartan är indelad i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extremt känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information, se *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker

Riskhanteringsprocessen som ligger till grund för arbetet med hela tillrinningsområdet tillämpades på Ulleråkers programområde i ett tidigare skede av planeringen. Det resulterade i en riskanalys *Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1 Metodbeskrivning av föreslagen riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, juni 2017*. Utredningens resultat visar att utsläpp av bensin på åskärnan är den skadehändelse som har högst risknivå i Ulleråker. Utifrån skadehändelserna togs skyddsåtgärder fram, i syfte att kunna

genomföra exploateringen utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen, och utan att miljö kvalitetsnormen (MKN) för grundvatten överskrids. Åtgärderna sammanfattas i *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, 2018* och delas in i skadeförebyggande respektive skadebegränsande åtgärder.

Skadeförebyggande åtgärder som minskar sannolikheten för att en skadehändelse ska inträffa:

- Begränsa motorfordonstrafik
- Undvika miljöfarliga ämnen
- Förebygg olyckor, bränder och läckage av miljöfarliga ämnen

Skadebegränsande åtgärder som minskar eventuella negativa konsekvenser:

- Bygg säkra konstruktioner för mark och byggnader
- Hantera befintliga miljöföroreningar
- Hantera katastrofer

Risikanalysen och handlingsplanen låg till grund för detaljplanerna för kvarteren Vinghåsten med flera och Sagan med flera i centrala Ulleråker (2019). Denna detaljplan har samma underlag som utgångspunkt, men åtgärderna för grundvattenskydd har sedan dess konkretiserats och utvecklats i takt med Uppsala kommuns tillämpning av *Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (2018)*, och ny geologisk och hydrogeologisk information enligt ovan.

De viktigaste åtgärderna för en god vattenmiljö i Ulleråker är att minimera motorfordonstrafiken samt att skapa ett robust och tätt dagvattensystem som förhindrar att förorenat dagvatten infiltrerar ner till grundvattnet. I detaljplanen tar det sig bland annat uttryck i skyddsbestämmelser om hantering av dagvatten och släckvatten, utformning av gator och gatunät där gång, cykel och kollektivtrafik får företräde, samt mobilitetshus för samlad parkering.

Hållbara vardagsresor

Huvudmål: Boende och verksamma i Ulleråker väljer i första hand hållbara färdmedel för sina vardagsresor.

I Ulleråker ska det vara enkelt att resa hållbart. Gång, cykel och kollektivtrafik ska vara förstahandsvalet. Målet i Ulleråker är att minst 80 procent av alla resor ska ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Motorfordonstrafiken inom området begränsas med hänsyn till områdets placering på Uppsalas vattentäkt.

I planprogrammet för Ulleråker (2016) preciseras att detta ska uppnås genom:

- Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik – kapacitetsstark kollektivtrafik på plats redan vid första inflyttning
- Prioriterad gång- och cykeltrafik – krav på ett finmaskigt och sammankopplat gatunät och att alla byggnader utformas med cykeln i åtanke
- Bilen på platsens villkor – kollektivtrafik, cyklister och gående ska vara prioriterade och biltrafik ska så långt möjligt undvikas ovanpå stadens grundvattentäkt

- Parkering för hållbarhet och flexibilitet – all bilparkering ska ske genom parkeringsköp i samlade anläggningar i lägen som minimerar trafikrörelser i området

Uppsala kommun har tagit fram en handlingsplan för hållbar mobilitet i Ulleråker, som ett verktyg för att stödja och samordna genomförandet av olika åtgärder (*Strategi och handlingsplan för mobilitet i Ulleråker*, 2017). En åtgärdsplan har tagits fram som en konkretisering av handlingsplanen (*Åtgärdsplan Hållbar mobilitet i Ulleråker*, WSP 2023). Åtgärdsplanen beskriver vilka typer av åtgärder som krävs för att nå mobilitetsmålen och omfattar åtgärder för detaljplanerna Tallstråket (inklusive Norra Ulleråker), Södra Ulleråker och Hospitalet i Ulleråker. I åtgärdsplanen får varje part i utbyggnaden av Ulleråker ansvar över olika typer av åtgärder. Till exempel kommer byggaktörerna att behöva uppfylla ett antal grundläggande krav, såsom cykelparkeringar av hög kvalitet samt att bilparkering friköps och anläggs i samlade mobilitetshus.

Övergripande ställningstaganden för hållbar mobilitet

Hållbar mobilitet innebär prioritering av trafikslag och därmed att prioritera markanvändningen på ett sådant sätt att stadens utrymme planeras för människor snarare än för bilar. Utifrån mobilitetsmålen i planprogrammet bygger detaljplanen på följande övergripande ställningstaganden:

- Kapacitetsstark kollektivtrafik (Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik)

Kollektivtrafikstråket är stommen i Ulleråkers gatunät och en kapacitetsstark kollektivtrafik är nyckeln för att främja hållbara transportmedel. Kommunen planerar tillsammans med regionen att trafikera stråket med spårväg. Även system för Bus Rapid trafik (BRT) har prövats, och planhandlingarnas utformning är inte beroende av valet av trafikslag.

- Mobilitetshus (Parkering för hållbarhet och flexibilitet)

Utgångspunkten är att all bilparkering samlas i gemensamma större mobilitetshus. Placeringen av mobilitetshuset balanserar behovet av tillgänglighet och av närhet till de större gatorna utan att dra in biltrafik på de mindre bostadsgatorna. Tanken är att en bilanvändare ska parkera i ett mobilitetshus för att sedan fortsätta till fots till sin destination för att minska behovet av att köra på det lokala gatunätet. Att så långt det går undvika fordonsrörelser på gatunätet, samt att bygga samlade anläggningar för bilparkering, ska också ses som riskminimerande åtgärder för att skydda grundvattentäkten från föroreningar.

Trafikrörelserna inom området bör koncentreras till det område som bebyggs väster om åsen (se *God stadsmiljö* nedan). För att minimera trafikrörelserna över åsen bör inget mobilitetshus eller större parkeringsanläggning lokaliseras till årummet. Därför behöver mobilitetshus som lokaliseras inom norra Ulleråker ha kapacitet att försörja stadsdelens publika målpunkter i Hospitalet, Hospitalsträdgården, Bouleråker, samt idrottsytor och andra aktiviteter längs Ulleråkers del av Södra Åstråket.

- Hämta och lämna-trafik (Bilen på platsens villkor)

Vid förskolor och skolor kommer det inte att finnas dedikerade bilparkeringsplatser för hämta- och lämna-trafik. Tanken är att det ställningstagandet ska bidra till att invånarna utför den typen av resor till fots eller med cykel. Genom att planera för en trafikfri zon närmast skolan är både personal och föräldrar hänvisade till använda sig av parkeringsplatserna i mobilitetshuset. Kommunen kommer att behöva jobba med kommunikationsåtgärder för att öka sannolikheten för att få föräldrar att välja bort bilen.

- Cykelparkering (Prioriterad gång- och cykeltrafik)

Som grundprincip ska all cykelparkering kopplad till markanvändningen på kvartersmark ske inom kvartersmark. Den huvudsakliga mängden cykelparkering ska anordnas inom kvarteren i lättillgängliga utrymmen inomhus i bottenvåning eller källare (ej på bostadsgård). I gaturummen finns förgårdsmark längs de flesta fasader som är tänkt att rymma cykelparkering för besökare eller kortare timparkering. De platser som saknar förgårdsmark är längs Morgondrömsvägen i centrala Ulleråker och intill korsningar där utrymmet behövs för att klara svängrörelser för större fordon. Cykelparkeringsplatser kommer att i mån av utrymme placeras ut på allmän plats i lämpliga lägen, till exempel nära service, skolor och hållplatser.

God stadsmiljö

Huvudmål: Ulleråker är en inbjudande och levande stadsdel där människor möts och innovationer främjas.

Strukturplanen för hela Ulleråker har sedan programmet godkändes 2016 bearbetats utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar. En central del av programområdet är planlagd (inom *Detaljplan för kvarteret Sagan med flera* respektive *Detaljplan kvarteret Vinghästen med flera*) och genomförandet av de planerna pågår. *Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker* (samråd 2024) ansluter till och bygger vidare på den struktur som påbörjats i centrala Ulleråker medan denna detaljplan formar Ulleråkers nya avslutning mot Kungsängsleden och entré från norr. Kvarteren förhåller sig till institutionerna norr om leden, omkringliggande parkmiljöer, samt den planerade spårvägssträckningen. För övriga delar av programområdet pågår bearbetning av strukturen inför fortsatt planläggning.

I stadsdelen Ulleråker är kulturmiljön en utgångspunkt. Stadsmiljön utgår från värdefulla stråk, platser och byggnader i den befintliga miljön i syfte att bevara och synliggöra kulturarvet. Den övergripande strukturen utgår också från Ulleråkers karaktäristiska naturmiljö, där naturen på åsen som möter parkmiljön vid Ulleråkers hospital har ett stort värde ur flera aspekter. Inom både allmän plats och kvartersmark är sparade natur- och kulturmiljöer, inklusive bevarade byggnader, en identitetsskapande tillgång.

Avvägningar och bearbetningar av stadsstrukturen

Kommunens önskemål om att kunna erbjuda ett stort antal bostäder i Ulleråker innebär exploatering av ett område med stora kvaliteter och värdefulla natur- och kulturmiljöer. Att ta området i anspråk för en omfattande stadsutveckling har stöd i översiktsplanen. Planprogrammet lyfter fram att exploateringen behöver ha en täthet och koncentration för att skapa tillräckligt underlag för stadsliv och service. De områden som hyser Ulleråkers kärnvärden, som till exempel årummet, Uppsalaåsen

och Tallstråket, ska enligt planprogrammet så långt det är möjligt undantas från bebyggelse. Det stora antalet bostäder behöver därför fördelas ut på ett förhållandevis smalt markområde mellan Dag Hammarskjölds väg och Uppsalaåsen. Det är dessa avvägningar planprogrammet och den planerade stadsutvecklingen i Ulleråker är baserade på, och som präglat planläggningen av den första etappen i Centrala Ulleråker.

Det reviderade projektdirektivet från 2019 innebär en ännu större koncentration av bebyggelse till Ulleråkers västra delar jämfört med programmet. Det gjordes bland annat för att undvika ny bebyggelse på åskärnan, men även för att minimera trafikrörelser över åsen till målpunkter som i programmet lokalisats nere vid Fyrisån (bland annat idrottshall, förskola och mobilitetshus). Det har även tillkommit nya riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola som kommunen beslutade om 2020. Jämfört med vad som beräknades i programskedet behöver därför en större andel mark tas i anspråk av friytor. Även om den tillgängliga marken för nya stadskvarter har minskat ytterligare finns det fortsatt en hög målsättning om att nå bostadsmålet, eftersom Ulleråker tillsammans med övriga delar av södra staden ska bidra till att skapa nya goda stadsmiljöer åt en växande befolkning.

Ett gestaltungsprogram för programområdet Ulleråker (2020) lyfter fram stadsmiljökvatiteter anpassade efter Ulleråkers förutsättningar. Dessa kvatiteter ligger till grund för den bearbetade strukturer som var underlag till planuppdraget för Tallstråket 2021 (som då även omfattade norra Ulleråker). Då hade strukturen bearbetats vidare för att bättre svara mot projektets mål om en god stadsmiljö. Det hade också tillkommit en riktningförändring mot ett förstärkt barnperspektiv. Bearbetningarna har fokuserat på att bryta ner stora byggnadsvolymer för att ge bättre förutsättningar för att klara solinstrålning på bostadsgårdar och allmänna platser, samt att tillämpa den nya riktlinjen för barns utemiljö i förskola och skola.

Bearbetningarna sammanfattades i fyra huvudinriktningar:

1. En skala som bidrar till god stadsmiljö och som utgår från platsens förutsättningar
2. Ett starkt barnperspektiv kopplat till Ulleråkers starka landskaps- och naturidentitet
3. Ulleråkers unika karaktär och olika karaktärsområden
4. Ulleråker möter Uppsala – entréer vyer och siktlinjer

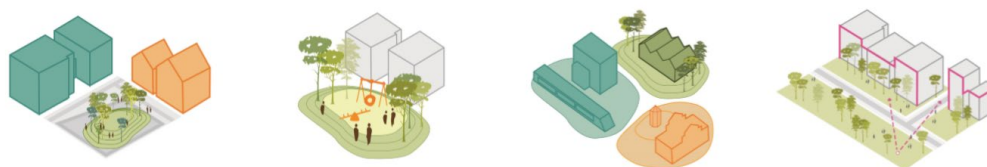


Bild 10 Konceptuella bilder som illustrerar de fyra huvudinriktningarna som sammanfattar bearbetningen av strukturen efter programarbetet.

I takt med mer detaljerade studier av kvarteren inom planområdet har strukturen justerats ytterligare under planarbetets gång.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bostäder är den dominerande markanvändningen inom Ulleråker och planområdet. Närmast Kungsängsleden finns ett större fokus på verksamheter, som till exempel kontor, undervisning, forskning/laboratorium. Östra delen av planområdet är reserverad för skolverksamhet samt mobilitetshus och inslag av kontor. De allmänna platserna inom Ulleråker utgörs av parker och platser som kopplas samman genom olika stråk. Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och park.

Parallellt med planprocessen kommer namn på nya kvarter, gator och platser i Ulleråker att beredas av Uppsala kommuns namngivningsnämnd. Innan det finns fastställda namn benämns gator och parker med tillfälliga arbetsnamn, markerade med citattecken. Se illustrationsplanen nedan.



Bild 11 Illustrationsplan över planområdet Norra Ulleråker med arbetsnamn för gator och kvarter som används i handlingen. Illustration: Nivå landskapsarkitektur, Mandaworks, bearbetad av Uppsala kommun.



Bild 12 Planområdets övergripande struktur med u-formade kvarter med slutna sidor mot Kungsängsleden och spårvägen i nordväst och öppna mot landskapet i söder och öster. Illustration: Mandaworks.

Bebyggelsens struktur och skala

Planprogrammet har som ambition att skapa stadsliv och en funktionsblandad stadsmiljö i Ulleråker. Därför består strukturen i området i huvudsak av ett stadsmönster med kvarter som knyts ihop med offentliga platser och parker genom ett finmaskigt nät av gator och stråk. Strukturen är utformad så att nästan alla kvarter har någon sida som vetter mot en park eller annan öppen plats. Även om bebyggelsen är tät ska det aldrig vara långt till platser med grönska. Den täta och funktionsblandade staden ger också möjlighet att nå det man behöver till fots eller med cykel. Kvarterstrukturen ger överblickbara gator och tydligt avläsbara gårdar.

Kollektivtrafikstråket är stadsdelens ryggrad. Stråket genom planområdet går i Lägerhyddsvägen från Ångströmlaboratoriet och Polacksbacken och in i Ulleråker via Lägerhyddsbron. Stråket fortsätter söderut mot centrala Ulleråker i Ulleråkersvägen, förbi Hospitalet. Gång- och cykelstråken i planområdet ansluter i flera punkter till cykelvägen längs Kungsängsleden och knyter ihop Ulleråker med det övergripande cykelnätet. Möjligheter att skapa gång- och/eller cykelkopplingar över Kungsängsleden i form av nya broar undersöks i planarbetet.

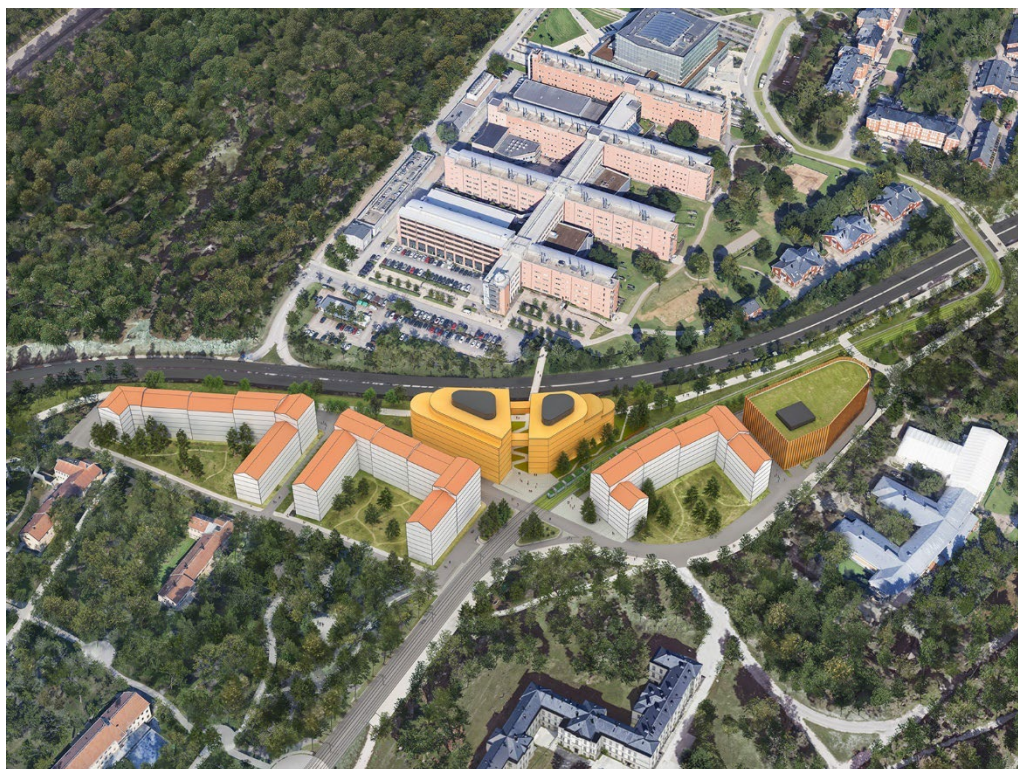


Bild 13 Modellbild över planområdet, sett från sydost. Kvarteren öppnar upp sig mot syd- och sydöst och sluter sig mot Kungsängsleden. Bostadskvarteren (B, C, E) illustreras i vita med ljusbruna tak, kontorskvarteret (D) illustreras i gul färg, och mobilitetshuset (G) illustreras med vegetationsklätt grönt tak. Varken färg, takmaterial eller kontorskvarterets uppdelning i två volymer styrs i detaljplanen. Lundellska skolan till höger i bild och Hospitalet skymtas i bildens nederkant. Ångströmlaboratoriet på norra sidan om Kungsängsleden ses i bildens överkant och Campus Polacksbacken uppe till höger. Den illustrerade gångbron mot Ångströmlaboratoriet ingår inte i detaljplanen. Illustration: Mandaworks

Bebyggelsen i norra Ulleråker bildar en ny front längs Kungsängsleden, med kvarter som sluter sig mot trafikleden och spårvägen, och öppnar upp sig mot de högresta tallarna och Hospitalet i söder och sydöst.

Norra Ulleråker är exponerat mot det öppna landskapet, Kungsängen, i öster. Därför eftersträvas ett samlat uttryck, och att byggnaderna inte ska vara högre än åskammens vegetation med tanke på den siluettverkan som uppstår. Begränsningarna i höjd relaterar också till höjden på Ångströmlaboratoriet, norr om Kungsängsleden, som även fortsatt bör vara den högsta byggnaden i detta landskapsavsnitt. Ångströmlaboratoriets entrébyggnad, som invigdes 2022, har en totalhöjd på +58,0 meter över nollplanet. Byggnaderna i norra Ulleråker ska inte konkurrera med laboratoriets högsta del, utan förhålla sig till dess mittskepp och lamellstruktur som har en totalhöjd på +54,0 meter över nollplanet. Se även *Kulturmiljö*.

Den nya bebyggelsens höjdskala har en måttlig variation. De flesta av byggnaderna får en höjd som motsvarar fem till sju våningar, och några i åtta våningar (beräknat för trästomme). Höjderna trappar ner något mot norr för ett mjukare möte vid cykelvägen och kollektivtrafikstråkets entré in i Ulleråker. Inom kvarteren varierar höjderna med generellt högre höjder mot kollektivtrafikstråket och Kungsängsleden samt lägre mot park och befintlig bebyggelse. Den högsta byggnaden, i kvarter D, får en nockhöjd på cirka 30 meter över gatans nivå (+54) och den lägsta, mobilitetshuset i norr, får cirka 20 meters nockhöjd över gatans nivå (+41). Takens form regleras endast närmast befintlig bebyggelse i "Tallparken" där det ska vara sadeltak.



Bild 14 Vy från nordöst över kollektivtrafikstråket och cykelvägen som visar Ulleråkers entré mot norr. Mobilitetshuset i kvarter G och bostadskvarteret E till vänster i bilden och kontorskvarteret D till höger i bilden. Kungsängsleden skimras i bildens högerkant. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration: Mandaworks

Planens reglering av byggnadsvolymer

Byggrätterna begränsas oftast med högsta nockhöjd, som anger byggnadens (takkonstruktionens) högsta punkt. För de flesta byggrätter anges också en högsta totalhöjd över nollplanet på +54,0. Detta för att säkerställa att byggnaderna inte blir för höga i förhållande till åsen och upplevelsen från Kungsängen, oavsett markens höjd. Den högsta byggnaden, i kontorskvarteret (D) får en högsta nockhöjd på +54,0 meter över nollplanet, vilket överensstämmer med stora delar av Ångströmlaboratoriet. Enstaka teknikbyggnader och trapphus får i dessa delar överstiga nockhöjden upp till totalhöjden +58,0 meter över nollplanet.

I listan nedan är de höjder som anges på plankartan översatta/tolkade till motsvarande antal våningar. Antalet våningar har beräknats för att bygga med trästomme, och för att ge viss flexibilitet. De är dessutom ofta avrundade uppåt till närmaste halvmeter. Våningsantalet baseras på ett generellt antagande om att rymma en typvåning med trästomme på 3,3 meter, en sockelvåning på 4,5 meter, och en takkonstruktion på 3,3 meter. För att byggnader inte ska överstiga högsta tillåtna nockhöjd över nollplanet (+54,0) beräknas ett flackt eller platt tak på 2,0 meter för några byggrätter i västra delen av området. Där planen ställer krav på lokaler i bottenvåningen beräknas 5,0 meter för sockelvåningen.

Observera att planen reglerar byggnadernas *höjd*, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli fler eller färre antal våningar inom den tillåtna högsta höjden än vad listan nedan visar, beroende på val av byggnadsstomme och utformning. Träbjälklag är högre än konventionella bjälklag i till exempel betong. Som jämförelse kan en byggnad med betongbjälklag rymma upp till sex våningar inom 21 meters nockhöjd, där detaljplanen enligt exemplet nedan rymmer fem våningar.

Sadeltak i anslutning
till kulturmiljö

Endast grunda
och/eller indragna
balkonger mot gata
och torg. Utkragan-
de balkonger tillåts
endast över 4,7
meter.



Bild 15 Skiss som visar detaljplanens generella beräkning av planens tillåtna nockhöjd för nya byggnader samt utformningsbestämmelser för tak och balkonger mot lokalgatorna. För byggrätter med krav på lokaler i gatuplan beräknas bottenvåningen till 5,0 meters höjd. Illustration: Landskapslaget

Beräknat våningsantal med trästomme (betongstomme)	Nockhöjd/totalhöjd i plankartan
1	4,0 meter totalhöjd (komplementbyggnader)
2	+ 30,0 meter totalhöjd över nollplanet (Lundellska skolan)
5 (6)	21,0 meter nockhöjd +43,0 meter totalhöjd över nollplanet
6 (7)	24,0–25,0 meter nockhöjd +46–+54,0 meter totalhöjd över nollplanet
7 (8)	26,0–28,5 meter nockhöjd +54,0 meter totalhöjd över nollplanet
8 (9)	30,0 meter nockhöjd (vid kontor motsvarar det 7 våningar) +54,0 meter nockhöjd över nollplanet +58,0 meter totalhöjd över nollplanet

Tabell 1 Tabellen ovan redovisar hur många våningar plankartans höjder beräknas motsvara vid byggande med trästomme respektive betongstomme (inom parentes)

Byggrätterna för de u-formade bostadskvarteren regleras i plankartan med ett djup om 13–18 meter. Måtten är satta med en viss marginal för att ge en frihet i utformningen. Lokalt medges ännu större djup för att möjliggöra en större variation av placering och utformning av byggnadsvolymer. På några platser medges ett djup på 18 meter för att göra det möjligt att bygga särskilda boendeformer, till exempel vård- och omsorgsboenden, som ofta kräver djupa hus på grund av de funktionskrav som ställs. På andra platser är djupet begränsat till 13 meter, i första hand på grund av att stora eller värdefulla träd ska kunna bevaras på gårdarna.

Markanvändning och innehåll, kvarter för kvarter

Inom planområdet är möjligt att bygga bostäder, men även lokaler för centrumändamål och vård. Kontor, laboratorium och utbildning tillåts i två kvarter med strategiskt läge nära Ångströmlaboratoriet.

Markanvändningen bostäder (B) rymmer alla typer av bostäder av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder, men även gruppboende, träningsbostäder och liknande. Kvarteren som får innehålla bostäder ligger i planområdets mest attraktiva lägen, med förutsättningar att erbjuda goda bostadsmiljöer med möjlighet till utblickar mot Ulleråkers parker och landskapsrum.

Kvarter B, längst i väster, är ett bostadskvarter där centrumverksamheter får finnas. Bebyggelsen får nockhöjder på 21–26 meter, en höjd som motsvarar fem till sju(åtta) våningar. Kvarteret är som högst i östra hörnet närmast kvarter C och som lägst i mötet med parken och den äldre låga sjukhusbebyggelsen. På gården finns många stora och värdefulla träd som ska bevaras och bli en del av gårdens gestaltning. Därför begränsas byggrättens djup till 13 meter i kvarteret. I kvarteret finns möjlighet till centrumändamål, men inget krav på lokaler i bottenvåningen.

Kvarter C, närmast väster om kollektivtrafikstråket, har markanvändningen bostäder, vård och centrumändamål, med en tvingande bestämmelse om publika lokaler vid korsningen med kollektivtrafikstråket. Platsen är något kuperad med en höjd i västra delen. Bebyggelsen får nockhöjder på 24,5–30 meter, en höjd som motsvarar sex till åtta(nio) våningar. Den lägsta höjden mot parken och de högre mot spårvägen och platsbildningen i nordöst.

Kvarter D, direkt norr om kvarter C och väster om kollektivtrafikstråket, får vara kontor, undervisning och forskning/laboratorium, med möjlighet till publika lokaler och/eller ett mindre mobilitetshus. Mobilitetshuset kan förväntas utgöra en del av bottenvåning och sutterängplan i kombination med ytor för att ta emot leveranser till kvarteret. Närheten till Ångströmlaboratoriet gör kvarteret attraktivt för olika verksamheter, och kvarteret har inte utformats för att kunna innehålla bostäder. Tillsammans med kvarter C har kvarteret planområdets högsta tillåtna höjder, upp mot 30 meter, som relaterar till Ångströmlaboratoriets höjd (+54). Det nordöstra hörnet av kvarteret utgör en del av porten in i Ulleråker för kollektivtrafikstråket. Kvarteret har en lägre höjd mot entrén för att sedan trappas upp mot sydväst där planområdets centrala platsbildning finns. Byggrätten regleras för att volymen ska forma stadsrummet, med fasader som följer både Kungsängsleden och kollektivtrafikstråket, i syfte att skapa flera framsidor i planområdets centrala del.

Kvarter E, öster om kollektivtrafikstråket, får förutom bostäder även innehålla centrumverksamhet och vård. Bebyggelsen får nockhöjder på 25–28,5 meter som motsvarar sex till sju(åtta) våningar. Byggrätterna är förhållandevis generösa i sina mått för att både kunna behålla en befintlig byggnad inne i kvarteret, samt för att kunna inrymma till exempel vård- och omsorgsboende. Mot kollektivtrafikstråket och torget i sydväst finns krav på publika lokaler bottenvåningen.

Kvarter G, längst i norr mellan före detta Lundellska skolan och kollektivtrafikstråket, finns plats reserverad för ett mobilitetshus (se vidare under *Trafik och tillgänglighet*). Kvarterets läge ger god tillgänglighet till de flesta verksamheter i norra delen av Ulleråker. Förutom bostäderna och verksamheterna inom planområdet ska mobilitetshuset ha kapacitet att försörja stadsdelens publika målpunkter. Dessa är

bland annat Hospitalet och Hospitalsträdgården, samt idrottsytor och andra aktiviteter längs Ulleråkers del av Södra Åstråket. Även om mobilitetshuset placeras långt in i området, är gatunätet utformat så att trafiken leds direkt till mobilitetshuset, som utgör slutpunkten för bilresan, enligt Ulleråkers mobilitetsambitioner. Kvarteret, som får vara cirka 20 meter högt, får även användas för kontor och undervisning, forskning och laboratorium i de fall det går att kombinera med parkeringsbehovet. Detta öppnar upp för att möta funktionerna vid Ångströmlaboratoriet på andra sidan Kungsängsleden. I kvarteret lokaliseras också en nätstation för att klara behovet av laddinfrastruktur i mobilitetshuset.

Lundellska skolan i östra delen av planområdet planläggs för skoländamål. För att kunna använda byggnaden som grundskola utökas tomten kring skolbyggnaden jämfört med den tidigare gymnasieskolan. Byggnadens form och utbredning behålls som tidigare. Markanvändningen skola (S) är generell och rymmer olika typer av skolverksamhet (se vidare under *Skola och förskola*). Inom skolområdet finns höga naturvärden och skyddsvärda träd som inte får fällas.



Bild 16 Vy mot norr med Ulleråkersvägen och huvudcykelvägen till vänster i bilden. Kvarter D i mitten av bilden får innehålla bland annat kontor, laboratorium och undervisning. I bilden ses kvarteret uppdelat i två byggnadsvolymer, vilket inte regleras i detaljplanen. Vid korsningen med kollektivtrafikstråket framför kvarter E avsätts utrymme för ett litet torg, till höger i bild. Ulleråkers tällar är en del av gestaltningen inom allmän plats. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration: Mandaworks

Bostadsgårdar

För att utemiljön inom kvartersmark ska kunna bidra till social och ekologisk hållbarhet finns det ett antal kvaliteter som bör eftersträvas. Gårdsstorlek, solljusförhållanden, rumslighet och avgränsning samt grönska är viktiga ur både ett ekologiskt och socialt perspektiv. Andra sociala aspekter som barnets bästa, trygghet och trivsel, samt tillgänglighet och användbarhet är också viktiga faktorer.

Det sammanhängande gårdsrummet, undantaget privata uteplatser, ska vara tillräckligt stort för att rymma lek och utevistelse. Storlek och rymlighet är avgörande

för hur gården används och för mångfalden av aktiviteter som ryms. Små gårdar används sällan och rymliga gårdar används ofta. Aktuell forskning menar att en bra gård är minst 1 500 kvadratmeter stor, alternativt har 20 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea bostad. Eventuella takterrasser ska ses som ett komplement och kan inte helt ersätta en gård.

Gårdens form och avgränsning har också betydelse. En samlad form, som inte är för långsmal eller uppdelad i för små fragment, är att föredra. Tydliga gränser mot allmän plats är också bra för användbarheten, och stärker tillhörighet och trygghet. Växtlighet har betydelse på flera sätt. Grönskan kan bidra till att skapa rumslighet, trygghet och trivsel, men har också ekologiska värden.

Gårdsutformning och fasader mot gården

En avgränsad bostadsgård ger goda förutsättningar för social gemenskap, samt en trygg och bullerskyddad bostadsmiljö. Kvarterens öppna form ger bostadsgårdar som ansluter till allmän plats utanför. Den öppna strukturen är positiv ur flera aspekter. Den skapar goda förutsättningar för solbelysta gårdar, och de bostäder som är vända mot gårdssidan får goda ljusförhållanden. Öppna gårdsrum innebär rymd och kontakt med parkmiljöerna och kulturmiljöerna utanför kvarteret, men saknar en tydlig avgränsning mellan det allmänna och det privata. Tydliga gränser mot allmän plats gör en bostadsgård mer användbar, och stärker tillhörighet och trygghet. Därför finns möjlighet att uppföra komplementbyggnader på gårdarna, till exempel växthus. Planteringar kan också skapa rumslighet och avgränsningar.



Bild 17 Illustration, vy mot väster med bostadsgården i kvarter C till höger och "Tallparken" till vänster i bild. Observera att det är en illustration och att slutresultatet kan komma att se annorlunda ut. Illustration: Mandaworks

I norra Ulleråker finns flera gamla och värdefulla träd, och i plankartan finns bestämmelser om att vissa träd inte får fällas. Ambitionen är att så långt som möjligt anpassa gårdsutformning till de naturgivna förutsättningarna. Inom planområdet kommer alla bostadsgårdar att anläggas direkt på marken, och de får inte byggas

under med garage. Det finns därmed goda förutsättningar att ta till vara befintlig vegetation och/eller plantera nya träd. Förutsättningarna är olika mellan kvarteren. I kvarter B är naturvärdena höga, och även om planen föreskriver att träd ska sparas på gården kommer flera *särskilt värdefulla träd* och *naturvärdesträd* att behöva tas ner för att kunna bygga bostäderna i kvarteret. Inom kvarter C strax intill finns enstaka träd, och inget som rymms inom definitionen *särskilt värdefulla träd*. I kvarter E finns några *särskilt värdefulla träd* och *naturvärdesträd* som på ett naturligt sätt kommer att kunna ingå i gårdens utformning. Se vidare *Naturvärden*.



Bild 18 Bostadsgårdarna kommer att anläggas direkt på marken, de får inte byggas under med garage. Det finns därmed goda förutsättningar att ta till vara befintlig vegetation och/eller plantera nya träd som kan växa sig stora. Principillustration från detaljplan för Tallstråket: Landskapslaget

Inom planområdet finns goda förutsättningar för att skapa bra gårdsmiljöer för både bostäder och vårdverksamhet. En planbestämmelse anger att de obebyggda delarna av kvarteren är avsedda för vistelse och växtlighet, samt att de inte får användas för parkering, inklusive parkering av cyklar, och körytor. Strukturen ger öppna gårdar med en samlad form, och i bostadskvarteren finns ytor om 1 400–2 000 kvadratmeter som inte får bebyggas. Borträknat gångvägar, entréer med mera innebär det att de finns förutsättningar att skapa sammanhängande gårdsytor inom kvarteren om 800–1600 kvadratmeter. Den minsta gården är inom kvarter E, där byggrätten är extra stor för att kunna rymma de gamla sjuksköterskebostäderna, som står en bit in i kvarteret. Om byggnaden demonteras och ersätts med en byggnad med annan utbredning finns förutsättningar att skapa en större bostadsgård. Detta säkerställs inte i planen, eftersom kommunen prioriterar flexibiliteten att kunna forma kvarteret med eller utan det befintliga huset. Den största gården är i kvarter B, som innehåller många värdefulla träd och där gårdsutformningen kommer att präglas av skogskaraktär.

Mot gårdarna begränsas balkonger och andra utkragningar över byggrättens egenskapsgräns för att freda den yta som reserveras för bostadsgård. Djupa balkonger är möjliga, eftersom byggrättens tjocklek är väl tilltagen och kan nyttjas på olika sätt för att skapa variation i volym, balkongutformning och andra utkragande delar. Alltför djupa/utskjutande balkonger eller byggnadsdelar minskar dock solinstrålningen på gårdar och fasader, även om de öppna kvarteren i sig ger goda grundförutsättningar. Balkonger kan minska dagsljuset i bostäderna, vilket måste beaktas vid bygglov och tekniskt samråd. Bestämmelsen om frihöjd om 3,2 meter syftar till att säkerställa fri passage under balkong eller utkragning för personer som vistas på gården. För ett bättre dagsljusinfall är det också viktigt att i detalj studera balkongernas placering i förhållande till fönstersättningen.

De öppna u-formade gårdsrummen ger förutsättningar till solbelysta gårdar och upplevelse av rymd, även där gårdsytan är mindre än 1 500 kvadratmeter. Gårdsformen ställer också krav på att i genomförandeskedet arbeta med att skapa rumslighet och en variation av funktioner och ytor. En utformningsbestämmelse

föreskriver att gården ska utformas som en sammanhängande gårdsyta, för att ge så goda förutsättningar som möjligt för en trivsamt och funktionell utemiljö.

Det kan vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för bostadsgården. Detta för att undvika att gården delas upp om flera fastigheter bildas inom kvarteret, vilket planen inte förhindrar.

Upplevelsen av stadsmiljön i ögonhöjd – bottenvåningar, entréer, balkonger och förgårdsmark

För att uppmuntra till rörelse, och skapa trivsamma miljöer där människor vill vistas på gator och torg, reglerar planen att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd, det vill säga bottenvåningen. Ett sätt att skapa levande bottenvåningar är att ställa krav på lokaler för verksamhet vilket detaljplanen gör i utvalda lägen, se vidare under *Offentlig och kommersiell service*. Ett annat sätt är att utforma byggnadernas bottenvåningar, oavsett innehåll, högre än övriga våningsplan och med en stor andel glaspartier för att åstadkomma en fasad med öppen karaktär.

För att ytterligare skapa händelser i bottenvåningen säkerställer planen att bostadsentréer vetter mot allmän plats, vilket också bidrar till att befolka gatorna. Där bottenvåningen upptas av lokaler för centrumändamål är det viktigt att även bostadstrapphus får utrymme. Även portiker och öppningar mellan byggnader är positiva inslag i stadsrummet då de ger in- och utblickar mellan gator och gårdar. För att skapa variation i byggnaders utformning, samt kvaliteter i upplevelsen av gatumiljön och vid bostadsentréer, kan fasadlivet dras in från byggrättsgränsen. Under vissa förhållanden kan byggnadsdelar även kraga ut från fasad. Det relativt generösa djupet hos byggrätterna ger möjlighet till variation. Det finns också goda möjligheter att låta en del bottenvåningar utformas som marklägenheter och/eller särskilda boenden som av olika skäl har behov av markkontakt.



Bild 19 Bottenvåningarnas utformning har betydelse för upplevelsen i ögonhöjd. Förgårdsmarken kan tillföra grönska och variation till gatorna. Illustration: Landskapslaget

Bostadskvarteren som möter lokalgatorna har förgårdsmark för att tillföra gatorna grönska och variation. Förgårdsmarken ger ett visst avstånd mellan bostadsfasaderna och de allmänna gatorna, samt förutsättningar att rymma kvarterens egna funktioner som entréplatser och cykelparkeringar för besökande. Det underlättar också i byggskedet, då till exempel spont för grundläggning av byggnaden kan hanteras inom fastigheten och inte behöver inkräkta på allmän plats. Förgårdsmarken runt bostadskvarteren är satt till 2,5 meter. Runt mobilitetshuskvarteret i norr är

förgårdsmarken endast en meter, för att kunna hantera en varierad fasadutformning eller eventuell plantering inom kvartersmark.

Mot gatorna begränsas utkragningar av balkonger och byggnadsdelar för att dels värna möjligheten till dagsljus i lägenheter och solinstrålning i gatorna, dels för att säkerställa generösa bottenvåningar som bidrar till upplevelsen av gatumiljön. Utkragande byggnadsdelar från fasad tillåts över en frihöjd om 4,7 meter för att säkerställa utrymmet i gaturummet och ge fri höjd för olika typer av fordon, men också för att ge plats för funktionerna inom förgårdsmarken.

Entréer som är orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark skapar en tillgänglig och trygg bostads- och stadsmiljö där människor rör sig ute på gatorna på väg till och från bostaden. Genomgående entréer mellan gata och gård bidrar till god tillgänglighet mellan bostad och bostadsgård, vilket är viktigt för barn och personer med begränsad rörelseförmåga. När det gäller entréer till lokaler är det viktigt att de ansluter med färdigt golv mot marknivån på allmän plats, så att höjdskillnader och tillgänglighetskrav kan lösas på kvartersmark.

Längs kollektivtrafikstråket, som ska utvecklas till ett publikt stråk, ska bebyggelsen möta gatan med en öppen karaktär och stor andel glaspartier. Sockelvåningens fasad ska vara minst fem meter hög, vilket påverkar totalhöjden för byggnaderna längs stråket. För kvarter D sätts ingen höjd för sockelvåningens fasad, eftersom kvarteret behöver anpassas till markhöjderna och delvis utföras med suterrängvåning. Kravet på en utformning med öppen karaktär och stor andel glaspartier i bottenvåningen är dock detsamma.

Gestaltning av allmänna platser

Detaljplanen reglerar allmän plats i form av gator, torg och park. De allmänna platserna inom Ulleråker utgörs av parker och platser som kopplas samman genom olika gator och stråk för både rörelse och rekreation.

Gator och torg inom Ulleråker, ska utformas med omsorg om detaljer och hänsyn till den mänskliga skalan. Aktiva fasader, entréer mot gata och grönskande förgårdsmark bidrar till liv och variation längs gatorna. En tydlig hierarki mellan olika typer av gator underlättar orientering och läsbarhet inom stadsdelen. Gatornas olika funktion ska avspeglas och stödjas i utformningen av gaturummet. Inom området eftersträvas en gestaltning som uppmanar till låga hastigheter, vilket ger förutsättningar för en trafiksäker miljö. En gemensam gatugestaltning för hela Ulleråker eftersträvas för att skapa helhet och en gemensam karaktär. Generellt är utgångspunkten att så långt som möjligt utgå från befintliga markhöjder, vilket möjliggör en god anpassning mellan kvartersmark och allmän plats.

Gator och torg ska bidra till stadsgrönska och ha utrymme för omhändertagande av dagvatten. Grönskan bidrar till ekosystemtjänster såsom biologisk mångfald, vind- och solskydd, pollinering, samt vatten- och luftrening. Det ger också trivsamma platser med karaktär. Till största delen kommer det att handla om nyplantering, då det är svårt att bevara befintliga träd i gaturummen på grund av utbyggnaden av teknisk infrastruktur som ledningar, täta dagvattensystem med mera. Växtvalet behöver anpassas till förutsättningarna med täta växtbäddar.

Offentliga platser, stråk och gatumiljöer inom planområdet

Kollektivtrafikresenärer, gående och cyklister möter Ulleråker via Lägerhyddsvägen eller från cykelstråket som löper längs Kungsängsledens södra sida. Entrén norrifrån utformas som en gradvis övergång från trafikmiljö där kollektivtrafikstråket ligger separerat på egen bana i Lägerhyddsvägen, via park och cykelstråk i grönska, för att centreras kring den plats som bildas där olika rörelsestråk inom planområdet korsar kollektivtrafikstråket. Söder om korsningen ansluter kollektivtrafikstråket till Ulleråkersvägen och övergår till blandtrafik framför Hospitalet. Se vidare *Trafik och tillgänglighet*.

I anslutning till korsningen formas ett mindre torg, öster om kollektivtrafikstråket. Syftet med torgytan är att skapa en mötesplats med goda solförhållanden i gränsen mellan de nya kvarteren och parkmiljön vid Hospitalet. Torget bidrar till mer rymd och att platsen inte bara blir en korsning. Det är en central plats i norra Ulleråker där många gångare och cyklister kan röra sig mellan olika stråk. Mellan torget och Hospitalet växer många av Ulleråkers karaktäristiska tallar, och avsikten är att de ska ha en framträdande roll i platsens utformning och karaktär. Området öster om Ulleråkersvägen planläggs som park. Parkstråket med tallar sträcker sig norrut längs huvudcykelstråket i "Östra gatan" vid sidan av före detta Lundellska skolan.

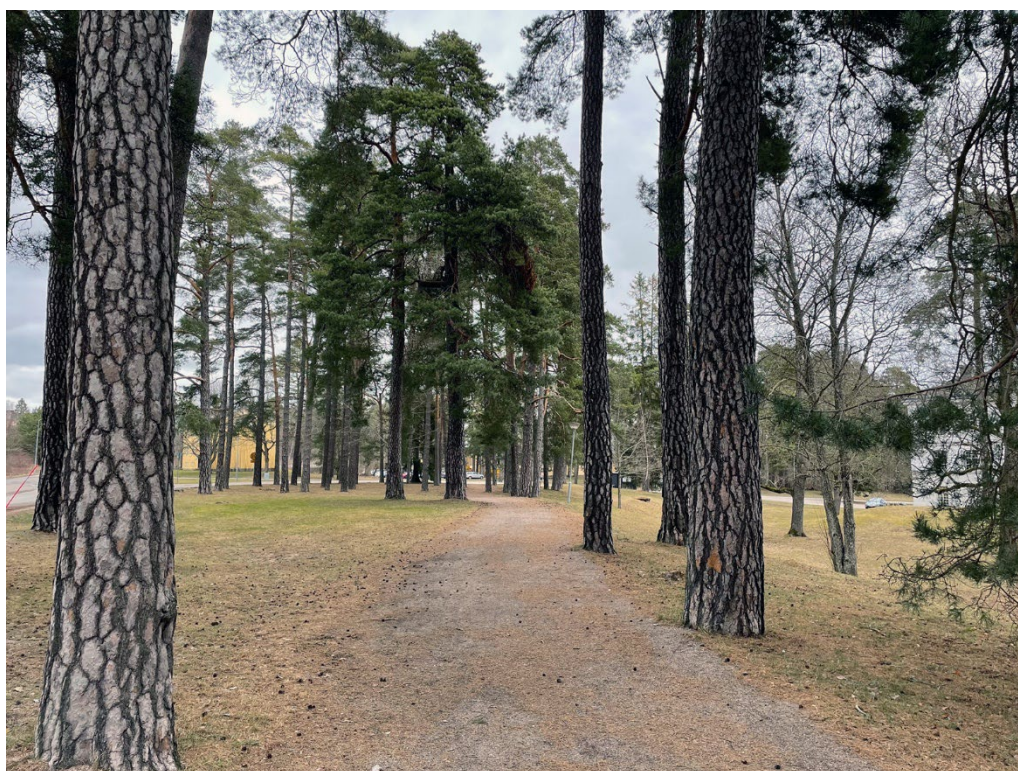


Bild 20 Området med tallar mellan Hospitalet och Ulleråkersvägen planläggs som park. Gångvägen mot Lundellska skolan kan vara kvar i samma sträckning som idag. Hospitalet skymtar till höger i bild. De före detta sjuksköterskebostäderna och tidigare Lundellska skolan skymtar bakom tallarna, rakt fram.

På västra sidan om korsningen ska kvarter D kunna forma en entréplats på kvartersmark som ansluter mot allmän plats och speglar torget på östra sidan. På grund av höjdskillnaderna inom kvarteret finns bättre förutsättningar att skapa en entréplats som en del av kvarterets gestaltning. Det stora kvarteret kan med fördel delas upp i två huskroppar och ge möjlighet att skapa genomsikt och passage mellan entréplatsen och cykelvägen vid Kungsängsleden, men det regleras inte i planen. Höjdskillnaden inom hela kvarteret är cirka tre meter och inom entréplatsen cirka en

meter. Vid cykelvägen nordväst om kvarter D är marken på en nivå som skulle göra det möjligt att uppföra en gångbro över trafikleden och skapa en direkt koppling mot Ångströmlaboratoriet, om det skulle bli aktuellt i framtiden. En sådan bro ingår dock inte i detaljplanen. Se sektion i avsnittet *Trafik och tillgänglighet, Förutsättningar, Det övergripande vägnätet*.



Bild 21 Schematisk bild över stråk, torg och platser. Lägerhyddsvägen/Ulleråkersvägen är tillsammans med Morgondrömsvägen områdets ryggrad, ett stråk med kapacitetsstark kollektivtrafik som länkar samman flera av stadsdelens nya torg och platsbildningar. Inom planområdet finns en platsbildning där alla trafikslag möts och korsar varandra. Illustration: Nivå Landskapsarkitektur

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövården

Ulleråker utgör en del av riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad (C40) vars motiv baseras på stadens starka prägling av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Ulleråkers sjukhus är ett värde under temat centralmakten, som en del som möjliggör att följa kungamaktens framväxt och utveckling samt övergång till statlig verksamhet. Några av kärnvärdena i riksintresset som berör Ulleråker, utöver själva sjukhusområdet, är Uppsalaåsen och Dag Hammarskjölds väg.



Bild 22 Hospitalet från 1885 ritades av Axel Kumlien. Den symmetriska byggnaden vänder sig mot parken och Fyrisån. I byggnadens mitskepp finns Den gode herdens kapell.

Uppsalaåsen representerar genom landskapets uppbyggnad även den kungliga jaktparken Kronparken, som är en del av riksintresset. Redan vid etableringen av Ulleråkers sjukhusområde togs delar av Kronparken i anspråk för bebyggelse. Åsen är en del i upplevelsen av Uppsala stad med slott och kyrka när man närmar sig staden från söder. Därför bör byggnader som bryter siluetten inte störa den del av stadens siluett som ingår i riksintresset för Uppsala stad.

Sikt mot siluetten med slottet och domkyrkan

I översiktsplanen har kommunen gjort en precisering av kärnvärdet i riksintresset med avseende på Uppsalas siluett. Värdet utgörs av stadens siluett med domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva som viktiga landmärken sett från olika siktsektorer från stadens infarter.

Ulleråker ligger utanför den särskilt värdefulla siktsektorn från sydost och E4 som pekas ut i översiktsplanen. De högre byggnader som planeras i de centrala delarna av Ulleråker kommer att synas över åskammen, men kommer inte att konkurrera med de historiska märkesbyggnaderna i Uppsalas karaktäristiska siluett. Detta eftersom avståndet till slottet och domkyrkan är så stort att siluetterna inte läses samman.

Landskapsbild

Delar av Fyrisåns dalgång omfattas av landskapsbildskydd (enligt gamla lydelsen i naturvårdslagen 195) vilket innebär att vissa åtgärder inom området endast är tillåtna om tillstånd lämnats av länsstyrelsen. Det skyddade området har sin västra gräns i Fyrisån och i Ultunaåsen i södra Ulleråker. Ulleråker är därmed del av fonden i landskapsrummet, men ingår inte i det skyddade området.

Åsen är en mäktig landskapsformation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. Nya byggnader på och i anslutning till åsen innebär att vyn mot och över åsen förändras. Denna vy har därför studerats under framtagandet av detaljplanen. Inriktningen i översiktsplanen och planprogrammet är en omfattande utbyggnad av stadsdelen Ulleråker, vilket kommer att göra avtryck i stadsbilden som en ny årsring i stadens framväxt. Utformningen av den nya bebyggelsen som blir synlig mot åsen bör därför vara en avvägning mellan att synliggöra och dölja, så att den i sin helhet samspelar med åsens siluett. Inriktningen är att samla och forma de högre byggnadsvolymerna gruppvis snarare än att sprida enstaka högre byggnader över området. Koncentrationen av högre byggnader bör vara i Ulleråkers centrala delar, längre från stadens centrum. Där är också åskammen högre och kan både dölja och ge visuellt stöd åt högre bebyggelse.



Bild 23 Åsen, vy från Kungsängen, Kuggebrovägen. Fotot är taget innan Ångströmlaboratoriets nya entrébyggnad färdigställdes.

De högre träden på åsen och i Ulleråker är 20–30 meter höga, vilket motsvarar byggnader upp till sju våningar, beroende på bjälklagshöjd och takform. Hus som är högre än så syns över åsen sett från norra delarna av det öppna landskapet vid Kungsängen. Som jämförelse var det numera rivna Medicinskt centrum i Ulleråker cirka 34 meter högt (+63 meter ovan nollplanet) och synligt över åsen och trädridån.

Byggnader i Uppsala som framträder tydligt och synligt på åsen utgörs i huvudsak av institutioner av olika slag, vilket är en del av uttrycket för riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad. Bostäder är i denna kontext ett delvis främmande inslag. I norra delen av Ulleråker, som ligger nära institutionerna vid Polacksbacken, regementet och Ångströmlaboratoriet, är åsen dessutom är lägre. Det gör att även byggnader med måttliga höjder avtecknar sig tydligt.

Den planerade bebyggelsen inom programområdet Ulleråker studeras i sin helhet för att påverkan på landskapsbilden ska kunna bedömas löpande under tiden området planeras och utvecklas. Byggnadernas höjd och placering inom det nu aktuella

planområdet behöver sättas i relation till de detaljplaner i Ulleråker som har laga kraft, men som ännu inte genomförts, men inte heller konkurrera med institutionsstråket. I *Detaljplan för kvarteret Sagan med flera* tillåts några byggnader uppföras upp till +66, +69 och +74 meter över nollplanet.

Byggnadernas siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. Både tak och fasader bör ha en sammanhållen volymgestaltning, då det har betydelse för hur mycket en byggnad avtecknar sig mot åsen. Av samma skäl bör kulörstarka färger och starkt reflekterande material undvikas.



Bild 24 Bildmontage, vy från Kungsängen med planens byggnadsvolymer i ljusa färger i mitten av bilden. Byggnaderna är lägre än åskammens vegetation. Ångströmlaboratoriets taklandskap framträder i bakgrunden och till höger om planerad bebyggelse. Ångströms entrébyggnad skymtar i blågrått strax till vänster om den rosafärgade regementsbyggnaden i bildens högerkant. Till vänster i bild syns byggnader i pågående och laga kraftvunna planer i Ulleråker. Illustration: Mandaworks

Ulleråkers historia och kulturhistoriska spår inom planområdet

Ulleråker har en rik historia som sträcker sig långt bak i tiden och som på många sätt fortfarande finns närvarande genom såväl bevarad bebyggelse som vägar, parker och landskap.

Kronans makt i Uppsala har präglat Ulleråkers utveckling. Direkt väster om Ulleråker ligger Dag Hammarskjölds väg, som är en av de raka tillfartsvägar som anlades på 1600-talet på uppdrag av drottning Kristina. Under 1600- och 1700-talen anlades ett sammanhängande skogsområde som kunglig jaktpark i området. Skogsområdet är idag uppdelat i fyra delar av korsningen Vårdsätravägen–Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg. Även om dess mer intakta delar idag finns utanför planområdet finns spår av jaktparken kvar i Ulleråker. Norra och västra delarna av Kronparken omfattas av naturreservaten Kronparken och Gula stigen (se *Park och natur*).

Under tidigt 1800-tal flyttar delar av stadens sjukhusverksamhet ut till Ulleråker för att åtskilja de kroppsligt sjuka lasarettspatienterna från de psykiskt sjuka hospitalspatienterna. Hospitalsverksamheten kom sedan att prägla utvecklingen av Ulleråker genom utbyggnad av verksamheten i olika etapper. De byggnader och

miljöer som finns inom området speglar tidstypiska uttryck för synen på mentalsjukvård från slutet av 1800-talet till nutid.

Planområdet ligger i utkanten av det gamla sjukhusområdet. Inom planområdet finns en byggnad vid Lägerhyddsvägen som varit sjuksköterskebostäder, och som idag hyrs ut som studentbostäder. Norr om planområdet finns två läkarvillor vid Lägerhyddsbron.



Bild 25 Sjuksköterskebostäderna vid Lägerhyddsvägen som hyrs ut som studentbostäder.



Bild 26 Fotot till vänster visar Lägerhyddsvägen vid skyttelsignalen innan Lägerhyddsbron. Fotot till höger visar läkarvillorna från 1950-talet som idag har sin tillfart från Lägerhyddsvägen i höjd med bron.



Bild 27 Planområdet gränsar i söder mot "Tallparken" och två vårdpaviljonger från 1950-talet. Hus 65 till vänster i bild planeras att bli en förskola i *Detaljplan för Tallstråket*. Rakt fram "Parkgatan" som ingår i planområdet, samt till höger läget för kvarter C och B.

Söder om planområdet, i "Tallparken", finns ett antal vårdpaviljonger som alla byggdes på 1950-talet. Flera av dessa föreslås få ny användning i *Detaljplan för Tallstråket* (samrådsversion 2024). Sydöst om planområdet ligger den stora hospitalsbyggnaden från 1885. Byggnadens framtida användning utreds inom den pågående *Detaljplan för Hospitalet*.

Även om det inte finns så många kulturhistoriska byggnader eller platser inom planområdet finns det ett samband mellan de personalbostäder som ligger i norra delen av Ulleråker och vårdpaviljongerna i "Tallparken" från samma tid, samt den äldre sjukhusmiljön. Området utgör även den geografiska länken norrut mot stråket av institutionsbyggnader som kopplar både mot kunskapsstaden och centralmakten vilka är centrala i beskrivningen av riksintressets uttryck.

Planområdet utgör Ulleråkers avslutning mot norr och Kungsängsleden, vilket ger kvartersstrukturen en viss barriärverkan som kan kännas främmande i sjukhusområdets uppluckrade hus-i-park-struktur. Kvarteren knyter an till Ulleråkers kulturmiljö genom att de öppna u-formade kvarteren möter parkrummet och de äldre sjukhusbyggnaderna i tallstråket med en uppbruten, lamelliknande form. Byggnaderna är något lägre mot parken och taken ska vara sadeltak, vilket både kan skapa ett släktskap i formspråket och bidra till att byggnaderna upplevs lägre ut mot parken. Det stora parkrummet, som tillsammans med Hospitalet är ett av Ulleråkers kulturhistoriska kärnområden, får visuellt breda ut sig och in på de öppna gårdarna. Planområdets centrala platsbildning tar stöd i ett parti med Ulleråkers karaktäristiska stora tallar, som kan bidra till att skapa en koppling mot Hospitalet.



Bild 28 Kulturmiljöer i Ulleråker som huvudstrukturen utgår ifrån. Planområdet ligger i foden av Ulleråkersvägens nord-sydliga axel mot Asylen vid Lindparken. Illustrationen visar ett alternativ där sjuksköterskebostäderna ersatts av ett helt nytt kvarter (E). Illustration: Nivå landskapsarkitektur

Fornlämningar

Inom Ulleråker finns flera lagskyddade fornlämningar, främst på Kronåsen. Detta gör att man kan förvänta sig fler lämningar i form av gravar, boplatser och aktivitetsytor från stenålder, brons- och järnålder i närheten av åsen.

En arkeologisk utredning har gjorts för ett större område än planområdet (*Tre platser i Ulleråker, Arkeologisk utredning steg 2, kompletterande utredning steg 1, Upplandsmuseets rapporter 2023:13*). En av platserna som undersöktes var inom planområdet, i skogsdungen mellan Lundellska skolan och Hospitalet (*Lokal 1 i rapporten*). Skogsdungen är en del av skoltomten (S). Anledningen till att lokalen ingick i utredningen var närheten till högen L1941:2999 som ligger i parken, direkt söder om Ulleråkersvägen. Inga tecken på gravar eller andra lämningar av arkeologiskt intresse lokaliserades dock inom området.

Konstprogram

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Ulleråker har det tagits fram ett övergripande konstprogram: *KUR – Konst Ulleråker* med underrubriken, *Farvatten – droppa, forsa, stänk*. Konstsatsningen ska bidra till ett långsiktig hållbarhetstänkande och konstverk skapas bland annat för Hospitalsträdgården, Lyrikparken, Vinghästtorget och Ulleråkers kyrkogård. Projektet kommer att pågå under lång tid och konst kommer på sikt att skapas för specifika ytor och på olika platser.

Konstsatsningen genomförs i ett samarbete med olika yrkeskompetenser inom planering och stadsbyggnad samt genom ett gränsöverskridande samarbete internt i kommunen och externt med bland annat medborgarrepresentanter, exploatörer och kulturarvsforskare. Ett antal förstudier, dialogarbeten och konstprojekt har påbörjats och flera har färdigställts. Det finns (ännu) inget konstprojekt som planeras inom planområdet. Sedan tidigare finns på åsen konstverket *Gralstänk* av Mattias Härenstam och i Hospitalsträdgården konstverket *Parallella rum* av Lies Marie Hoffman. Båda återanvänder redan fällda träd som vuxit i Ulleråker i sina skulpturer.



Bild 29 Konstverken Parallella rum och Gralstänk.

Genom konsten kan Ulleråkers identitet och historia lyftas fram på olika sätt. Offentlig konst kan bidra till att stärka platser och samband, samt berätta områdets historia i en tid då stadsdelen står inför en omfattande förändring. Utformningen av gator, torg och parkmiljöer kan skapa sammanhang mellan historia och nutid.

Park och natur

Ulleråker omges av flera stora grönområden, bland annat naturreservaten Årike Fyris, Kronparken och Gula stigen. Ulleråker i sig är en grön stadsdel med både anlagda parkmiljöer och områden med sparad naturmark, som ansluter till grönområdena som finns runt omkring.



Bild 30 Ulleråker omges av flera grönområden som binds ihop av park och naturområden genom Ulleråker. Programområdet Ulleråker, markerat med röd streckad linje, omfattar också Hospitalsträdgården som utvecklas till en stadsdelspark med direkt koppling till Södra Åstråket. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

Naturreservatet Kronparken ska gynna värdefulla naturmiljöer, biologisk mångfald, miljöer knutna till tall samt stärka grönstrukturen i Uppsala stad. Naturreservatet Gula stigen syftar bland annat till att skydda och utveckla skyddsvärda naturtyper och livsmiljöer, samt säkra viktiga ekologiska spridningssamband. Syftet med naturreservatet Årike Fyris öster om Ulleråker är bland annat att bevara och utveckla ett kulturpräglad landskap längs Fyrisån och Uppsalaåsen med värdefulla naturtyper för biologisk mångfald i vatten- och landmiljöer. I det naturreservatet är det också viktigt att bevara och utveckla biotoper för ett rikt fågelliv och vattenorganismer genom att värna, utveckla eller anlägga olika vattenmiljöer.

Ett grönt stråk löper idag från Fyrisån till Hospitalsträdgården vidare västerut genom tallstråket mot Kronparken. Tallstråket ligger precis söder om planområdet och är ett viktigt ekologiskt samband mellan Uppsalaåsen och Kronparkens naturreservat norr om Kungsängsleden. Tallbeståndet hör skogshistoriskt till den gamla kungliga jaktparken Kronparken, och det finns ett stort antal flera hundra år gamla tallar i Ulleråker. Tallarna inom Kronparken ingår i det så kallade tallnätverket med flera stora kärnområden i stadens södra och västra delar. De ekologiskt sammanhängande tallskogsmiljöerna har en hög biologisk mångfald och utgör habitat för ett flertal rödlistade arter.



Bild 31 Tallstråket genom Ulleråker är en del av ett stadsövergripande tallnätverk. Planområdet ligger i anslutning till tallstråket. Foto: Nivå landskapsarkitektur

Naturvärden

Det finns två övergripande värdefulla naturtyper i Ulleråker. Dels de grova, högstammiga tallbestånden som finns i både park- och skogsmiljöer, dels de äldre lövträdsalléerna som främst finns kring Hospitalet och mot Fyrisån. Ulleråker rymmer flera höga naturvärden som omfattas av olika skydd (skyddade arter, biotopskydd med mera). En stadsutveckling inom Ulleråker innebär att miljöer med höga naturvärden kommer att behöva tas bort. Översiktsplanen och planprogrammet för Ulleråker ger stöd för ny bebyggelse, men genomförandet av vissa delar av området kommer att kräva tillstånd och/eller samråd med länsstyrelsen.

Naturvärdesobjekt

Det har under åren gjorts naturvärdesinventeringar i Ulleråker som visar de olika naturvärdesobjekt som finns inom och i anslutning till planområdet.

Norr om före detta Lundellska skolan, utanför planområdets gräns, finns ett område (objekt 11827) som utgörs av tidigare tomtmark och är klassat med högt värde. Öster om Ulleråkersvägen, utanför planområdet gräns, finns ett annat område (objekt 11893) som utgörs av parkmiljö med förekomst av ett antal rödlistade arter. Området är

klassat med högsta naturvärde. I anslutning till detta område finns ett område (objekt 11889) som är klassat med högsta naturvärde och utgörs av parkmiljö. Flertalet rödlistade arter har observerats i området. En mycket liten del av objektet ligger inom planområdet, både inom Ulleråkersvägen och inom marken som planläggs för skoländamål och park.

En stor del av planområdet östra del berörs av objekt 10091 som i huvudsak är ett gammalt tallskogsområde som har högt naturvärde. Det utgörs av gles gammal tallskog och är till stor del parkartad med gräsmattor i stället för ett naturligt fältskikt. Området är en rest av Kronparkens sydöstra del som idag är starkt exploaterad. Området består nästan uteslutande av gammal tall och en stor del av tallarna står solexponerade vilket gynnar många vedlevande insekter. Flertalet rödlistade arter har observerats i området. Stora delar av området planläggs som park eller skola, och en mindre del planläggs som gata.

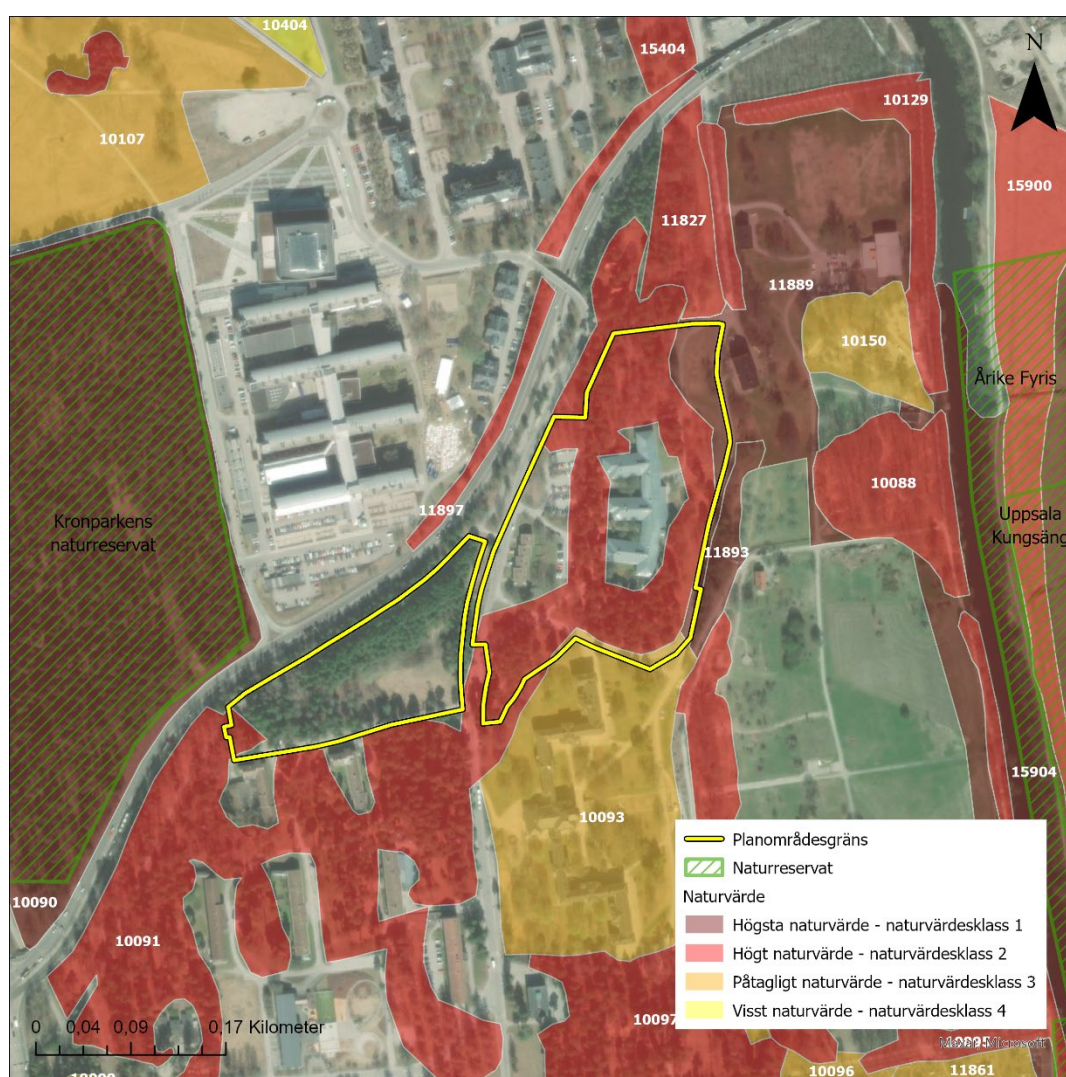


Bild 32 Sammanställning av naturvärdesobjekt från genomförda inventeringar. Uppsala kommuns ekodatabas. Naturvärdesinventeringen för objekt 10091, som berör stora delar av planområdet, visar ett högt naturvärde. Bild ur miljökonsekvensbeskrivningen, WSP

Skyddade arter

Gulkronill och blåsippa

En inventering av äkta gulkronill har utförts (Naturföretaget 2021). Vid inventeringen hittades dock enbart exemplar av den snarlika underarten sydkronill, som planterades in längs med Kungsängsleden när den byggdes, 1982. Större delen av populationen, cirka 280 exemplar, finns i vägrenen på Kungsängsledens södra sida från Lägerhyddsbron och fram till korsningen med Dag Hammarskjölds väg. Sydkronill är inte fridlyst enligt artskyddsförordningen, utan är en främmande art med hög risk för invasivitet.

I planområdet har även den fridlysta arten blåsippa påträffats. Fynd av blåsippa har även rapporterats utanför planområdet. Fynden har dock registrerats med en varierande grad av geografisk osäkerhet. Det kan därmed inte med säkerhet etableras exakt var inom området fynden registrerats (Väg och Miljö, 2025).

Fladdermus

En fladdermusinventering genomfördes för Ulleråker som helhet under 2024 (Väg och Miljö, 2024) och bekräftar att det förekommer fladdermöss i planområdet. Vid inventeringen noterades totalt sex arter och ett artpar som varit svåra att identifiera arttillhörighet för: brunlångöra, dvärgpipistrell, mustasch-/tajgafladdermus, nordfladdermus, större brunfladdermus, trollpipistrell och vattenfladdermus. Av dessa noterades främst mustasch-/tajgafladdermus, större brunfladdermus, brunlångöra och dvärgpipistrell inom det aktuella planområdet.

En bedömning av värdefulla fladdermusmiljöer i Ulleråker gjordes inom ramen för inventeringen år 2024. De mest värdefulla fladdermusmiljöerna bedöms enligt inventeringen finnas utanför planområdet, till exempel i anslutning till Hospitalsträdgården och Fyrisån, och planområdets naturmiljö bedöms ha en funktion som förflyttningsstråk. Oavsett rödlistning är samtliga fladdermusarter i Sverige skyddade enligt artskyddsförordningen.

Under 2023 har en hålträdsinventering gjorts inom planområdet. Den visar att det finns ett antal hålträd som skulle kunna utgöra boplatser för fladdermöss. En artskyddsutredning för fladdermöss i Ulleråker har påbörjats och kommer att arbetas fram under 2025, i syfte att identifiera nödvändiga skyddsåtgärder och att säkerställa att kumulativa effekter för fladdermössen i Ulleråker som helhet inte uppstår.

Cinnoberbagge

I många av skogsområdena söder om stadskärnan lever den skyddade och starkt hotade arten cinnoberbagge. Arten finns i stort sett bara i Uppsala län och då framför allt i Uppsala kommun. De flesta fynden är gjorda i de södra stadsdelarna i Uppsala. Eftersom stora delar av den nationella populationen finns i länet eller i kommunen har länsstyrelsen i Uppsala län pekat ut arten som en ansvarsart för länet. I södra delen av Uppsala planeras för en omfattande stadsutveckling, både i form av spårväg, bostads- och verksamhetsutveckling. För att säkerställa cinnoberbaggens bevarandestatus samtidigt som stadsutveckling medges har kommunen startat ett omfattande utredningsarbete. Utredningarna utgör ett viktigt underlag för bedömningar av behovet av anpassningar och skyddsåtgärder för att undvika påverkan på artens bevarandestatus.

Cinnoberbagge i stadsutvecklingsprojekt

Potentiella livsmiljöer för cinnoberbagge

Visualiseringsförstärkning av spridningssamband

Fynd av cinnoberbagge (1999-2023-02-07)

Ugefärlig indelning av lokala populationer

Kommungräns

Björklinge

Våltholma

Vällena

Fiby

Björkby

Börje

Storvreta-Länna

Arna

Centrala Uppsala

Järlasa

0 5 10 Kilometer

Ekologigruppen 2023
Bakgrundskarta © OpenStreetMap 2023

Utifrån modelleringen har en sårbarhetsanalys gjorts och en modell har tagits fram för att visa hur den lokala populationen kring centrala Uppsala skulle påverkas av den planerade stadsutvecklingen i kommunen som helhet.

När mängden tillgänglig livsmiljö kring Uppsala minskar till följd av exploatering, minskar cinnoberbaggarnas möjlighet att använda även andra delar av sin livsmiljö. Då minskar storleken på den lokala populationen. Modelleringen visar att om all planerad exploatering, inklusive spårvägen, genomförs skulle den lokala populationen kring centrala Uppsala minska med cirka 18 procent. Det skulle innebära för att

populationen av cinnoberbagge minskade i Uppsala och sannolikt även i Sverige eftersom arten i huvudsak finns i och runt Uppsala.

För att minska risken för påverkan på den lokala populationen kan förstärkningsåtgärder göras. Det görs genom att skötseln av lämpliga skogsområden som Uppsala kommun har rådighet över anpassas för att skapa mer lövträd och mer död ved av lövträd samt höja kvaliteten på den döda veden.

Simuleringarna av förstärkningsåtgärder visar att det är teoretiskt möjligt att genomföra en stegvis exploatering av samtliga exploateringsförslag över en 30-årsperiod, utan att mängden tillgänglig livsmiljö för cinnoberbagge minskar eller att cinnoberbaggens bevarandestatus försämras.

Skulle förstärkningsåtgärderna lyckas finns goda chanser att nuvarande bevarandestatus förblir oförändrad trots att befintligt habitat tas i anspråk inom den lokala populationen av cinnoberbagge. Om kvaliteten på kvarvarande livsmiljöer höjs skulle det vara teoretiskt möjligt att populationen av cinnoberbagge kan växa jämfört med läget 2024 trots att ytan möjlig livsmiljö minskas genom exploatering.

Förstärkningsåtgärder och pågående arbete

I flera områden där planering av stadsutveckling pågår har inventering av cinnoberbaggelarver och lämpliga substrat genomförts. Det har också gjorts mer övergripande utredningar för att se var förstärkningsåtgärder är mest lämpliga. Upplandsstiftelsen har i samråd med Sveriges lantbruksuniversitet tagit fram en inventeringsmetodik för att identifiera olika skogsbestånds kvalitet som livsmiljö för cinnoberbagge. Inventering av kvalitet har genomförts i både utpekade förstärkningsytor och i områden för planerad exploatering. Resultatet av inventeringen utgör grunden för beräkningar av om förstärkningsytorna är tillräckliga. Inventeringen och spridningsanalysen utgör också underlag för bedömningar av behovet av anpassningar av planerad exploatering.

Upplandsstiftelsen har på uppdrag av Uppsala kommun tagit fram en skötselplan för att gynna cinnoberbagge i utpekade förstärkningsytor inom den lokala populationens utbredningsområde i och kring Uppsala stad. Kommunen har i april 2024 lämnat in en ansökan om dispens från artskyddsförordningen för cinnoberbagge för berörda delar av Ulleråker.

Fåglar

Under 2024 genomfördes en fågelinventering i Ulleråker som helhet (Väg och Miljö, 2024). Resultaten av inventeringens förstudie visade att 205 fågelarter tidigare observerats inom Ulleråker och dess omnejd under perioden 2000–2024, varav 94 arter preliminärt bedöms kunna nyttja området för häckning eller födosök under häckningsperioden. Under fältstudien noterades totalt 47 fågelarter i Ulleråker, varav 19 arter bedöms vara prioriterade i det fortsatta artskyddsarbetet i Ulleråker. Av dessa noterades sju prioriterade arter inom planområdet vid inventeringen år 2024. Det aktuella planområdet bedöms ingå i livsmiljön för bland annat tre av de prioriterade arterna i Ulleråker, nämligen mindre hackspett, spillkråka och entita.

I inventeringen bedömdes också vilka områden som är särskilt viktiga för de prioriterade fågelarternas häckning, som födosöksplats, som skydd eller för spridning. Områdena kan exempelvis ha stor förekomst av död ved, omfattande lövinslag, grova träd eller utgöra delar av en större sammanhängande livsmiljö. Ett av dessa särskilt

viktiga områden ligger i den västra delen av planområdet (kvarter B) och består av flera mycket gamla grova tallar med äldre hål, troligen är spår av spillkråka. Ett annat av dessa särskilt viktiga områden ligger i den nordöstra delen av planområdet (norr om Lundellska skolan) och har ett stort lövinslag och död ved, och bedöms utgöra lämplig livsmiljö för mindre hackspett och entita (Väg och miljö, 2024). Konsekvenserna av påverkan på fåglar i Ulleråker som helhet, och behovet av skyddsåtgärder, studeras i en artskyddsutredning som påbörjats under 2025.

Övriga arter

Naturvärdesanalysen och inventeringar har visat förekomst av reliktblock (NT), och tallticka (NT), det vill säga arter som är beroende av gamla tallar. Arterna är rödlistade och signalarter men inte listade i Artskyddsförordningen. Reliktblock är en allätarbagge som är beroende av gamla och solexponerade tallar för larvutveckling. Tallticka är en basidiesvamp som huvudsakligen växer på gamla tallar. Arterna befinner sig framför allt inom naturvärdesobjektet 10091 som delvis ingår i planområdet, och främst kopplat till gamla tallar i ”Tallparken” söder om planområdet.

I de naturvärdesobjekt som delvis ingår i planområdet förekommer även arterna gulvit blekspik (VU), matt blombagge (NT) och almrostöra (EN), som kopplas till ädellövskogsmiljöer. Dessa är inte heller listade i Artskyddsförordningen, men rödlistade enligt Artdatabanken. Matt blombagge förekommer nordöst om Lundellska skolan (objekt 11889) och är en allätarbagge, som är beroende av ihåliga ädellövträd. Gulvit blekspik förekommer i samma naturvärdesobjekt och är en sporsäcksvamp, som växer på gamla ädellövträd. I samma objekt finns även Almrostöra, som är en basidiesvamp som växer på gamla levande almar. Almrostöra finns även i det stora naturvärdesobjektet (10091) som bland annat omfattar ”Tallparken” och tallmiljöerna kring Lundellska skolan.

Skyddsvärda träd

Planområdet består delvis av skogsmiljöer, och planens genomförande innebär att många träd behöver tas ner. Inom planområdet har 221 *skyddsvärda* träd inventerats. Av dessa är det 148 träd som klassas som *särskilt skyddsvärda* enligt naturvårdsverkets kriterier (WSP, 2023c). De särskilt skyddsvärda träden inom planområdet utgörs nästan uteslutande av tallar. Med särskilt skyddsvärda träd avses:

- Jätteträd; levande eller döda träd grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- Mycket gamla träd; levande eller död gran, tall, ek och bok äldre än 200 år. Övriga trädslag äldre än 140 år.
- Grova hålträd; levande eller döda träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hålighet i huvudstammen.

Av de inventerade träden har 73 träd inom planområdet sådana värden att de klassas som *naturvärdesträd*. En majoritet av dessa utgörs av tallar, vilka inte når upp till kriterierna för att klassas som särskilt skyddsvärda, men som utgör så kallade efterföljare. Efterföljare utgör ersättare för de äldre träden i området och beräknas kunna utveckla högre naturvärden med tiden. Förekomsten av hålträd framför allt hög i områdena kring Lundellska skolan. Utanför planområdet förekommer ytterligare en stor mängd särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd.

Kvarterens byggrätter är på olika sätt anpassade för att ge förutsättningar att kunna spara träd på gårdarna. Planen avgränsar ytor med träd och specifika träd som inte får fällas, och byggrätterna är mer avgränsade och preciserade i vissa lägen för att kunna spara träd. I en zon allra närmast byggrätterna finns dock inget förbud, då det inte är sannolikt att trädens rötter kan överleva så nära byggnaderna.

Inom planområdet förekommer 221 skyddsvärda träd, varav 148 träd klassas som särskilt skyddsvärda (inventering utförd av WSP, 2025). Dessa utgörs nästan uteslutande av tallar och 28 av dessa utgörs av hålträd. Av de inventerade träden har 73 träd inom planområdet sådana värden att de klassas som övrigt skyddsvärda träd, som kallas naturvärdesträd i inventeringen. En majoritet av dessa utgörs av tallar, vilka inte når upp till kriterierna för att klassas som särskilt skyddsvärda, men som utgör så kallade efterföljare. Efterföljare utgör ersättare för de äldre träden i området och beräknas kunna utveckla högre naturvärden med tiden. Förekomsten av hålträd är framför allt hög i områdena kring skolbyggnaden. Utöver de 221 skyddsvärda träden finns många fler träd inom planområdet. Även utanför och i direkt angränsning till planområdet förekommer en stor mängd särskilt skyddsvärda träd och övrigt skyddsvärda träd.



Bild 34 Översikt över särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Rödmarkerade träd behöver tas bort för att kunna genomföra detaljplanen. Gulmarkerade träd sparas om möjligt. Grönmarkerade träd sparas. Lila träd är särskilt skyddsvärda träd utanför planområdet. Siffror på byggnader anger antal våningar (träbjälklag). Illustration: Nivå landskapsarkitektur (beskuren). För tydligare kartbild se *Trädplan 2025-03-07*.

Planförslaget har utformats för att minska mängden skyddsvärda träd som behöver avverkas. Av de 221 skyddsvärda träd som finns i planområdet kommer dock 38 att avverkas. Av dessa är 24 särskilt skyddsvärda träd, främst gamla tallar, och 14 naturvärdesträd, främst tallar som utgör efterföljare. Trots att mängden gamla träd

och efterföljare minskar i förhållande till den totala mängden träd bedöms den naturliga beståndsdynamiken bevaras. Av de skyddsvärda träd som behöver fällas för att kunna genomföra planen, är 21 träd inom kvartersmark och 17 träd inom allmän plats. Med detaljerade anpassningar i bygglovs-, projekterings- och genomförandeskedet skulle ytterligare några skyddsvärda träd kunna sparas.

Inom planområdet planerar kommunen att plantera cirka 70 nya träd inom allmän plats, både lövträd och barrträd. Trädplanteringen inom allmän plats ska bidra till en förnyring av trädbeståndet. Valet av träd ska stärka spridningskorridorer och stärka naturkaraktären inom respektive område. Befintliga träd och naturkaraktären på platsen kommer att avspeglas i olika växtmaterial i gator och parker.

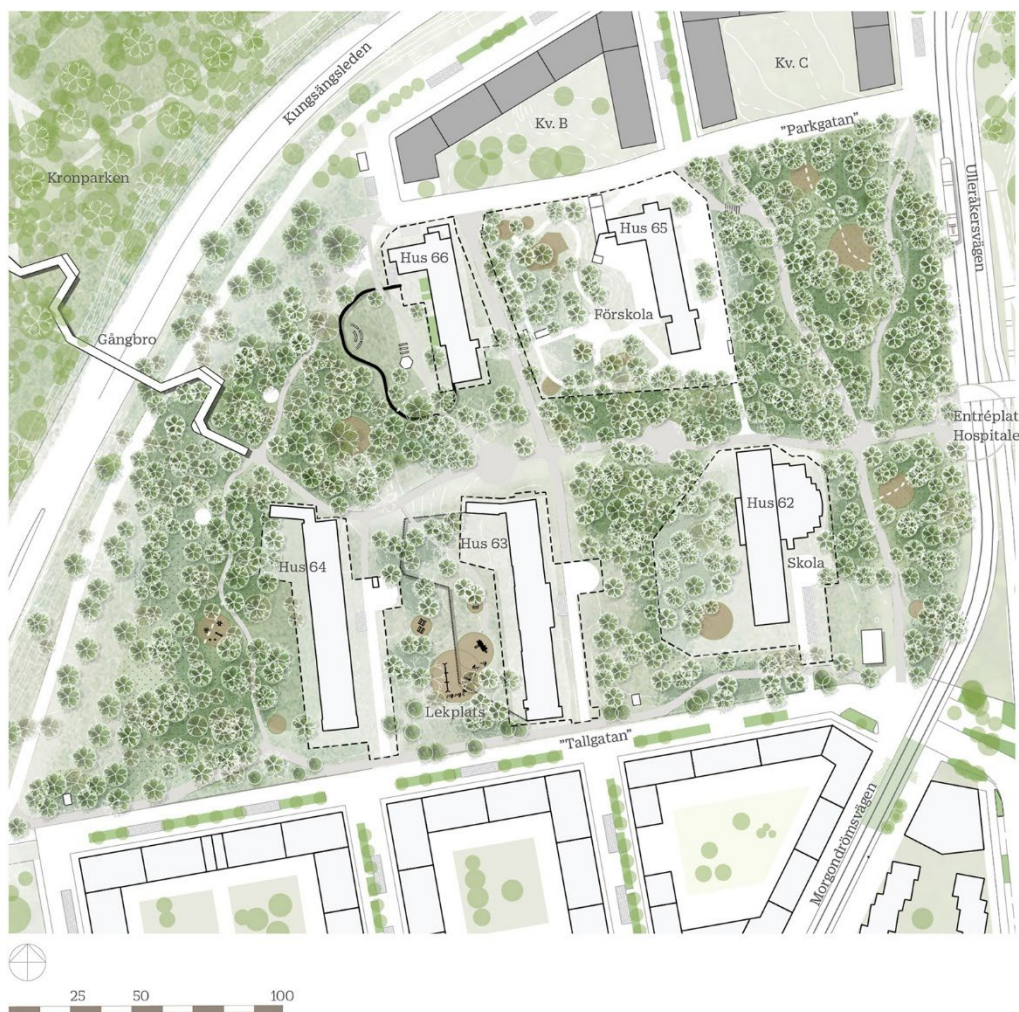
Rekreativa park- och naturstråk

Ulleråkers gröna karaktär ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till park och natur. Det finns flera parker och parkmiljöer i Ulleråker som kommer att bevaras och utvecklas i takt med att området omvandlas till en stadsdelsnod med en stor andel bostäder. Kommunen har under de senaste åren påbörjat en upprustning av park- och naturmiljöerna i årummet, längs Fyrisån öster om Ulleråker. Hospitalsträdgården har på senare år utvecklats utifrån dess natur- och kulturvärden med tillgängliga platser för lek, vistelse, konst och rekreation. Hospitalsträdgården är en stor tillgång för hela stadsdelen, en stadsdelspark, men rekreativa parker och platser behövs även närmare bostäderna.

Ulleråkers tallskogsmiljöer utgör en del av det stadsövergripande tallnätverk som sträcker sig mellan Ultunaåsen och Kronparken. Tallstråket, som det kallas i Ulleråkers planprogram, berör planområdet. Dess kärnområden i "Tallparken" finns direkt söder om planområdet. Det är ett av två gröna huvudstråk som lyfts fram i planprogrammet. Det andra är ett östvästligt stråk mellan Ultunaåsen och Kronparken/Gula stigen i skogsbrynet mot Ultunafältet i söder, i programmet kallat "Parkbryggan". Båda stråken utgör delar av stadens sammanhängande gröna rekreativa stråk.

Planområdet innehåller inga stora parkområden för rekreation men gränsar till "Tallparken", som blir en kvarterspark i den norra delen av Ulleråker. Uppsala kommun har en målsättning om att alla ska ha nära, högst 300 meter, till en park för aktivitet och rofylldhet som kompletterar bostadsgården. "Tallparken" blir närmaste park för de som bor i Norra Ulleråker.

Inom planområdet finns två områden som planläggs som park, dels den karaktäristiska talldungen nordväst om Hospitalet, dels stråket av högresta tallar som följer huvudcykelstråket längs "Östra gatan" förbi skoltomten. Tillsammans utgör de ett nordsydligt tallstråk kopplat till "Tallparken".



Illustrationsplan, "Tallparken"

Bild 35 "Tallparken" som ligger direkt söder om planområdet ska utvecklas till en kvarterspark i Ulleråker. Parken ingår i *Detaljplan för Tallstråket*. Från "Tallparken" planeras också en gångbro över till Kronparken. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

Riktlinjer för Uppsalas träd

Kommunstyrelsen tog i april 2024 beslut om riktlinjer för Uppsalas träd. Riktlinjerna anger ett förhållningssätt för ett långsiktigt trädbestånd, där träden ges bra förutsättningar att växa och krontäckningen är god. Stadsträden har betydelse för klimatanpassningen genom att de ger skugga, bidrar till att sänka temperaturen och fördröja kraftiga regn. Stadsträden ger attraktiva stadsmiljöer och är värdefulla för den biologiska mångfalden.

I Ulleråker finns redan många träd, i både natur och parkmiljöer. Förändringarna inom planområdet innebär att en del av träden kommer att fällas, en del träd kommer att bevaras i sin nuvarande miljö medan andra träd kommer att stå kvar i en förändrad miljö med nya förutsättningar. Dessutom kommer nya träd att planteras längs nya gator, på nya torg och i parker. Krontäckningen i stadsdelen kommer fortsatt att vara god och stora träd kommer att karaktärisera stadsmiljön i Ulleråker.



Bild 36 Ulleråkers gröna karaktär ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till park och natur. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gång- och cykeltrafik – cykelflöden

Ulleråker ligger intill huvudvägnätet för cykel. En av stadens snabbcykelleder, Vårdsätrastråket, går via korsningen Dag Hammarskjölds väg–Vårdsätravägen–Kungsängsleden. Längs Vårdsätravägen är cykelflödet över 1 600 fordon och vidare längs Kungsängsledens cykelbana över Fyrisån passerar 1 700 fordon per vardagsmedeldygn. Längs Dag Hammarskjölds väg är cykeltrafikflödet 2 200 fordon per vardagsmedeldygn vid korsningen med Vårdsätravägen, men minskar till 600 fordon söder om Ulleråker. Ulleråker har flera anslutningar mot både Dag Hammarskjölds vägs och Kungsängsledens cykelvägar.

Inne i Ulleråker är cykelnätet en kombination av cykelbanor på kortare sträckor och cykling i blandtrafik. Längs Emmy Rappes väg finns separat gång- och cykelväg från Dag Hammarskjölds väg till Ulleråkers förskola och skolpaviljongerna som tidigare rymde Rosendalsskolan. I det gamla sjukhusområdets parkmiljöer, ”Tallparken” och Hospitalsträdgården, finns ett finmaskigt nät av parkvägar. Från Ulleråkersvägen finns flera anslutningar för fotgängare och cyklister mot Södra Åstråket.



Bild 37 Till vänster översiktsbild som visar Ulleråkers gång- och cykelnät. Mörkblå linjer är huvudcykelnät, ljusblå linjer är lokalt cykelnät, rosa linjer är snabbcykelled. Prickade linjer är cykelnät i blandtrafik. Till höger översiktsbild som visar vilka gator i Ulleråker som trafikeras av buss, där gula, svarta och röda linjer representerar olika busslinjer och ljusblå punkter är hållplatslägen. Uppsala kommuns webbkarta, mars 2025.

Många cyklister passerar genom Ulleråker mellan stadens centrum och de södra stadsdelarna. Vid passagera under Kungsängsleden har 1 100 cykelrörelser per vardagsmedeldygn uppmätts på Ulleråkersvägen och 1 300 på stråket längs Fyrisån. På cykelvägarna som leder från Ulleråker söderut över fältet och längs Ulls väg mot Ultuna, är cykeltrafikflödena 600 respektive 730 fordon per vardagsmedeldygn.

Lägerhyddsvägen och bron över Kungsängsleden är en viktig gångväg mellan Lundellska skolans olika delar. Skolan flyttade 2023–2024 från Ulleråker till nya lokaler vid Polacksbacken. Skolan nyttjar fortfarande idrottshallen och fotbollsplanen i Ulleråker, nere vid Fyrisån. En skyttelsignal har införts på bron för att begränsa dubbelriktad fordonstrafik och förbättra trafiksäkerheten för gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Flera av stadsbussarnas linjer trafikerar Ulleråker med två hållplatser inom planområdet, eller i nära anslutning till planområdet vid Kungsängsleden och vid Dag Hammarskjölds väg. Här stannar även några regionbusslinjer. Turtätheten är cirka tio minuter under vardagar, och något glesare avgångar under helgdagar. Räknat alla linjer tillsammans innebär det sju till tio avgångar per timme under dagtid på veckodagar. Med buss tar det drygt tio minuter in till stadskärnan.

Det nya stråket för kapacitetsstark kollektivtrafik sträcker sig från Uppsala centralstation till den planerade nya järnvägsstationen i Bergsbrunna och är cirka 17 kilometer långt. Stråket går genom stadsdelarna Rosendal, Ulleråker, Gottsunda, Ultuna och vidare mot Bergsbrunna och de planerade sydöstra stadsdelarna. Stråket knyter ihop stadsdelarna i södra Uppsala med Uppsalas båda universitet, Uppsala Science Park, flera statliga verk och Akademiska Sjukhuset. Uppsala kommun utvecklar kollektivtrafikstråket ihop med Region Uppsala. Detaljplaneringen och projekteringen genomförs i ett separat projekt. Under 2023 har kommunfullmäktige beslutat att bygga spårväg, med planerad öppning år 2029.

Inom Ulleråker har delar av gatusträckningen som ska inrymma spårväg planlagts i detaljplanerna för kvarteret Sagan med flera och kvarteret Vinghästen med flera (2019). Återstående sträckor inom Ulleråker ingår i *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C* (PBN 2024–001326). Under 2024 förändrades linjesträckningen för delsträcka C, vilket fått till följd att både kvartersstrukturen och trafikföringen i norra Ulleråker har en ny utformning, jämfört med huvudstrukturen i planprogrammet.

Gatunät och trafikflöden – biltrafik

Ulleråker avgränsas av två av Uppsalas stora trafikleder för biltrafik: i norr Kungsängsleden som trafikeras av 27 200 fordon per vardagsmedeldygn, och i väster Dag Hammarskjölds väg som trafikeras av 14 400 fordon per vardagsmedeldygn.

Ulleråker har tidigare haft två infarter från Dag Hammarskjöld väg i väster, Emmy Rappes väg och Ulleråkersvägen. Mellan dessa har det byggts en ny gata, Bergtrollsvägen. Bergtrollsvägen är infarten till planområdets centrala delar. Den kommer på sikt att ersätta dagens infart till Emmy Rappes väg, för att bland annat underlätta flödena i korsningen Dag Hammarskjölds väg–Kungsängsleden. Vägen planlades i *Detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera*, och öppnades med en tillfällig utformning (höger in/höger ut) i januari 2025. Korsningen färdigställs i samband med ombyggnaden av Dag Hammarskjölds väg, som preliminär startar under 2026.

Lägerhyddsvägen och Ulleråkersvägen är Ulleråkers anslutningar mot norr. Delar av vägsträckorna ingår i planområdet. Lägerhyddsvägen, med bro över Kungsängsleden, domineras av buss i linjetrafik. Ulleråkersvägen fortsätter öster om Lundellska skolan och ner mot årummet. Under Kungsängsleden är motorfordonstrafik förbjuden och sträckan mellan Ulleråker och Studenternas idrottsplats är utformad som en cykelväg.

Biltrafikflödena är låga inne i Ulleråker. Ulleråkersvägen slingrar sig genom hela Ulleråker i nordsydlig riktning. Söder om planområdet finns ”Tallparken” framför Hospitalet, med smala parkvägar och liten andel biltrafik. ”Parkgatan” ingår i planområdet och utgör gränsen mot ”Tallparken”. I södra Ulleråker ansluter Eva Lagerwalls väg till Ulleråkersvägen. Den övergår till en bussgata söderut mot Ulls väg i Ultuna, och trafikeras av 500 fordon per vardagsmedeldygn.

Parkering och angöring

Verksamheterna i byggnaderna i ”Tallparken” har mindre parkeringar längs parkvägarna och Lundellska skolan har en större parkeringsplats vid Lägerhyddsvägen. Norr om planområdet finns två villor som angörs via Lägerhyddsvägen. Villorna kan också ansluta mot Ulleråkersvägen i öster via en smal och mycket brant väg.

Det övergripande vägnätet

När Södra staden byggs ut, ökar trycket på det övergripande vägnätet. Trafikprognosen för biltrafiken år 2035 är att Kungsängsleden får 32 000 fordon per dygn och Dag Hammarskjölds väg 27 000 fordon per dygn norr om infarten till Ulleråker (Bergtrollsvägen), samt 22 000 fordon per dygn söder om Ulleråker.

För att påverkan på trafiksystemet inte ska bli för stor behöver en större andel av resorna göras med hållbara färdmedel, enligt inriktningen i översiktsplanen. I en kapacitetsutredning som gjordes i arbetet med *Fördjupad översiktsplan för Södra staden* (2018) analyserades bland annat vilka åtgärder som behövs vid Rosendal/Ulleråker:

- Fyra genomgående körfält på Dag Hammarskjölds väg på sträckan mellan Regementsvägen och Ulleråkersvägen.
- Ombyggnad av korsningen Dag Hammarskjölds väg–Vårdsätravägen–Kungsängsleden, med annan disposition av körfälten i korsningen samt förlängning av ett körfält på Kungsängsleden, närmast korsningen.
- Ulleråkers två anslutningar till Dag Hammarskjölds väg utformas med trafiksignaler.

Kommunen har projekterat ombyggnaden av Dag Hammarskjölds väg, mellan Regementsvägen och Ulleråkersvägen. Förutsatt att de planerade åtgärderna får nödvändiga tillstånd kan byggstart preliminärt ske 2026. Det är ett separat projekt, men sker i samverkan med Ulleråkerprojektet.

För att säkerställa planområdets avgränsning mot norr har en enklare förstudie gjorts av utrymmesbehovet för ytterligare körfält på Kungsängsleden. Förstudien visar att detaljplanens utformning inte hindrar en framtida breddning av Kungsängsleden.

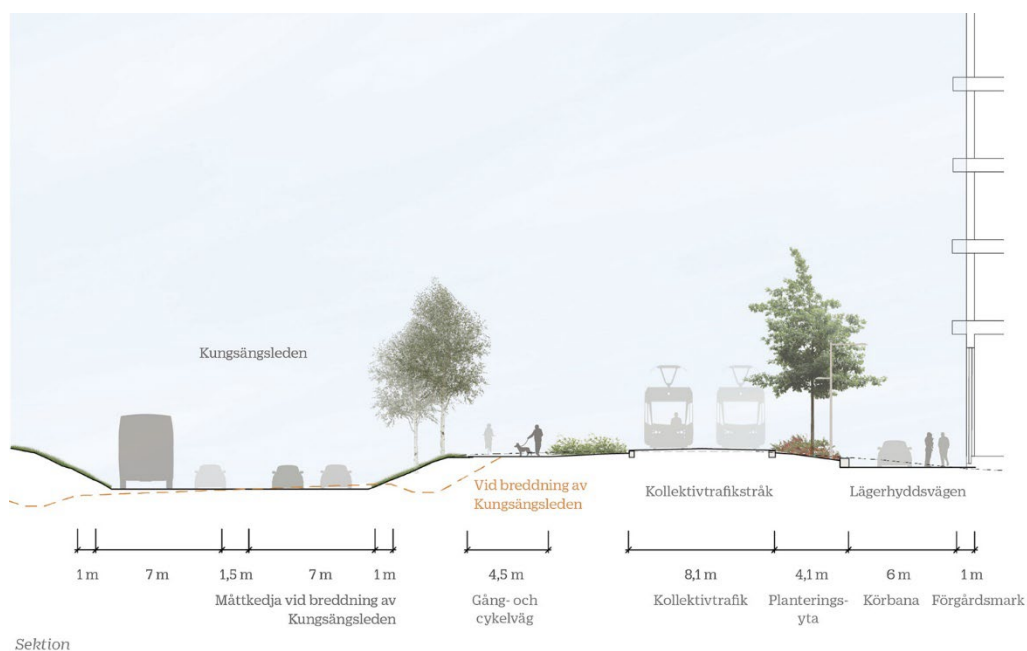
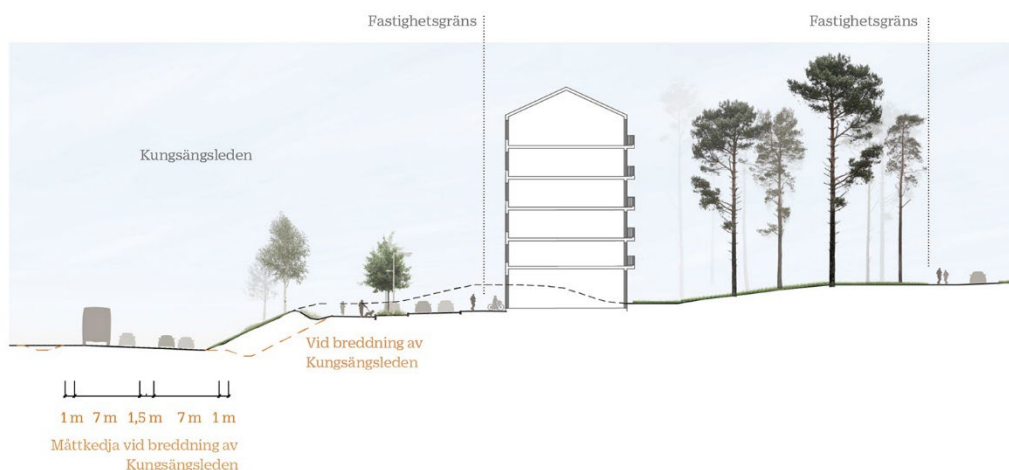


Bild 38 Sektion genom Kungsängsleden, med Ulleråker och kollektivtrafikstråket i Lägerhyddsvägen till höger. Mobilitetshuset längst till höger i bild. Streckad linje visar förändring av slänten vid en breddning av leden. Illustration: Nivå landskapsarkitektur



Bild 39 Sektion genom Kungsängsleden i höjd med det planerade kontorskvarteret (D). Här finns ett möjligt läge för en ny gångbro över leden som kan koppla ihop Ångströmlaboratoriet med Ulleråker. Bron ingår inte i planen, men förutsättningarna har utretts översiktligt i planarbetet. Streckad linje visar förändring av slänten vid en breddning av leden. Illustration: Nivå landskapsarkitektur



Sektion

Bild 40 Sektion genom Kungsängsleden och kvarter B, till höger i bilden. Streckad linje visar förändring av slänten vid en breddning av leden. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

Förändringar

Gatustrukturen i Ulleråker ska underlätta för de boende att göra hållbara vardagsresor. En hög tillgänglighet och god framkomlighet för gång- och cykeltrafiken eftersträvas. Ett nytt kollektivtrafikstråk med planerad spårväg knyter ihop Ulleråker med centrala Uppsala och de södra delarna av staden. Kollektivtrafikstråket genom Ulleråker utformas i huvudsak med tydlig prioritet av kollektivtrafiken, som får separata körfält i mitten av gaturummet. På ömse sidor finns gågator där gående och cyklister är prioriterade, och där angöringstrafik till fastigheterna tillåts på gående och cyklisters villkor.

Planen lägger fast huvudstrukturen och indelningen i gator och kvarter. Gatorna kan rymma olika utformningar och trafikregleringar. Många av projektets ställningstaganden när det gäller trafikering och mobilitet regleras inte i detaljplan utan får sitt uttryck först i genomförandeskedet. Planens utformning och avgränsning av allmän plats utgår från olika utrymmesanspråk både över och under mark. Underlag för funktion och gestaltning av allmän plats har tagits fram av Nivå landskapsarkitektur, och förprojekteringen av gator och teknisk försörjning har tagits fram av WSP.

Kollektivtrafikstråk i Ulleråkersvägen och Lägerhyddsvägen

Kollektivtrafikstråket är stommen i Ulleråkers gatunät och kommunen planerar tillsammans med regionen att trafikera stråket med spårväg. Den planerade spårvägens delsträcka C förbi Ångströmlaboratoriet påverkar trafikeringen och utformningen av gatunätet inom norra Ulleråker. Kollektivtrafiken planeras att gå i Lägerhyddsvägen och på Lägerhyddsbron över Kungsängsleden, i stället för via en ny bro för kollektivtrafik i Ulleråkersvägens förlängning, som beskrivs i *Planprogram för Ulleråker*. Lägerhyddsbron kan därmed inte användas för biltrafik. Den nya sträckningen av spårvägen är en anpassning till förutsättningarna vid Ångströmlaboratoriet (risk för störningar) och innebär att motorfordon endast kan nå norra Ulleråker söderifrån, via Ulleråkersvägen.

På sträckan framför Hospitalet planeras Ulleråkersvägen för blandtrafik, så att motorfordon delar utrymme med spårvägen. Kollektivtrafikstråket och

Ulleråkersvägen förbi Hospitalet har planlagts inom uppdraget för i *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C*. I gatusektionen inryms en separat dubbelriktad gång- och cykelbana på gatans östra sida. *Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker* möter kollektivtrafikstråket/Ulleråkersvägen med allmän plats, park, på västra sidan. Detta ger flexibilitet att anordna gång- och cykelvägar på västra sidan om Ulleråkersvägen och en passage över gatan mot Hospitalet. Inom *Detaljplan för Hospitalet, del av Kronåsen 1:25* utreds möjligheten att också på den östra sidan möta Ulleråkersvägen med anslutningar från Hospitalet till gång- och cykelbanan inom allmän plats.

Utformningen av korsningarna med Ulleråkersvägen direkt söder och norr om Hospitalet blir avgörande för att kunna slussa in och ur biltrafiken i en delad körbana med kollektivtrafiken på sträckan. En god trafiksäkerhet och en bra framkomlighet för kollektivtrafiken är prioriterad. Med högre trafiksäkerhet minskar olycksriskerna och därmed riskerna att ett läckage från motorfordon förorenar vattentäkten.

Om Ulleråkersvägen framför Hospitalet av något skäl inte skulle vara framkomlig, säkras en alternativ väg för räddningstjänsten genom att en gång- och cykelväg genom "Tallparken" ska vara öppen, alternativt öppningsbar, och körbar för utryckningsfordon. Detta regleras inom *Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker* (samrådsversionen).

I Ulleråker planeras två hållplatslägen för det framtida kollektivtrafikstråket: ett i anslutning till "Emmy Rappes plats" nära Lyrikparken, och ett på det planerade stadsdelstorget Vinghästtorget. Båda söder om planområdet. För norra Ulleråker kan hållplatsen vid Ångströmlaboratoriet fungera som närmaste hållplats, under förutsättning att gång- och cykelkopplingarna till andra sidan Kungsängsleden blir gena och attraktiva. Alla boende inom planområdet kommer att ha en kollektivtrafikhållplats inom 400 meter.

Fram tills den kapacitetsstarka kollektivtrafiken öppnar, planerat till 2029, kommer stadsbussarna att trafikera Ulleråker.

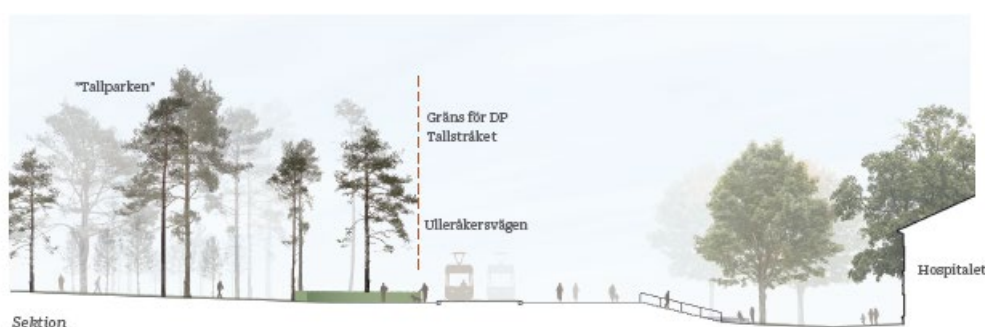


Bild 41 Sektion genom Ulleråkersvägen framför Hospitalet med "Tallparken" söder om planområdet till vänster i bild. Illustration: Nivå landskapsarkitektur.

Gatunät

Gatustrukturen är på flera nivåer uppbyggd för att ta bort eller begränsa genomfartsmöjligheten för motorfordonstrafik, samt att skapa trygga och säkra gator med låga mängder motorfordonstrafik och låga hastigheter. Den låga framkomligheten för motorfordonstrafik stärker samtidigt konkurrenskraften för gång, cykel och kollektivtrafik genom att förbättra restidskvoten gentemot bil.

På områdesnivå har fokus varit att skapa god framkomlighet till mobilitetshuset, för att därefter möjliggöra angöring med bil på gator med låga hastigheter. Mellan kvarteren föreslås ibland enkelriktning, men med stråk som släpper igenom gång- och cykeltrafik i båda riktningarna. På så sätt byggs en gatustruktur som tillåter angöringstrafiken att ta sig in på lokalgatorna för att sedan köra ut igen till en större gata.

Gatustrukturen i Ulleråker innehåller gator i flera hierarkier och utformningar. Inom eller i anslutning till planområdet förekommer:

Kollektivtrafikstråket

Lägerhyddsvägen är, tillsammans med Ulleråkersvägen och Morgondrömsvägen (i centrala Ulleråker), en del av områdets ryggrad, ett stråk med kapacitetsstark kollektivtrafik som länkar samman flera av områdets torg och platsbildningar. Kollektivtrafiken kör i mitten av gatan, och vid sidan om finns gånggator med begränsad motorfordonstrafik alternativt separata gång- och cykelbanor. Spårområdet i Lägerhyddsvägen ligger i en egen detaljplan, men anslutande körytor och parkytor vid sidan av stråket ligger inom planområdet.

Huvudgator

Ulleråkersvägen och "Östra gatan" som leder mot mobilitetshuset är traditionella stadsgator där gång- och cykeltrafikanter prioriteras med generös gång- och cykelbana som separeras från biltrafiken och kollektivtrafiken.

Lokalgator

Det lokala nätet utformas som lågfartsgator eller gånggator med tydlig prioritering för gång och cykel, men som fungerar för angöring till fastigheter. För att skapa förståelse för att biltrafiken inte ska vara dominerande skapas en slags zongräns eller "motortrafikgräns" när man kör in i på en lokalgata bland bostadskvarter. Motortrafik är fortfarande tillåten inom området, men materialval och utformning ändrar karaktär för att uppmärksamma förare på miljöombyte.

Gatutyperna ovan planläggs som GATA för att ge flexibilitet i genomförandet över tid. Gatornas framtida regleringsformer hanteras inte i en detaljplan. Detaljplanerna ska möjliggöra de regleringsformer som är påtänkta i planeringsprocessen och samtidigt medge utrymme för andra lösningar i framtiden.

Detaljplanen har utformats för att ge möjlighet till det trafiksystem och den utformning som beskrivs ovan. Om lokalgatorna är dubbelriktade eller enkelriktade för biltrafiken regleras inte i detaljplanen. Alla gator kan dubbelriktas, med låg fart och begränsad framkomlighet för bil. Placeringen av ytor för parkering för rörelsehindrade (P₁ i plankartan) kan påverka hur körriktningarna regleras i vissa gaturum, och hur planteringar och ledningar under mark placeras. Det avgörs slutligt i projekteringen.

För att stadsdelen ska vara tillgänglig för alla och för att leveranser till verksamheter och drift av allmän plats med mera ska fungera, behöver hela området vara tillgängligt för fordonstrafik såsom servicefordon och räddningstjänst, men utformningen ska tydligt prioritera trafikslagen enligt mobilitetsmålen. Gatorna är dimensionerade så att utrymmesbehoven för till exempel avfallsfordon och räddningstjänsten kan tillgodoses när det gäller gatubredder och svängradier, även om det kan kräva låga hastigheter.

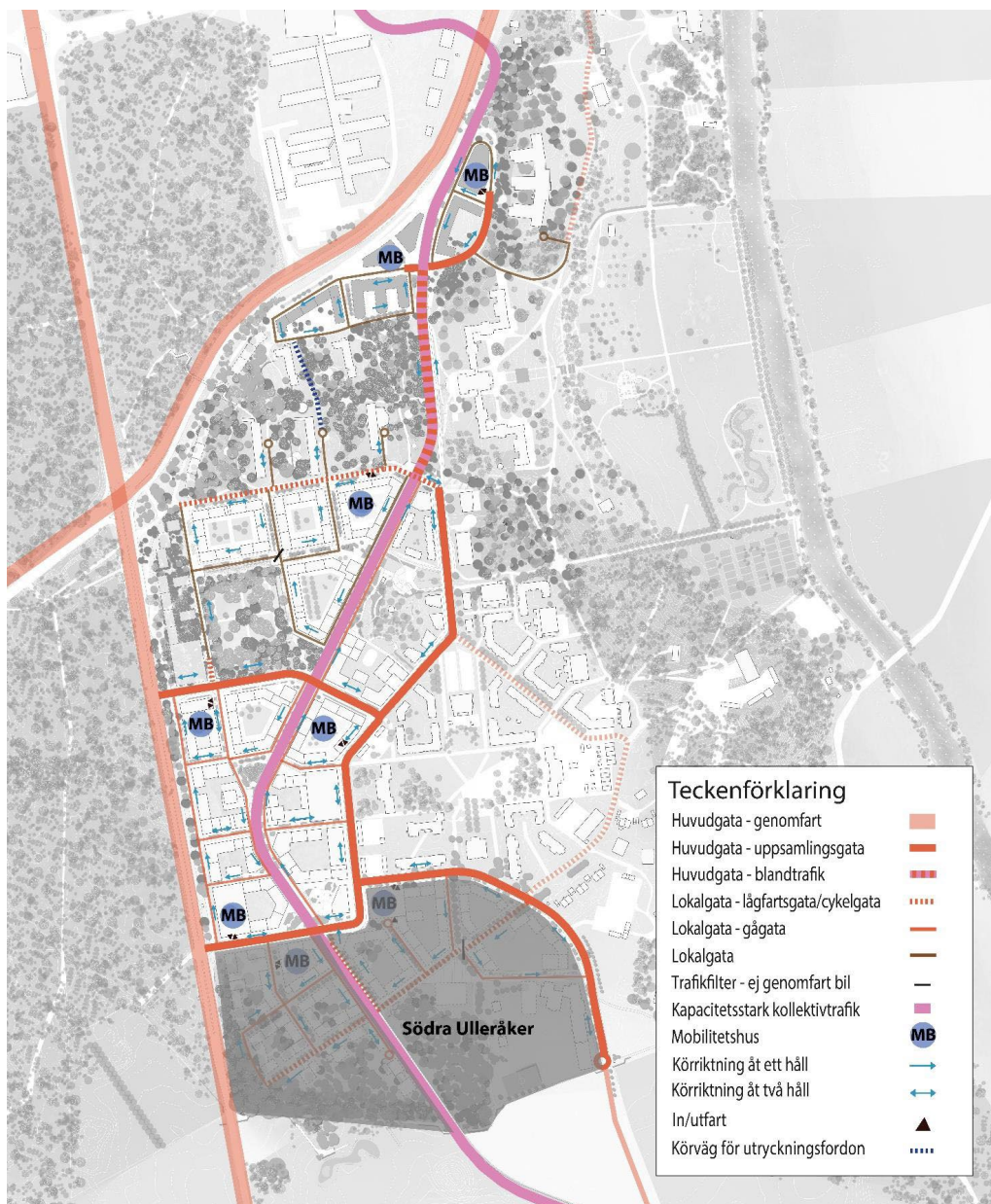
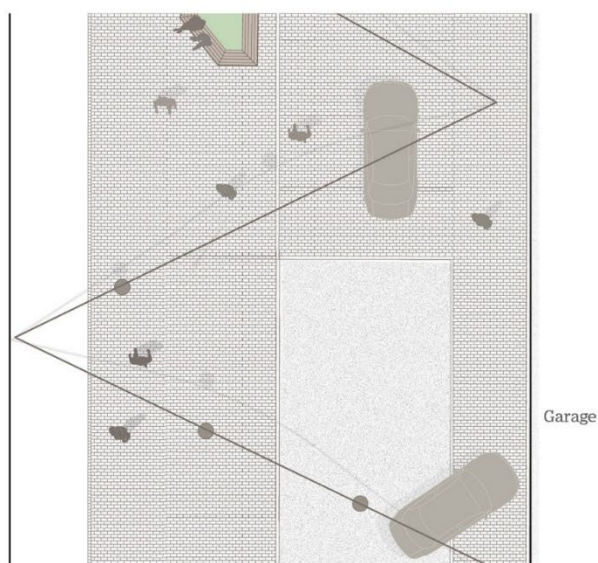


Bild 42 Kartbild som visar den föreslagna gatustrukturen och gatuhierarkin i ett framtida Ulleråker, tillsammans med placering av mobilitetshus. Illustrationen visar ett alternativ med infart för Lundellska skolans leveranser från öster. Observera att delar av stadsbyggnadsstrukturen i södra Ulleråker, markerat med grå färg, är skisser som inte prövats i detaljplan ännu, och som kan komma att se annorlunda ut. Illustration: WSP.



Sektion



Planutsnitt



Bild 43 Sektion genom "Norra gatan" mellan kvarter C och D. Efter infart till mobilitetshuset i kvarteret övergår gatan till gågata. Här gestaltad med linspänd belysning och flyttbar möblering i gaturummet. Inga träd kan planteras eftersom huvudledningar för vatten- och avlopp planeras här. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

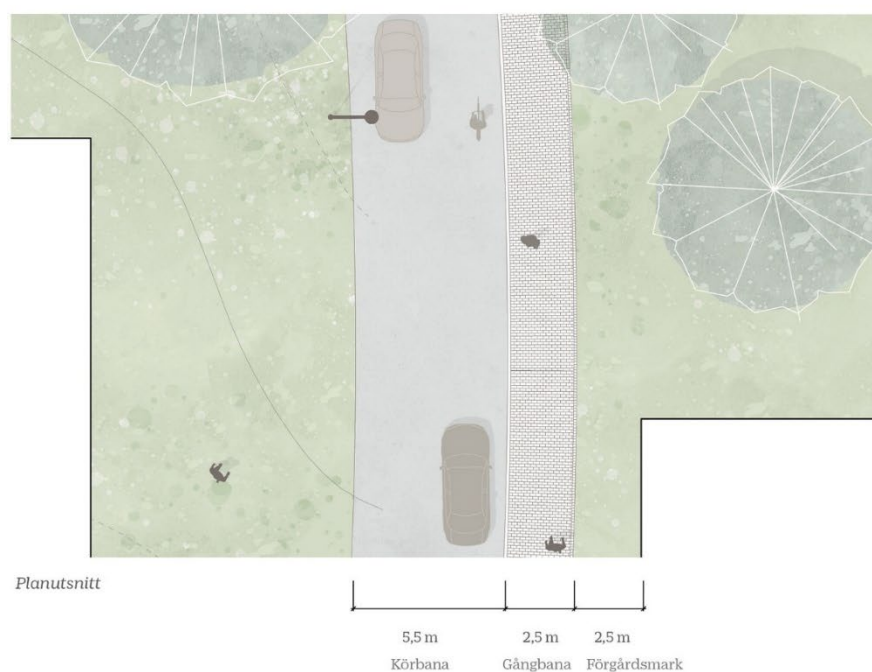


Bild 44 Sektion genom "Parkgatan" som utgör planområdets gräns mot "Tallparken" i söder. Gatan får separat gångbana närmast kvarteren B och C till höger i bild, men behåller så långt möjligt sin karaktär av parkväg och anslutning till befintliga markhöjder. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

Gångtrafik

Gatustrukturen har gena och sammanhängande stråk där gående ska vara prioriterade både i lokalgatorna, över huvudgatorna, genom grönstråk.

I alla gator ska det finnas skyddade gångytor med särskild hänsyn till behoven hos barn, äldre och personer med funktionsnedsättning. För lågfartsgator planeras separerade gångbanor. I gågator planeras särskilt markerade gångytor, men gatan är utformad som ett gemensamt golv där gående är prioriterade och kan ta hela gatuytan i anspråk. Den markerade gångytan kan särskiljas från den körbara ytan med till exempel en möbleringszon eller plantering.

Vid korsningen med kollektivtrafikstråket planeras gångtrafiken att ledas norr om korsningen via en separat gångbana längs ”Norra gatan” vid kvarter D och en torgyta söder om kvarter E. Vid analysen av säkra skolvägar i området identifieras korsningen som en möjlig konfliktpunkt.

Cykeltrafik

Längs Kungsängsleden, Dag Hammarskjölds väg, Ulleråkersvägen och Morgondrömsvägen finns Ulleråkers större cykelstråk. Huvudcykelstråket längs Kungsängsledens södra sida kommer att få några mindre justeringar i höjd och läge som en följd av planens genomförande.

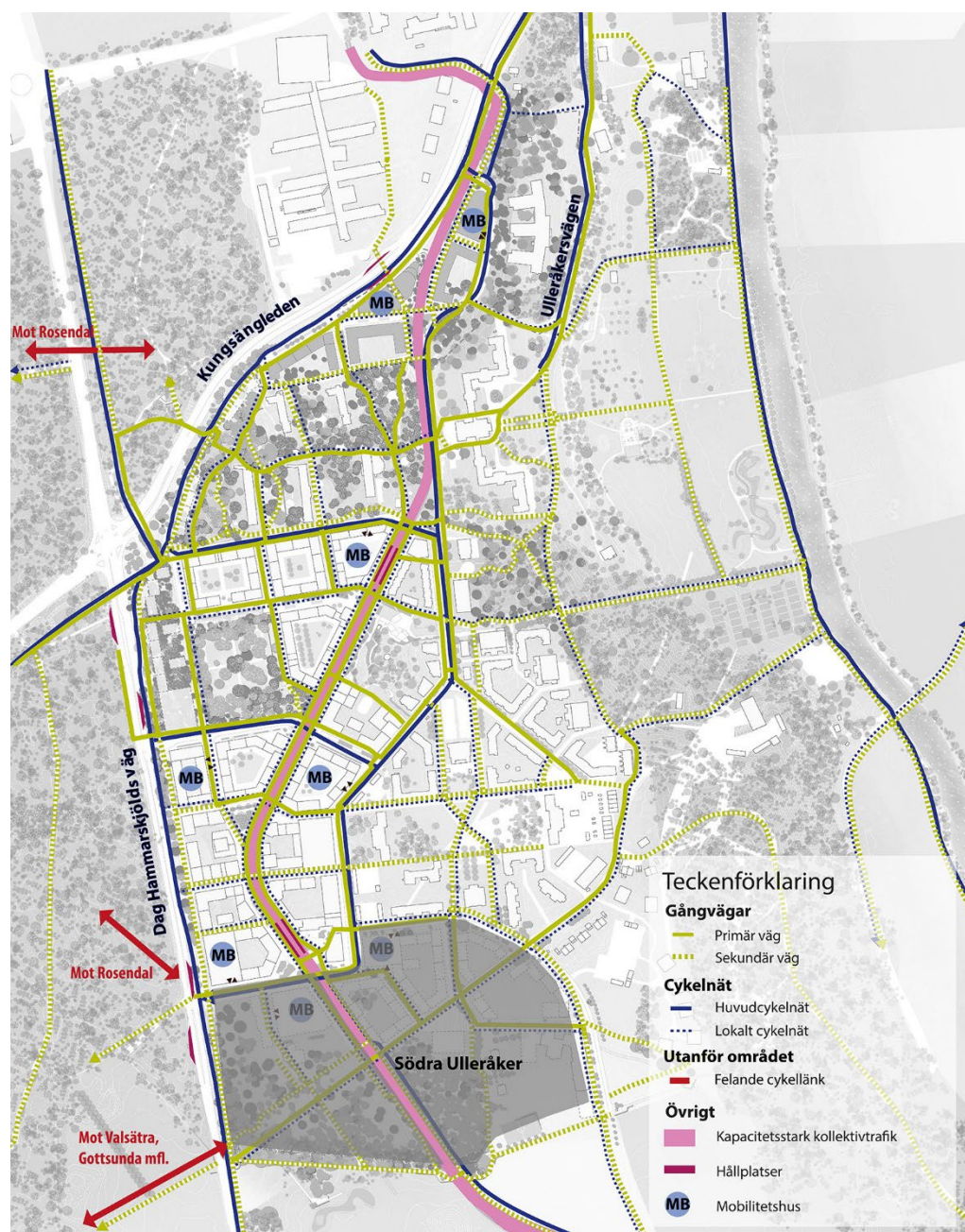


Bild 45 Kartbild över gång- och cykelnätet i det framtida Ulleråker. I kartbilden visas även länkar till närliggande områden som bör kompletteras eller förstärkas. Observera att delar av stadsbyggnadsstrukturen i södra Ulleråker, markerat med grå färg, är skisser som inte prövats i detaljplan ännu, och kan komma att se annorlunda ut. Illustration: WSP 2025.

Längs Ulleråkersvägens östra sida planeras en nordsydlig huvudcykelväg genom stadsdelen. Den stärker cyklingen genom Ulleråker, samt ger förutsättningar att koppla vidare till målpunkter som Ångströmlaboratoriet i norr och SLU i Ultuna i söder. Det finns också stråk i öst-västlig riktning inom planområdet som kopplar ihop Kungsängsleden i nordväst med Hospitalsträdgården och årummet i öster. Stråken är delvis i blandtrafik på lokalgator.

En ny cykelväg utreds inom spårvägsprojektet längs kollektivtrafikstråkets delsträcka C över Kungsängsleden, i höjd med Lägerhyddsbron. Norr om planområdet finns det förutsättningar att ansluta Ulleråkers huvudcykelväg till denna cykelväg. Det finns också möjlighet göra en anslutning till huvudcykelvägen längs Kungsängsleden via en passage (över spårvägen) i planområdet norra del.

I samband med utvecklingen längs Södra Åstråket skapas ett nytt starkt huvudcykelstråk mellan Ulleråker och centrala Uppsala från Hospitalets norra del under Kungsängsleden och vidare till Tullgarnsbron. Under Kungsängsleden är motorfordonstrafik förbjuden och sträckan mellan Ulleråker och Studenternas idrottsplats är sedan Tullgarnsbrons färdigställande 2024 utformad som en cykelväg. Ulleråkersvägen genom norra Ulleråker kan därmed bli ett ännu mer attraktivt stråk för cykling i blandtrafik. För cykelresor från centrala Uppsala är stråket det med lägst längslutning upp till Ulleråker. Stråket ansluter i höjd med Hospitalet mot en cykelväg vidare söderut mot Ultuna, via Henry Säldes väg och Eva Lagerwalls väg. Parallellt med Fyrisån finns cykelstråket i årummet som ett attraktivt alternativ främst för resor in till centrum. Stråket delas idag med gående och är ett populärt flanörstråk vid fint väder.

Huvudgatorna i Ulleråker får separerade cykelbanor. På lokalgatorna sker cykling i blandtrafik. Gator i anslutning till bostadskvarter planeras för att fungera som gånggator eller lågfartsgator och utformas för att stödja en hastighet på 20 kilometer i timmen.

Där planen anger park ingår gång- och cykelvägar i användningen och sträckningarnas exakta lägen bestäms i samband med projektering. Längs det parkstråk som sträcker sig väster om Lundellska skolan har dock huvudcykelvägen markerats som ett egenskapsområde för gång- och cykel inom "Östra gatan". Det är viktigt att bibehålla det gröna stråkets bredd som kommunikationsstråk för fåglar och fladdermöss.

Parkering och angöring

Cykelparkering ska ordnas inom det egna kvarteret. För att nå upp till mobilitetsmålen ska bostadshusen förses med lättillgängliga och attraktiva cykelrum, helst i entréplanet. Längs de flesta gatorna finns förgårdsmark intill husfasaderna som också kommer att rymma cykelparkering för besök eller korttidsparkering. Cykelparkering får inte anordnas på bostadsgårdarna. Gårdarna är avsedda att vara kvalitativa friytor för de boende. Cykelparkering kommer också att kunna anordnas på allmän plats vid större målpunkter och i gatuavsnitt där kvarteren möter allmän plats utan förgårdsmark.

Ulleråkerprojektets mål för hållbar mobilitet syftar inte bara till att minska bilanvändningen utan även att minska de boendes behov av att äga en egen bil. Parkeringstalet för bostäder i Ulleråker beräknas vara lågt, fem parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. Det bygger på Uppsala kommuns lägesbaserade parkeringstal (2018) och mobilitetsåtgärder enligt *Åtgärdsplan för hållbar mobilitet Ulleråker* (2023). WSP har gjort parkeringsberäkningar som underlag för dimensioneringen av mobilitetshuset i Ulleråker. För att uppskatta hur stor del av

ytorna i mobilitetshuset som reserveras för bilparkering och mobilitetstjänster har ett antal riktvärden antagits, de flesta kommer från åtgärdsplanen.

Markanvändning	Parkeringsstal för bil
Bostäder	5 bilplatser/1 000 kvadratmeter boarea
Kontor	3 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea
Laboratorium	1,5 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea
Övriga verksamheter	2 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea
Förskola	0,1 bilplatser/barn
Skola	0,03 bilplatser/elev

Tabell 2 Tillämpade parkeringsstal enligt Uppsala kommun. Källa: Parkeringsstal för Uppsala (PBN-2018-0061) samt Åtgärdsplan hållbar mobilitet i Ulleråker, WSP, 2023-08-31. Parkeringsstalet för övriga verksamheter har tillämpats för kategorin annan service och kulturverksamhet.

Markanvändning/ändamål	Parkeringsstal för bil
Besöksparkering bostäder	10 % av boendeparkering
Studentbostäder, inklusive besök	0,1 bilplatser/lägenhet
Mindre centrumhandel	5 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea
Restaurang	5 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea
Livsmedelsbutik	6 bilplatser/1 000 kvadratmeter bruttoarea

Tabell 3 Tillämpade parkeringsstal för ändamål som inte regleras i Uppsalas riktlinjer.

I princip all parkering i Ulleråker ska friköpas och samlas i gemensamma mobilitetshus. Mobilitetshuset är i huvudsak lokaliserade i stadsdelens ytterkanter. Endast parkeringar för rörelsehindrade finns i anslutning till bostadskvarteren (se vidare avsnittet *Tillgänglighet*). Friköp innebär i korthet att byggaktörerna finansierar byggandet av det antal parkeringsplatser som deras projekt genererar. Parkering i mobilitetshus gäller inte bara för de boende utan även parkering för verksamheter i området, för hämtning och lämning vid skolor, samt för annan service. Med bilen i ett mobilitetshus inleds varje bilresa av en promenad från bostaden, vilket kan minska det rutinmässiga användandet av den egna bilen. I Ulleråker är det särskilt viktigt att begränsa motorfordonstrafiken, eftersom det minskar risken för förorening av grundvattnet.

Detaljplanen möjliggör två mobilitetsanläggningar (P₂). Dessa finns inom kvarteren D och G och beräknas tillsammans kunna rymma cirka 400 bilparkeringsplatser. I mobilitetshuset ska det också inrymmas mobilitetstjänster som bilpool som kan minska behovet av att äga en egen bil.

Mobilitetshuset i kvarter G förväntas försörja alla kvarter inom planområdet, förutom kvarter D. Dessutom förväntas hus 65 och 66 i "Tallparken" samt Hospitalet och verksamheter i årummet, utanför planområdet, också använda detta mobilitetshus. Parkeringsafterfrågan har beräknats till knappt 300 platser, men beror på fördelningen av verksamheter inom området i stort, framtida innehåll i Hospitalet, andel studentlägenheter i bostadskvarteren, med mera.

I kvarter D utreds ett mindre mobilitetshus på cirka 100 platser, delvis i suterräng mot Kungsängsleden. Det beräknas i första hand nyttjas av verksamheterna i kvarteret, och även kunna ge möjlighet att ta emot leveranser inomhus. Den beräknade parkeringsafterfrågan för laboratorium och/eller kontor i kvarter D är cirka 40 platser, inklusive kvarterets centrumverksamheter. Anläggningen kan sannolikt ge ett överskott av platser som till exempel kan nyttjas av mobilitetstjänster såsom poolcykel och poolbil samt viss boendeparkering för boende väster om kollektivtrafikstråket.

Fördelningen av bilplatser mellan kvarter D och G är inte beslutad, utan behöver anpassas när kvarterens olika innehåll är mer känd.

Alla parkeringsplatser förbereds för att vara utrustade med laddstolpar, för att främja elbilsanvändning. Planen ger möjlighet att bygga en nätstation (inhysestation) i kvarter G, för att kunna leverera laddinfrastruktur till en något större parkeringsanläggning. Se avsnittet *Teknisk försörjning*. För det mindre mobilitetshuset i kvarter D avsätts inte plats för nätstation i kvarteret. Dels förväntas effektbehovet vara lågt, dels får en fristående nätstation placeras väster om kvarteret, om behov skulle uppstå.

Parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

Enligt Boverkets byggregler, BBR, gäller att en angöringsplats för bilar ska finnas och att parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus och arbetslokaler. Parkeringen ska anordnas om behovet finns eller uppstår hos de boende (eller hos verksamhetsutövare) och måste anordnas inom kvartersmark. Endast allmän besöksparkering/korttidsparkering för rörelsehindrade får upplåtas inom allmän plats.

Parkeringar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga anläggs så långt möjligt inom bostadskvarteren, till exempel i öppningar mellan husen och i portiker. Lämpliga lägen och (trafiksäkra) lösningar studeras vid projektutveckling och projektering, och redovisas vid bygglov. Parkering får inte anordnas på bostadsgårdar.

Som komplement och för framtida flexibilitet, planläggs kvartersmark för parkering (P₁) inom gatusektionen. Detta görs för att klara BBR-kraven i lägen där utfarter eller öppningar i kvartersfasaden av olika skäl är olämpliga och för att säkerställa att tillgänglighetskraven kan uppnås. Anledningen till att det här behovet uppstår är att boendeparkeringarna i Ulleråker ska ske samlat i ett antal mobilitetshus. Mobilitetshuset ligger för de flesta en kort promenad från bostaden. I ett mer konventionellt bostadskvarter anläggs parkeringarna oftast i källargarage, som ger tillgänglighet inom 25 meter från entréer.

Användningsområde P₁ (Parkering för rörelsehindrade, angöring och plantering får finnas) i detaljplanen syftar till att möjliggöra ytor för enskild parkering för personer med rörelsehinder. För att säkerställa att planens användningsområde P₁ får bra förutsättningar för skötsel och drift bör marken finnas kvar i kommunal ägo inom Kronåsen 1:25, alternativt ägas av ett kommunalägt bolag. Hur marken används avgörs av vilket behov som uppstår av parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i direkt anslutning till respektive fastighet. I det fall behovet av parkering är litet möjliggörs att ytan används som del av gaturummet och torgen. P₁-området kommer att ägas av kommunen, eller av kommunägt bolag, och upplåtas till personer med parkeringstillstånd.

P₁-områdena är lokaliserade infällda i eller intill gatornas möbleringszoner. En förutsättning för att hålla den avsatta bredden 3,6 meter är att i- och urstigning kan samnyttjas med gångbana eller gågata. Annars krävs fem meters bredd.

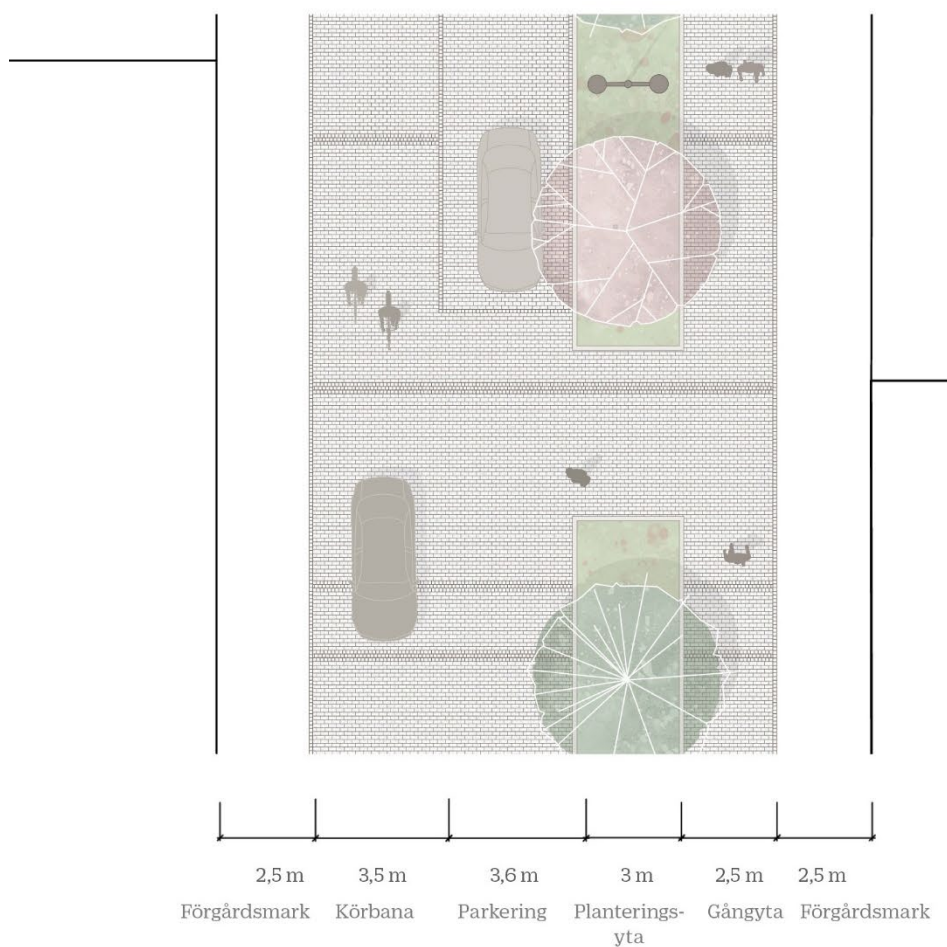


Bild 46 Principsektion mellan kvarter B och C, en gränd med parkering för rörelsehindrade (P₁) vid gatans möbleringszon. Förgårdsmarken närmast byggnaderna rymmer grönska, entréplatser och besöksparkeringar för cykel. Illustration: Nivå landskapsarkitektur (beskuren).

Offentlig och kommersiell service

Den offentliga och kommersiella servicen i Ulleråker består främst av offentlig service i form av skolor, förskolor och olika vårdrelaterade verksamheter. Sedan den obemannade livsmedelsbutiken gick i konkurs 2023 finns ingen fast kommersiell service. Sedan ett par år tillbaka har det på somrarna funnits food trucks vid boulebanorna och utegymmet vid Fyrisån, "Bouleråker".



Bild 48 Försommarkväll vid "Bouleråker".

För att skapa förutsättningar för en enkel och hållbar vardag bör ett brett utbud av offentlig och kommersiell service finnas på nära avstånd från bostaden. I nya byggnader ska det finnas lokaler i de delar av bottenvåningarna som vetter mot kollektivtrafikstråket, Lägerhyddsvägen/Ulleråkersvägen, där många människor förväntas röra sig. Inom planområdet finns ingen hållplats för kollektivtrafiken, så den plats som förväntas ha den största genomströmningen av människor och därmed vara attraktiv för publika lokaler och verksamheter är korsningen mellan kvarteren C, D och E. I planen avsätts en yta som torg i ett soligt läge vid kvarter E. Torgytan är sammanlänkad med gångbanorna längs kvarter D och E och bidrar också till att samla ihop gångtrafiken vid korsningen.

Inom markanvändningen centrumverksamhet C ingår till exempel butiker, service, bank, bibliotek, religiösa byggnader, samlingslokaler. Även vård av lättare karaktär ingår, såsom vårdcentral och tandläkare. Bottenvåningen måste, utöver kravet på centrumverksamhet enligt planbestämmelse, även kunna inrymma trapphus för bostäderna samt eventuellt kompletterande miljörum eller cykelrum vid behov.

Kvarteren C och E får markanvändningen vård (D) för att möjliggöra boenden med större vårdbehov än ett vanligt vård- och omsorgsboende, eller annan vård som inte har stor omgivningspåverkan eller transportbehov. Det kan till exempel vara specialistmottagningar eller mindre vårdenheter.

Skola och förskola

Förutsättningar

I Ulleråker finns flera skolor och förskolor. Inom planområdet finns en före detta gymnasieskola, Lundellska skolan, som har flyttat till nya lokaler utanför Ulleråker. Skolbyggnaden förväntas kunna lösa en del av skolplatsbehovet i ett utbyggt Ulleråker.

Den nya bostadsbebyggelsen i Ulleråker innebär ett behov av fler skolplatser. Kommunens fastighetsstab har hittills beräknat behovet i ett fullt utbyggt Ulleråker till cirka 1 000 nya skolplatser och cirka 800 nya förskoleplatser (våren 2024). Beräkningarna är mycket preliminära eftersom de påverkas av hur många bostäder som byggs, vilken storlek bostäderna har samt utbyggnadstakten. Om utbyggnadstakten förskjuts och förlängs kan det minska behovet av förskole- och skolplatser. Behovet av skolplatser påverkas också av förändringar i närområdet och i staden som helhet.

Ulleråkerprojektet är uppdelat i flera delprojekt och utbyggnadsetapper, och antalet bostäder och skolplatser är inte geografiskt jämnt fördelade. Det gäller även indelningen av Ulleråker i olika planområden. I planområdet för Tallstråket planeras för två till tre förskolor. I delprojektet centrala Ulleråker finns utrymme för två förskolor. I södra Ulleråker finns sedan tidigare Ekuddens skola, med två olika förskoleverksamheter och grundskola från förskoleklass upp till årskurs 3. Förutsättningarna för ytterligare skolplatser samt en idrottshall i anslutning till Ekuddens skola utreds inför planläggning av södra Ulleråker.



Bild 49 Skolbyggnaden. tidigare gymnasieskolan Lundellska skolan, är omgiven av tallar.

Lundellska skolan har funnits i Ulleråker sedan 1996, då verksamheten flyttade in i Kronåsskolans landstingsdrivna gymnasiums lokaler i en byggnad från 1985. Eftersom gymnasiet sedan 2024 är helt utflyttat finns möjlighet att anpassa byggnaden, cirka 7 950 kvadratmeter lokalyta, till en grundskola och eventuellt förskola. Utredning pågår parallellt med planläggningen. Fastigheten ägs av Uppsala kommuns Skolfastigheter.

Utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola

2020 tog kommunstyrelsen beslut om en riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola. Riktlinjen ska tillämpas vid planering, projektering och bygglovsgranskning. Enligt riktlinjen ska nya förskolor lokaliseras med närhet till

grönområde (till exempel naturområde, stadsdelspark eller kvarterspark) och följande gårdskvaliteter ska alltid uppnås:

- Gården ska erbjuda en varierad miljö och innehålla grönska av naturkaraktär
- Gården ska utgöra en trygg och lekfull miljö som stimulerar fysisk aktivitet
- Gården ska ha ett bra mikroklimat som möjliggör utevistelser i både sol och skugga
- Gården ska utgöra en bra grund för utomhuspedagogik
- Gården ska vara användbar för alla
- Gården ska ha lämpliga ytor för rening och fördröjning av dagvatten

Riktlinjen ställer också krav på friyta. Med friyta avses den yta som barnen kan använda på egen hand vid utevistelse. Ytan ska ligga i direkt anslutning till den eller de entréer som barnen använder för att ta sig in och ut på gården från verksamhetens lokaler. En förskolas eller skolas friyta är alltså inte samma sak som fastighetens storlek undantaget skolbyggnaden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår inte i friytan.

Friytekraven för zon 2, stadsbebyggelse där tät stad är målbilden, gäller för stadsdelsnoder som Ulleråker. Friytekravet är 30 kvadratmeter per barn i förskola och 20 kvadratmeter per elev i grundskola. För grundskola kan ett totalt friytemått på 15 000 kvadratmeter accepteras.

Förändringar

För att möta behovet av fler skolplatser i Ulleråker planläggs ett område inom planområdet för skoländamål. Den byggnad där Lundellska skolan under många år har haft sin verksamhet och ett område runt byggnaden planläggs som skola. Markanvändningen skola är flexibel och innebär att lokaler i byggnaden har möjlighet att inrymma både grundskola, förskola eller andra skolformer som till exempel anpassad grundskola



Bild 50 Planen innebär att skoltomten utökas norr om skolbyggnaden. Vy mot öster, med skolans norra del till höger i bild.

Den yta som avsätts för skoländamål är drygt 26 000 kvadratmeter stor. När man räknar bort byggnad och nödvändiga körytor och möjliga komplementbyggnader kvarstår drygt 17 000 kvadratmeter. Det innebär att det finns förutsättningar att skapa upp till 15 000 kvadratmeter friyta. Lokalprogrammet behöver anpassas från gymnasium till grundskola, och byggnaden förväntas kunna ställas om till en

grundskola med minst 630 elever. Om en förskola också ska rymmas i byggnaden blir utemiljön dimensionerande. Uppskattningsvis kan en förskola för 108 barn (sex avdelningar) kombineras med en grundskola. Markanvändningens flexibilitet och tomtens storlek innebär fler möjliga kombinationer med olika skolformer. Detaljplanen styr inte fördelningen, som också kan variera över tid.



Bild 51 Den utvidgade skoltomten innehåller både öppna gräsytor och skogsmiljöer. Vy mot söder med Ulleråkersvägen i bildens vänsterkant. Skolbyggnaden skymtar bakom träden. Till höger i bild är den branta backe som leder upp mot läkarvillorna vid Lägerhyddsbron.



Bild 52 Skoltomtens norra del möter ett av Ulleråkers äldsta hus från 1770-talet. Byggnaden, som tillhörde Kronobränneriet, fick senare användning som sjukhusbyggnad och är idag ett bostadshus. Vy mot norr med Ulleråkersvägen till höger i bild.

Tomten är kuperad och till vissa delar rik på växtlighet i form av gamla och värdefulla träd. Inventeringen av fladdermöss indikerar att stråket mellan skolan och "Östra gatan" har förutsättningar att utgöra viloplatser, områden för födosök samt förflyttning. Delar av området planläggs som park och delar som skoländamål. De höga naturvärdena innebär att delar av skolgården kommer att behöva utgöras av skogsmiljöer. Utemiljön måste anpassas till dessa aspekter, som innebär både utmaningar och möjligheter.

Det finns dock goda förutsättningar att åstadkomma en utemiljö som erbjuder varierad och spännande lärmiljö med direkt närhet till park och natur. Den sparade naturmarken kan komplettera anlagda lektytor, den bidrar till variation och kan också nyttjas i den pedagogiska verksamheten. Stora träd bidrar även till skugga, vilket är lika viktigt som solbelysta platser på en skolgård.



Bild 53 Planen innebär att skolverksamheten inom fastigheten Kronåsen 1:34 kan utvecklas. Skoltomten utökas för att klara kommunens riktlinjer för fria för grundskola, minst 15 000 kvadratmeter. Ett värdefullt grönt stråk väster om skolan blir allmän park. Illustrationen visar en möjlig disponering av skoltomten, med entréer och cykelparkeringar på västra sidan och skolgård på östra sidan. Illustration: Mandaworks

Större delen av tomten får inte bebyggas. Byggrätten är begränsad till den yta som redan är bebyggd, förutom möjlighet att bygga komplementbyggnader såsom väderskydd för cykel samt mindre förråd.

Marken som får användas för körytor och parkering är också begränsad. Begränsningarna har sin grund sig i skolans läge på åsen, där körbara ytor regleras med hänsyn till grundvattentäkten. Begränsningen innebär också att värdefulla träd kan bevaras och att mark för fredas för elevernas utevistelse. Beroende på hur byggnaden

och skolgården disponeras kan leveranser och avfallshämtning se olika ut. För att minska intrång i naturmiljön kring skolan är infarterna reglerade i plankartan. Det finns två möjliga infarter från "Östra gatan", samt tre möjliga infarter från Ulleråkersvägen. Leveransvägen som idag går mot inlastningen på den södra gaveln, kan ersättas av den föreslagna infarten från öster, för en annan disposition av den södra delen av skolgården. Planen hindrar dock inte att inlastningen blir kvar som hittills. För skolgårdens nordöstra del finns också två alternativ. Antingen behålls servicevägen från norr till den östra entrén som hittills. En lösning som kan ge en sammanhållen långsträckt skolgård längs Ulleråkersvägen. Eller så anläggs en ny infart för servicefordon från Ulleråkersvägen i öster, som innebär en uppdelning av skolgården mellan norr och söder, men ger förutsättningar för en samlad gård i norr som blir helt utan trafik. Lösningarna kan anpassas till den eller de skolformer och årskurser som skolan projekteras för.

Skolan kan nås av barn och föräldrar som rör sig till fots eller på cykel via gång- och cykelvägen längs Ulleråkersvägen och Östra gatan. Platser för att hämta och lämna barn med bil (undantagen angöring för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga) planeras inte i anslutning till skolor och förskolor i Ulleråker. Bilplatser för hämta/lämna ska anordnas i närliggande mobilitetshus vid "Östra gatan" och säkerställs genom friköp på samma sätt som bostadsparkering.

Längs skoltomtens västra kant lämnas utrymme för en möjlig ny tillfartsväg till de två gamla läkarvillorna norr om planområdet. Tillfarten bör avskiljas på lämpligt sätt från skolgården. Lägerhyddsvägen, som hittills fungerat som tillfart till villorna, planeras för kollektivtrafikstråk på egen bana och kommer sannolikt inte att kunna användas för att angöra dem i framtiden. Det går en liten väg upp till villorna från Ulleråkersvägen i öster, men den är alltför brant för till exempel avfallsfordon.

Social hållbarhet

Sociala förutsättningar

Omvandlingen av Ulleråker påbörjades redan i slutet av 1900-talet. Flera äldre sjukhusbyggnader byggdes då om till bostäder. Nya bostadshus uppfördes under företrädesvis 1990-talet och början av 2000-talet. I Ulleråker bor nu drygt 1 500 personer, främst i området kring Lindparken och i skogskanten mot åsen. De flesta bor i lägenheter, endast en liten andel bor i radhus eller friliggande villor. Bostadsrätt är den dominerande upplåtelseformen, men både hyresrätter och äganderätter finns också.

Det finns både skolor och förskolor i nära anslutning till bostäderna, men övrig service, såväl offentlig som kommersiell, liksom arbetsplatser finns endast i begränsad omfattning. Det är långa avstånd till bland annat vårdcentral, bibliotek och fritidsverksamheter som fritidsklubb/gård, allaktivitetshus och natur- och kulturcentrum.

Ulleråker är en grön stadsdel med både anlagda parkmiljöer och områden med sparad naturmark, som ansluter till skyddade naturområden runt omkring området. Invånarna har därmed generellt sett god tillgång till parker och naturområden.

Av stadsdelens invånare är cirka 20 procent över 65 år och lika många är under 19 år. Statistiken indikerar på att Ulleråker är en stadsdel med relativt stark socioekonomi. Inkomstnivån är högre än snittet i Uppsala som helhet, trångboddheten är låg och andelen barn/unga som är idrottsaktiva är förhållandevis hög. Boende i områden utanför stadskärnan har generellt sett en hög biltillgång. I Ulleråker har drygt hälften av invånarna tillgång till en eller två bilar.

Trygghetsundersökningen från 2020 indikerar att Ulleråker är ett område där de boende är trygga, oron att utsättas för brott är låg och liksom andelen boende som utsatts för brott. Sammanhållningen är hög och upplevelsen av lokala problem, som till exempel skadegörelse eller hotfullt beteende, är låg.

Bostadsförsörjning

Uppsala kommun har som ett av sina mål att Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor. Det innebär bland annat att kommunen ska svara mot de utmaningar som finns på bostadsmarknaden. Ett av kommunens uppdrag är att förebygga och bryta segregationen och skapa förutsättningar för fler bostäder med låg boendekostnad.

Kommuner ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. *Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen (2025)*, syftar till en bostadsförsörjning för alla, där allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö är centralt. De två huvudmålen är att åstadkomma en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, och att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen.

Ett boende som passar livssituationen innebär ett boende som passar med hänsyn taget till hushållets ekonomi, storlek samt övriga behov och preferenser. Här har programmet en rad delmål, bland annat att minst 30 procent av bostäderna i nyproduktionen ska vara ordinarie hyresrätter och minst 30 procent ska vara bostadsrätter, att möjliggöra ett byggande av hyresrätter med lägre boendekostnad,

att verka för att fler boendeformer tillskapas på den ordinarie bostadsmarknaden, samt att fler boendeformer tillskapas för seniorer, studenter och unga.

Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll med olika behov och preferenser finna ett lämpligt boende oavsett livssituation. Programmets delmål för att öka blandningen av hushåll är att alla delområden ska ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, samt att underlätta inträde och omflyttning för att främja en mer allsidig hushållssammansättning utifrån behov och preferenser i olika delområden.

Förändringar

Bostad för alla, i livets alla skeden

Inom Ulleråkerprojektet finns en ambition att nyproduktionen inom planområdet, i enlighet med ett av delmålen i *Bostad för alla*, ska komplettera det befintliga beståndet i Ulleråker. Projektet ska därför sträva efter ett breddat utbud av boendeformer, lägenhetsstorlekar, specialbostäder, studentbostäder och bostadstyper för hushåll i livets olika skeden.

Detaljplanen kan inte styra bostädernas upplåtelseformer, men byggrätterna ger förutsättningar för att olika typer av bostäder kan byggas. Projektdirektivet för Ulleråker anger att andelen hyresrätter ska utgöra 36 procent av nyproduktionen. För ökad variation kan alternativa upplåtelseformer och utföranden prövas på markägarens initiativ genom till exempel riktade markanvisningar för kollektivboende, byggemaskiner, eller andra typer av boenden. Omvandling av några befintliga byggnader inom Ulleråker kan också ge möjligheter till unika boendemiljöer.

Ett av delmålen i *Bostad för alla* är att minst 20 procent av bostäderna i nyproduktion ska vara småhus i form av villor, kedjehus och radhus eller marknära bostäder i flerbostadshus. Under planarbetet har platser som kan vara särskilt lämpliga för marknära boende studerats. Uppdraget att skapa en tät stadsmiljö i Ulleråker med cirka 6 000 nya bostäder innebär små möjligheter att kunna erbjuda nya radhus eller friliggande småhus inom stadsdelen. Kommunen utreder inom Ulleråkerprojektet om någon av de befintliga byggnaderna i "Tallparken", strax söder om planområdet, kan byggas om till stadsradhus. Ett annat radhusliknande boende är lägenheter i två plan, eller marklägenheter med egen ingång, vilket kan bli möjligt att bygga i de flesta kvarter inom planområdet.

Specialbostäder, bostäder för äldre och studentlägenheter kan också byggas i flera kvarter, även om planen inte specifikt pekar ut lägen för detta. Norra Ulleråker är särskilt lämpligt för studentbostäder, då Ångströmlaboratoriet ligger nära och det finns god tillgänglighet till cykelvägar som leder till universiteten och centrala Uppsala. I kvarter B är möjligheten att bygga smålägenheter begränsad eftersom lägenheterna måste utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida på grund av trafikbullret från Kungsängsleden.

För att möjliggöra bostäder med en relativt lägre hyra finns kvarter, eller delar av kvarter, utan särskilt utpekade utformningskrav eller användningskrav som till exempel krav på lokaler i bottenvåningen med en viss gestaltning. Syftet är att kunna erbjuda byggrätter som fungerar för till exempel serietillverkade modulhus eller andra koncept. Att planen inte reglerar utformning är en förenkling, men inget undantag från

plan- och bygglagens grundläggande krav på arkitektonisk kvalitet och god form-, färg- och materialverkan.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

I Ulleråker bor cirka 200 barn (0–18 år). Inom stadsdelen finns flera skolor, såväl etablerade sedan många år som nyare och tillfälliga. Det innebär att många fler barn och ungdomar rör sig i området dagtid under veckorna, och att alla förskolebarn och skolelever inte bor i stadsdelen.

Detaljplanen möjliggör bland annat bostäder och skola. De barn som framför allt berörs av den här detaljplanen är dels de som redan bor och/eller går i skolan i stadsdelen, dels de barn som kommer att bo i de tillkommande bostäderna och/eller kommer att gå i den förskola/skola som finns inom planområdet.

En planbestämmelse anger att de inre delarna av bostadskvarteren är avsedda för vistelse och växtlighet, och att de inte får användas för körytor och parkering, inklusive parkering av cyklar. Syftet är att möjliggöra kvalitativa och tillräckligt stora bostadsgårdar för bostadsnära utevistelse och lek. Detaljplanen ställer krav på genomgående entréer då det underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda bostadsgårdarna.

Naturområden och parkmark, inom och utanför planområdet, är viktiga platser för barn. Det bekräftades i den gåtur tillsammans med skolbarn som gjordes inom ramen för projektets analys av sociala konsekvenser inom delprojektet Tallstråket. Planen säkerställer parkmark i anslutning till de tillkommande bostads- och skolmiljöerna som kompletterar de privata miljöerna på bostadsgården och skolgårdarna (se mer under *Park och natur*).

Ulleråker planeras med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik. Det ska vara lätt och gent att ta sig fram som gående eller cyklist, till exempel till skolor, lekplatser eller andra målpunkter. Detaljplanen styr inte i detalj hur gator ska utformas men de avsatta gatuområdena är tillräckligt breda för att rymma separata gångytor, även i de fall gatan i sig är tänkt att utformas som gånggata. Varje korsning innebär dock en målkonflikt och kollektivtrafikstråket som går igenom Ulleråker innebär en barriär. Utformningen av korsningar och passager styrs inte heller i detaljplanen, men måste utformas med fokus på oskyddade trafikanter vilket beaktas i projekterings- och anläggningsskedet.

Äldreperspektivet

Kommunens egen omvärldsanalys visar att andelen äldre (65+) i kommunen ökar. Det bor cirka 38 700 äldre i kommunen, vilket motsvarar 17 procent av kommunens befolkning. Enligt kommunens befolkningsprognos 2023–2050 förväntas gruppen 80+ öka med 102 procent till år 2050, vilket motsvarar 10 700 personer. Bland de boende i Ulleråker är 20 procent över 65 år (2023).

Att bygga olika typer av bostäder i staden är önskvärt och efterfrågat, inte minst ur ett äldreperspektiv. Detaljplanen innebär fler bostäder i servicenära lägen och användningsbestämmelsen B (Bostäder) innebär att alla olika typer av bostäder kan byggas, även kategoriboenden som trygghetsboenden och seniorboenden. I två kvarter medges ett husdjup på 18 meter för att göra det möjligt att bygga särskilda boendeformer, till exempel vård- och omsorgsboende som ofta kräver djupa hus på grund av de funktionskrav som ställs. Dessa lite större byggrätter finns i två kvarter, med möjlighet till utsikt mot både spårväg, park och natur. Det finns inget beslut om

att bygga ett särskilt boende i Ulleråker. Men vid behov finns möjligheter att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom planområdet eller inom *Detaljplan för Vinghästen med flera* i centrala Ulleråker. Även i pågående *Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker* (samrådsversion 2024) kan det finnas möjligheter att uppföra ett vård- och omsorgsboende.

I Ulleråker finns redan en stor tillgång på olika typer av utomhusmiljöer som kan vara attraktiva för aktiva äldre: närhet till naturen i Kronparken, på åsen och i parken nere i Hospitalsträdgården för promenader, löpning eller cykling. I Hospitalsträdgården finns såväl utegym som boulebanor och möjligheter till odling vid kolonilotterna. Vid utvecklingen av planområdet kommer nya platser att anordnas som, utöver den egna bostadsgården, kan fungera som mötesplatser för boende. I de nya kvarterens bottenvåningar ger planen möjligheter för fastighetsägaren att upplåta lokaler med ett varierat innehåll. Det kan i sin tur öppna för föreningar, kulturutövare, caféer, eller andra verksamheter att etablera sig i stadsdelen. Planen ger också inom markanvändningen C (Centrumändamål) möjlighet att etablera vårdcentral, tandläkare, träffpunkt för äldre eller annan typ av service som kan bidra till ett enklare vardagsliv för äldre i Ulleråker. Största delen av servicen kommer sannolikt att etableras utanför planområdet vid det planerade stadsdelstorget Vinghästtorget, i centrala Ulleråker.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Fysisk tillgänglighet i utomhusmiljön är en förutsättning för att alla ska kunna röra sig i stadsdelen. Såväl barn som äldre behöver trygga och tillgängliga gångstråk för att kunna ta sig fram på egen hand. Lokalgatorna planeras för att gående ska vara prioriterade och kunna ta hela gatuytan i anspråk. Gatubredden ger möjlighet att avsätta minst en av sidorna i en lokalgata som en skyddad gångyta som åtskiljs från den körbara ytan med plantering eller möbleringszon. Här kommer personer med nedsatt rörelse- eller kognitiv förmåga att kunna vistas i en trafiksäker miljö.

Kvarteren har förgårdsmark mot de flesta gatorna, vilket ger en trygg och trafiksäker zon närmast bostadsentrén. Där byggnader ansluter direkt mot allmän plats ska entréer utformas för att hindra dörrar att slå ut över gångbanan eller gågatan.

Klimatfrågor

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptaget av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska.

Klimatkalkyl

I projektet Tallstråket, som även omfattar planområdet för norra Ulleråker, har laborationer genomförts för att beräkna klimatpåverkan av detaljplanens genomförande. Kommunens analysverktyg, Klimatkalkyl, har använts för att mäta växthusgasutsläpp fram till 2050, och laborationerna täcker utsläpp från markanvändning, byggprocess och drift av området. Fyra alternativ har studerats, där materialval och bevarande av byggnader påverkar utsläppen. Det bästa alternativet (alternativ 4) minskar utsläppen genom användning av trästomme och passivhusstandard. Utsläpp av växthusgaser varierar mellan 97 och 164 kiloton koldioxidekvivalenter per kvadratmeter (BTA), beroende på val av material och byggmetoder.

Det största utsläppet sker om befintliga byggnader rivs, medan byggande med trästomme ger större kolinlagring och minskar utsläppen. Nollalternativet, där området inte exploateras, ger de lägsta utsläppen och ett positivt upptag av koldioxid från marken. För att minska klimatpåverkan rekommenderas att bevara grönområden och befintliga byggnader, använda trästomme i nya byggnader och minska behovet av biltrafik genom goda kollektivtrafikalternativ.

Sammanfattningsvis är det största klimatavtrycket kopplat till val av byggmaterial och bevarande av grönområden. Detaljplanen möjliggör lösningar för att minska utsläppen, och kommunens arbete fortsätter med att optimera utformningen för att nå lägre klimatpåverkan.

Mark och geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 2015 (*Översiktlig geoteknisk undersökning inkl. MUR, Sweco*). Sweco har 2022 och 2023 utfört kompletterande geotekniska utredningar inom Ulleråker (*MUR Ulleråker Geoteknisk Undersökning Tallstråket, Sweco*). I undersökningen har jordlagerförhållandena karterats översiktligt, djup till åsmaterial samt förekomst av åsmaterial i markytan. En översiktlig beräkning av släntstabiliteten har gjorts i norra Ulleråker, vid kontorskvarteret (*PM Geoteknik, Ulleråker Tallstråket, stabilitetsutredning, Sweco, 2023*). WSP har sammanställt en översikt över de geotekniska förhållandena (*Detaljplan Tallstråket PM Geoteknik, WSP, 2025*).

visat torra mätningar. Det indikerar att rören (spetsnivå +11,75 meter och +9,3 meter) inte når grundvattennivån. Två rör installerades i januari 2025 i samband med markundersökning för VA-ledning i Ulleråkersvägen. Båda rören har varit torra vid grundvattenmätning. Grundvattenrör 24W019G i östra delen av planområdet med installerad spetsnivå +3,0 meter samt 24W009GV i sydöstra delen av planområdet med installerad spetsnivå +13,6 meter. Uppsala Vatten och Avfall AB:s grundvattenrör (UV1031) i närområdet visar en medelnivå för grundvattnet på +2,06 meter, vilket skulle innebära att avståndet mellan marknivån och högsta grundvattennivå är över 20 meter.

Släntstabilitet vid Kungsängsleden

Utredningen av släntstabilitetsförhållanden vid Kungsängsleden visade att jorden generellt utgörs av fyllning eller naturlig friktionsjord. Under friktionsjorden följer varvig lera med skikt av silt och sand. Lerans mäktighet varierar mellan 0–3 meter och är generellt torrskorpefast. Leran vilar på växellagrade sediment av friktionsjord. Slagsonderingar har drivits ner 13–17 meter under befintlig markyta utan stopp.

Swecos beräkningar av stabilitet mot Kungsängsleden visar att befintliga förhållanden på slänter uppfyller kraven på tillfredställande stabilitet med god marginal. Utredningen visar att befintliga förhållanden och planerad exploatering enligt detaljplanen uppfyller kraven på stabilitet, om lasten begränsas till 70 kilopascal. Lasten motsvarar bebyggelse i sju våningar, med konventionell byggteknik och standardhöjder. För planskedet är det ett representativt genomsnitt för bebyggelsen som planeras inom norra Ulleråker, även om några av kvarteren medger högre bebyggelse. Inför projektering på kvartersmark, då placering av byggnader samt laster från planerade byggnader är kända, rekommenderas byggaktören att utföra ytterligare stabilitetskontroll.

I området öster om kollektivtrafikstråket har ingen stabilitetsutredning utförts. Mäktig lera har hittats vid korsningen av Ulleråkersvägen och Lägerhyddsvägen och Sveriges geologiska undersökning (SGU) har identifierat det området som ett *Aktsamhetsområde - Skred i finkornig jordart*. Ytterligare geoteknisk utredning bör utföras i detta område, med fokus på stabilitet samt sättningar.

Grundläggning av byggnader

Planområdet består till stor del av lera med betydande mäktighet. Där är det troligt att byggnader kräver pågrundläggning. För att avgöra typ av grundläggning krävs vidare utredningar anpassade utifrån den planerade anläggningen. I samband med detta kan eventuell sättningsproblematik också kontrolleras.

I den fortsatta projekteringen kan ytterligare geotekniska undersökningar behöva utföras för att ge grundläggningsrekommendationer och dimensionering av grundkonstruktioner för specifika objekt. Inför byggstart görs också en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna för att kunna vidta åtgärder mot byggheterade skador.

Vid byggnation inom planområdet ska försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grund- och ytvattnet (se *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, Bjerking, 2018*). Vid grundläggning ska i första hand prefabricerade element och grundplattor användas, då lös betong inte får nå marken. Om betong ändå måste gjutas ska marken under gjutzonen skyddas med tätt material.

Pålning med traditionella betongpålar, slagna ner till bergets överyta, bedöms inte påverka grundvattnet inom området. Borrade stålrörspålar fylls däremot ofta med betong för att öka bärligheten. Det är därför viktigt att pålarna borrar ner ordentligt i berget så att det blir en tät botten mot bergets överyta. Byggmaterial som kan avge eller utsöndra (miljöfarliga) ämnen ska inte användas. Även om bebyggelsen inom Ulleråker till stor del förväntas utföras med trästomme kommer grundläggningen sannolikt utföras i betong.

Nivån för högsta grundvattenyta ska alltid undersökas inför borrh- och pålningsarbeten. Gällande vattenskyddsföreskrifter för området ska följas. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen om mark-, schakt- och pålningsarbeten sker inom skyddsavstånd från högsta grundvattenyta eller grundvattenytans trycknivå (en meter inom yttre skyddsområde och tre meter inom inre skyddsområde).

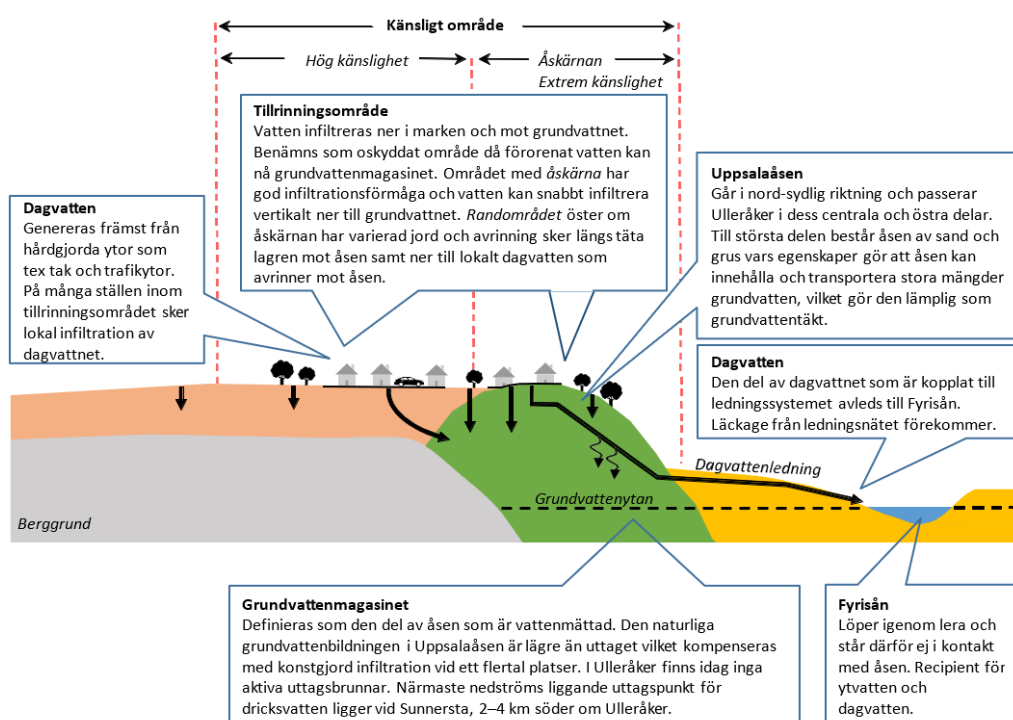


Bild 55 Illustration över Ulleråkers vattenförekomster och befintliga dagvattenflöden. Bilden visar en östvästlig tvärsnitt, och pilarna illustrerar vattnets olika flödesvägar inom området. Bilden är modifierad efter originalet från rapporten Hållbar vattenmiljö, Sweco.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Västra delen av planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde och nordöstra delen av planområdet ligger inom inre vattenskyddsområde.

Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån, samt krav på hantering och lagring av kemikalier. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

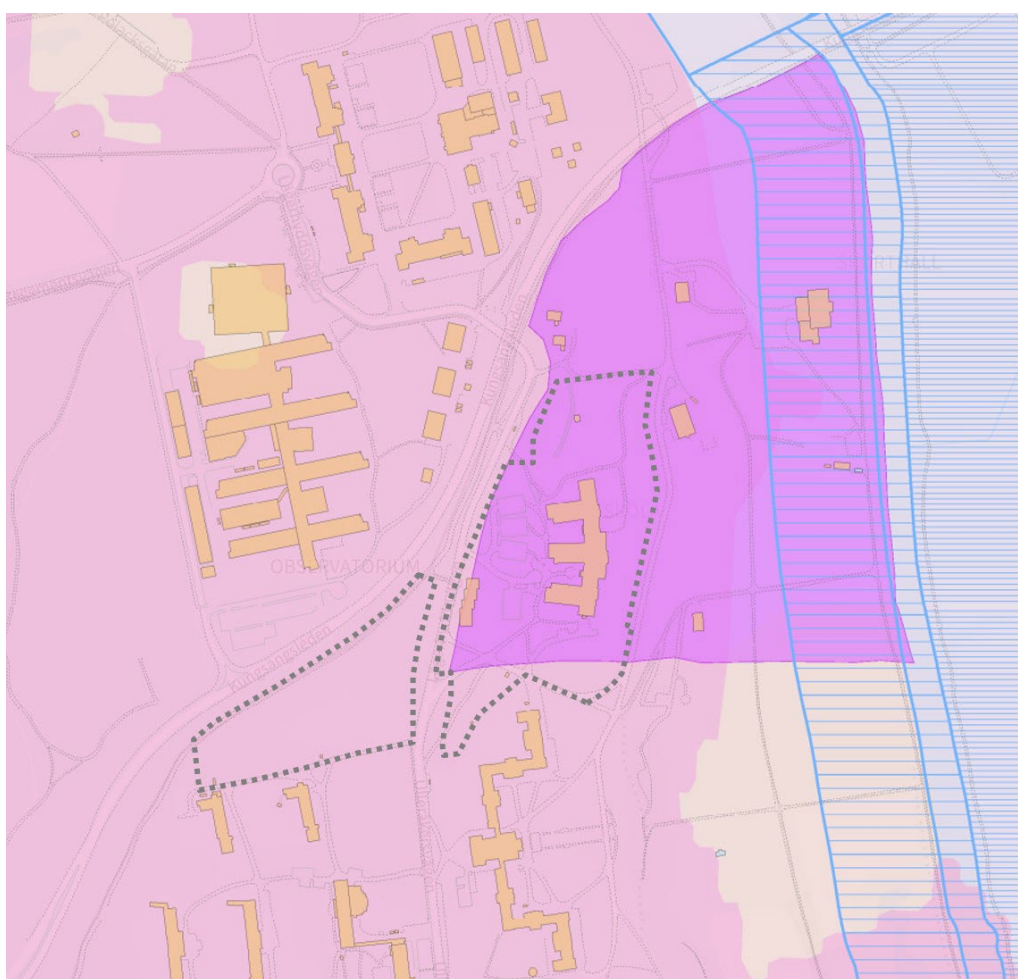


Bild 56 Området markerat i lila färg omfattas av inre vattenskyddsområde. Planområdet markerat med streckad linje. Mark inom blårandigt område längs Fyrisån omfattas av strandskydd. Rosafärgat område visar utbredningen av mark med hög (och extrem) känslighet. Den aprikosa färgen, som överlagras av andra färger, omfattas av yttre vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Delsträckan *Uppsalaåsen* – *Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Det samma gäller *Sävjaån* – *Samnan*. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. (Källa: Uppsalaåsen-Uppsala - Grundvatten - VISS - VattenInformationSystem för Sverige). Vad gäller kvalitativ status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen* – *Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Dricksvattenproduktion

Uppsalaåsen utgör stadens råvattenmagasin och vattentäkt. För att hålla vattennivån stabil utförs konstgjord infiltration på två ställen i åsen av ytvatten från Fyrisån och Tämnaren. På så sätt bibehåller Uppsala Vatten en god vattenbalans i grundvattenmagasinet. Dessutom följer bolaget de villkor som anges i gällande vattendomar för både grundvattenuttag och infiltration.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extremt känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s

jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), och Uppsala Vatten och Avfall AB:s grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Utifrån den riskbedömning som gjorts i tidigare skeden av planeringen är de viktigaste riskreducerande åtgärderna inom Ulleråker och planområdet i korthet att minimera motorfordonstrafiken och att skapa ett robust och tätt dagvattensystem som förhindrar att förorenat dagvatten infiltrerar. Se även *Teknisk försörjning och Trafik/mobilitet*.

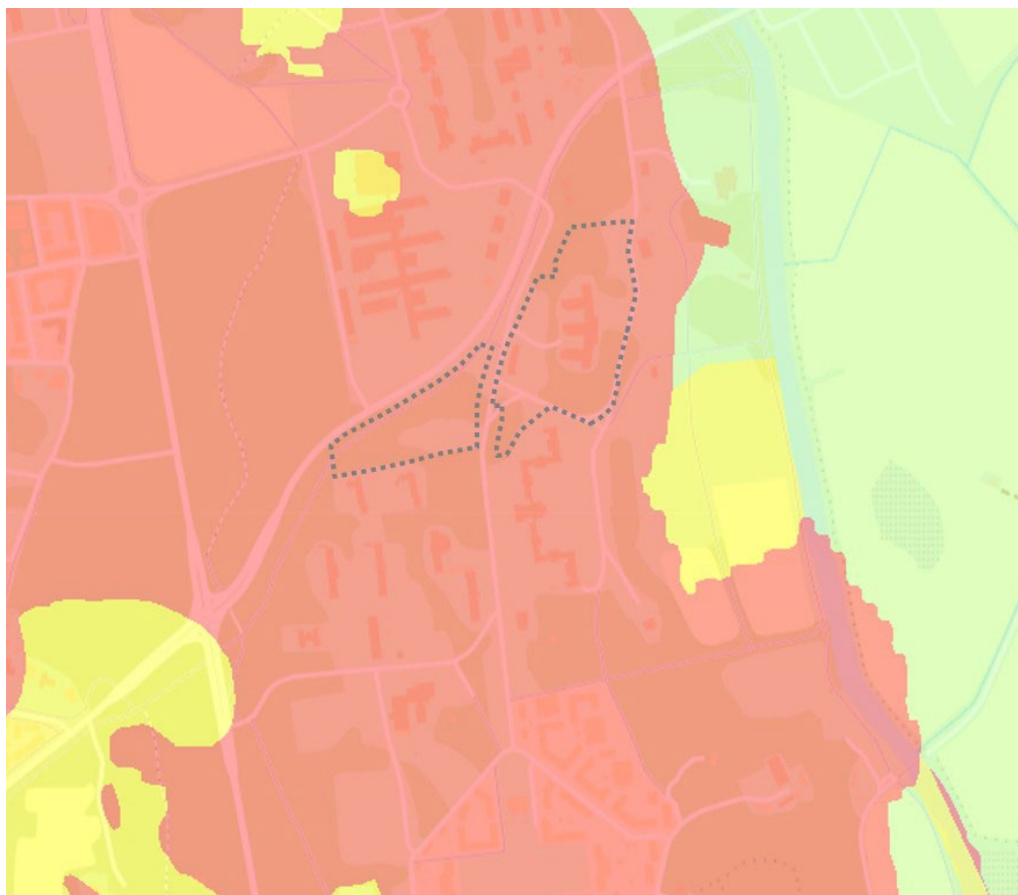


Bild 57 Riskklassning enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsararnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma 2018). Revidering av känslighetskartan 2022. Det röda området visar områden med hög och extrem känslighet. Den exakta avgränsningen av områden med extrem känslighet är sekretessbelagd.

Åtgärder för ny bebyggelse inom områden klassade med hög känslighet

Större delen av planområdet ligger inom område med hög känslighet. Alla nya körytor och parkeringar ska utföras täta och anslutas till ett tätt dagvattensystem. Den nya bebyggelsen ska utformas så att släckvatten kan samlas upp och ledas bort till det täta dagvattensystemet. Däremot bör rent dagvatten infiltrera för att återföra så mycket vatten som möjligt lokalt. Takvatten betraktas som rent och får infiltrera, men systemet för släckvattenuppsamling kan i praktiken innebära att det främst blir regn som faller direkt på gårdarna som infiltrerar ner i marken.

Källare får byggas inom områden med hög känslighet, om de utförs täta och med täta röranslutningar. Det gäller även mobilitetshus. Att all bilparkering ska samlas i mobilitetshus för att minimera biltrafiken inom området är en övergripande skyddsåtgärd.

Åtgärder för ny bebyggelse inom områden klassade med extrem känslighet

Marken inom planområdets östra del, där bland annat skolbyggnaden finns, har klassats som mark med extrem känslighet. *Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*

(Kommunfullmäktige 2018) säger att ny bebyggelse ska undvikas inom områden med extrem känslighet. Avgränsningen av extrem zon i riskanalysen har en buffert på 50 meter, och gränsen mellan känslighetsklasserna är inte exakta. Kompletterande geotekniska undersökningar visar att marken väster om Lundellska skolan har egenskaper som mer liknar hög känslighet än extrem. Det finns därför förutsättningar att pröva två nya kvarter (E och G) mellan skolan och Lägerhyddsvägen. Närheten till områden med extrem känslighet motiverar dock extra skyddsåtgärder, jämfört med västra delarna av planområdet.

För att minimera påverkan i marklagren får inga nya källare byggas i kvarter E och G. Precis som inom övriga områden med hög känslighet ska alla körytor och parkeringar utföras täta, och den nya bebyggelsen ska utformas med funktioner för uppsamling och bortledning av släckvatten till det täta dagvattensystemet. Takvatten får infiltrera, men systemet för släckvattenuppsamling kan innebära att det främst blir regn som faller direkt på gårdarna som infiltreras i praktiken. Eftersom träd ska sparas på bostadsgårdarna och skoltomten fortsatt kommer att ha skogskaraktär, så det finns stora möjligheter att återföra rent regnvatten till marken.

Inom kvarter G får ett mobilitetshus uppföras. Motivet till markanvändningen är att det är i linje med mobilitetsmålen för stadsdelen, som också utgör en del av grundvattenskyddet. Geotekniska undersökningar har också visat att det finns skyddande lerlager inom kvarteret, även om det ligger nära område med extrem känslighet. Vägen till kvarteret är gen och lättorienterad från Ulleråkersvägen och "Östra gatan", med närhet till skolan och andra publika platser i norra och östra Ulleråker som mobilitetshuset förväntas försörja.

Skyddsåtgärder i byggnader som ska bevaras och utvecklas

Uppsamling av släckvatten krävs inte för byggnader som ska bevaras, det vill säga Lundellska skolan. Åtgärder i grundmurar och/eller källare kan komma att innebära stora och kostsamma ingrepp i den befintliga byggnaden och miljön runt omkring, som inte står i proportion till risken kopplat till släckvatten. Körytor och parkeringar i anslutning till byggnaden ska dock utföras täta, och förorenat dagvatten kan ledas bort i dagvattensystemet, vilket bidrar till ett visst skydd även mot släckvatten och är en förbättring jämfört med befintlig situation.

Eftersom skolan ligger inom område med extrem känslighet bör den inte byggas ut med en större utbredning på marken. Hårdgjorda ytor bör inte utökas, men kan omfördelas inom skoltomten. Det fanns ett förhandsbesked från 2020 för en ny matsalsbyggnad öster om huvudbyggnaden. Det förslaget kom aldrig till genomförande. De tekniska förutsättningarna för en tredje våning på skolan har utretts översiktligt under planarbetet, för att undersöka om skollokaler kan utökas inom befintligt fotavtryck. Eftersom elevtalen från och med 2024 är kraftigt vikande är dessa utbyggnadsalternativ inte längre aktuella.

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljökvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för ytvatten delas in i ekologisk respektive kemisk status. Dagvattnet från planområdet avrinner till nedersta delen av vattenförekomsten *Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån* (WA93715408). Vid senaste statusklassningen tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån, för att förbättra vattenkvaliteten.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet, *Ulleråker – Tallstråket, Förprojektering dagvattendamm* (WSP 2023). Notera att utredningen baseras på ett större område än samrådsförslaget. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar.

Rent dagvatten

Eftersom Ulleråker till stor del ligger inom område med hög känslighet för påverkan på grundvattnet får endast rent dagvatten infiltrera i marken. Naturmark och parker planeras så att regnvatten kan infiltrera och på så sätt bidra till grundvattenbildningen. Även dagvatten från tak, gårdar och friliggande gång- och cykelvägar betraktas som rent och kommer att kunna infiltrera.

Infiltration av rent dagvatten ger förutsättningar för gröna gårdar och återförande av vatten till marken. I plankartan finns utrymme avsatt för hantering av dagvatten på gårdar och/eller på förgårdsmark. För kvarter med små eller inga gårdar, kvarter D och G kan det behövas utrymme för växtbäddar eller andra dagvattenmagasin för att kunna hantera dagvatten inom kvartersmark. Överskottsvatten från eventuella gårdar på bjälklag eller takterrasser leds direkt till dagvattennätet.



Bild 58 Bilden visar avrinningsområden inom Ulleråker. Blå pilar visar flödesriktningen för dagvatten och till vilken dagvattendamm vattnet leds. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

Förorenat dagvatten

Dagvatten från körytor (gator, parkeringsplatser, angöringsytor), samt dagvatten från gång- och cykelvägar som ligger i direkt anslutning till körytor, betraktas som förorenat och tillåts inte infiltrera i marken. Det leds i stället i ett tätt och robust dagvattensystem för rening i dagvattendammar innan det leds vidare till recipienten Fyrisån. I de mindre trafikerade gågatorna finns utrymme att leda dagvattnet via tät växtbäddar för bevattning och fördröjning, innan det går vidare till dammarna.

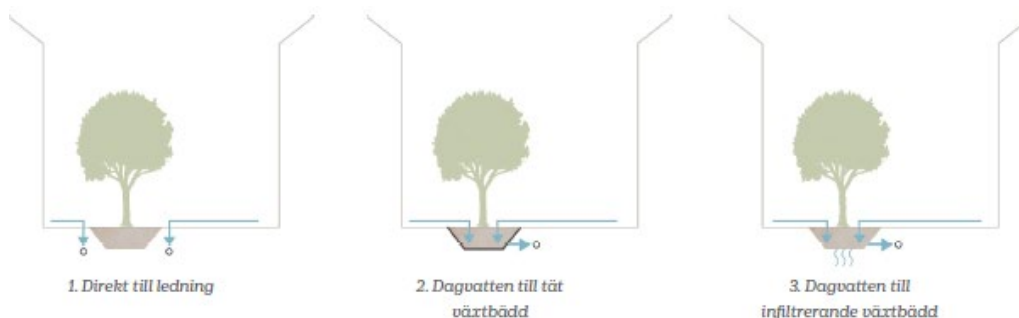


Bild 59 Principer för dagvatten i gator. Beroende på känslighetszon används någon av dessa principer. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

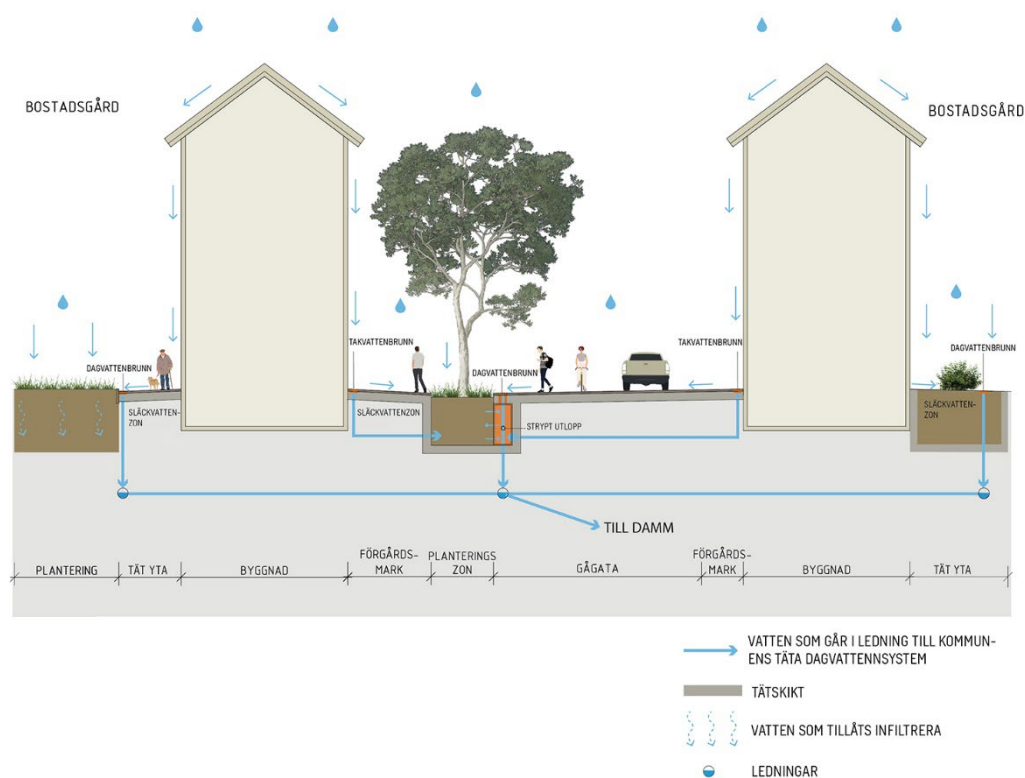


Bild 60 Principbild över hur förorenat dagvatten leds till det täta dagvattensystemet via tät växtbädd och rent dagvatten tillåts infiltrera. Illustration från projektering i Centrala Ulleråker: Sweco

Dagvattendamm

Den dagvattenlösning som utretts i förprojekteringen innebär att dagvattnet inom planområdet leds till en ny damm intill Kungsängsleden, nordost om planområdet. Föroreningsberäkningar har gjorts för samtliga områden som leds till den planerade dagvattendammen och inkluderar även ytor kring Hospitalet och Ångströmlaboratoriet. Följande föroreningar har beräknats: fosfor (P), kväve (N), bly (Pb), koppar (Cu), zink (Zn), kadmium (Cd), krom (Cr), nickel (Ni), suspenderad substans (SS) och benso(a)pyren (BaP). Med rening i dagvattendammen visar beräkningarna att både föroreningsbelastningen och föroreningshalterna till Fyrisån minskar för samtliga undersökta ämnen (WSP, 2023). Den dagvattenhantering som föreslås på kvartermark och gator, till exempel i form av växtbäddar, är inte inkluderad i ovanstående föroreningsberäkningar. Dessa dagvattenanläggningar kan således bidra till ytterligare rening av dagvatten i området.

En systemhandling för dammen har påbörjats i februari 2025 och byggstart är planerad till 2026. I systemhandlingsskedet utreds bland annat förutsättningarna för att genomföra reningen i dammen genom så kallade flytande våtmarker.



Bild 61 Förslag till placering av dagvattendamm söder om Kungsängsleden. Illustration: WSP 2023

Översvämning

Översvämningsrisk från Fyrisån.

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. Beräknad högsta dämningnivå för Fyrisån uppgår till +3,3 meter enligt underlag hämtat från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Risken för översvämning från Fyrisån är liten. Planområdets lägsta del är Lundellska skolans skolgård, som är +14 meter i slänten mot öster, och ligger med god marginal över det mer låglänta årummet. Större delen av Årummet på västra sidan av Fyrisån ligger ovan ett beräknat 200-års flöde. Ett område närmast Fyrisån riskerar dock att översvämmas vid högsta beräknade flöde, ett översvämningsflöde med en återkomsttid på cirka 10 000 år. Området ligger utanför planområdet och berör, förutom park- och rekreationsytor, Lundellska skolans idrottshall och den föreslagna dagvattendammen (se ovan). Eftersom högsta flöde inträffar mycket sällan är det fortfarande låg risk för skador med anledning av översvämning.

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn, till exempel i anslutning till den befintlig skolbyggnaden. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av byggnader och gator sker på ett lämpligt sätt. Gatorna ska höjdsättas så att de kan utgöra sekundära avrinningsstråk vid kraftiga regn. Detta studeras vidare under förprojekteringen. Sweco har tagit fram en skyfallsmodell (*Skyfallsmodell Ulleråker, 2023*) som ses över under våren 2025 utifrån den senaste bebyggelsestrukturen.

Dagvattensystemet dimensioneras för 20-årsregn och med en klimatfaktor om 1,25. Skyfallsregn, det vill säga regn större än vad områdets ledningsnät är dimensionerat för, får infiltrera på grönytor eftersom det mest förorenade vattnet går till ledningsnätet via så kallad first flush. Det betyder att en större andel av föroreningarna kommer i början av ett avrinningstillfälle, och att föroreningsgraden därefter avtar. Överskottsvattnet kan därför med fördel ledas ut över grönytor för att bidra till grundvattenbildningen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Kungsängsleden. Även vägar inom stadsdelen, som Ulleråkersvägen, ger upphov till buller, men det är kvarteren närmast trafikleden som är mest utsatta. Planområdet kommer i framtiden även beröras av buller från spårtrafik inom kollektivtrafikstråket som passerar genom området längs Lägerhyddsvägen.

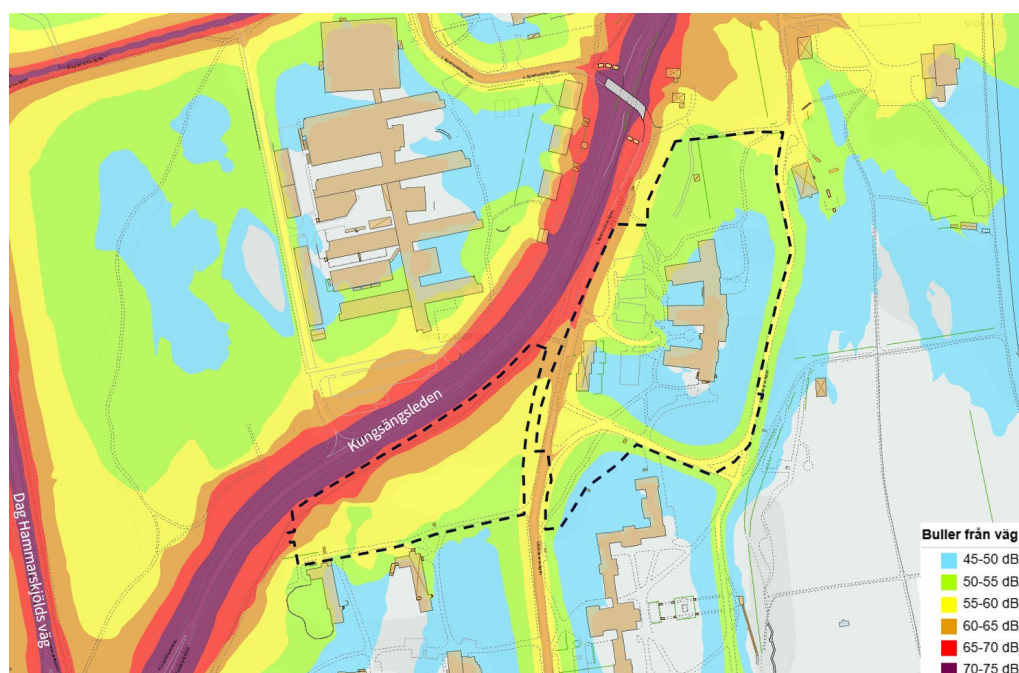


Bild 62 Utdrag ur bullerkartläggningen för Uppsala (2022), planområdet markerat med streckad linje.

Nationella riktvärden för trafikbuller

2015 beslutade regeringen om en ny trafikbullerförordning, *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, och 2017 tog regeringen beslut om en ändring i förordningen §3. Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer utomhus och enligt förordningen ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad.

Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalentljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För mindre bostadslägenheter, som är högst 35 kvadratmeter, gäller att ekvivalentnivån vid fasad inte bör överskrida 65 dBA.

Om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärdena, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Den maximala ljudnivån vid den skyddade sidans fasad får i sådana fall vara högst 70 dBA mellan klockan 22.00–06.00 och som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

För skol- och förskolegårdar finns det inte några bindande regler vad gäller buller utomhus vid fasad. Boverket har tagit fram dokumentet *Gör plats för barn och unga*, Rapport 2015:8, som säger att det är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå på de

delar av gårdarna som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning är att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Naturvårdsverkets uppdaterade vägledning med riktvärden för buller på skolgårdar är framtagna i samråd med Folkhälsomyndigheten 2023. Vägledningen anger att ljudnivån 50 dBA ekvivalent nivå bör uppnås vid minst 50 procent av skolgårdens yta, och där barnen befinner sig mest, exempelvis för lek eller vila. Det gäller såväl vid nyplanering som vid befintliga skolor. Riktvärdet bör så långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA ekvivalent nivå.

Måluppfyllnad trafikbuller

I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning tagits fram (Norconsult, 2023). Utredningen omfattar hela programområdet och baseras på prognostiserade framtida trafikmängder. Den utgår även från den bebyggelsestruktur som norra Ulleråker hade när området fortfarande ingick i detaljplanen för Tallstråket, och kollektivtrafiksstråket hade en rak nord-sydlig sträckning mot Ångströmlaboratoriet. Utredningen redogör för trafikbuller med alternativa lösningar i kollektivtrafikstråket (buss eller spårväg), samt med och utan bebyggelse längs Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg, som är de mest trafikerade vägarna i anslutning till stadsdelen. Sammanfattningsvis visar beräkningarna att den ekvivalenta ljudnivån blir upp till 4 dBA högre vid fasad om kollektivtrafikstråket trafikeras med buss och inte med spårvagn. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadskvarter med fasad mot kollektivtrafikstråket klaras dock oavsett om stråket trafikeras med spårvagn eller buss.

För samtliga kvarter inom planområdet, förutom skolan, överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid en eller flera fasader. När riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA överskrider vid någon fasad bör det finnas tillgång till ljuddämpad sida dit minst hälften av bostadsrummen ska vara vända. I de kvarter som får innehålla bostäder eller vård finns en ljuddämpad sida, förutsatt av den bullerskärmande delen av kvarteret byggs. Byggnaderna ska placeras i kvarterens ytterkanter och avskärma bostadsgården från trafikbullret på de omkringliggande gatorna. För att säkerställa tyst sida i de mest bullerutsatta lägena föreskriver planen därför att kvarterssidorna ska utföras utan öppningar så att de kan utgöra bullerskärmar mot gården.

Bullerutredningen som gjordes till *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C*, utgår från en kvartersstruktur som i stort överensstämmer med nu aktuellt planförslag för norra Ulleråker, men med skillnaden att biltrafiken avslutas vid kvarter G. Den visar att kvarter B, D och G får bullernivåer som överstiger 65 dBA mot Kungsängsleden. Kvarter D och G har inte utformats med möjlighet till ljuddämpade sidor får inte innehålla bostäder eller vård. För kvarter B, där bullernivåerna överskrider 65 dBA, föreskriver planen att samtliga lägenheter ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot den ljuddämpade sidan.

I kvarter C och E där bullernivåerna överskrider 60 dBA, men ligger under 65 dBA, föreskriver planen att lägenheter som överstiger 35 kvadratmeter ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot den ljuddämpade sidan.

Kvarter D fungerar som bullerskärm mot Kungsängsleden, vilket är positivt för de bakomliggande bostadskvarteren C och E. En detaljstudie av kvarter C (Norconsult 2023) visar att den mest bullerutsatta fasaden i kvarteret understiger 65 dBA ekvivalent nivå även utan skärm mot Kungsängsleden. Kvarter E ligger på ungefär samma avstånd

från leden och har därmed liknande förutsättningar. Genomförandet av kvarteren C och E blir därmed inte beroende av skärmande byggnader för att kunna uppfylla trafikbullerförordningen. Planbestämmelser säkerställer att bostäder i kvarter C och E som vetter mot Kungsängsleden, och är större än 35 kvadratmeter, ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida. Med en skärmande bebyggelse (kvarter D) blir trafikbullernivåerna lägre vid kvarter C och E, och skulle i vissa lägen kunna uppnå trafikbullerförordningen även för enkelsidiga lägenheter över 35 kvadratmeter. I den i övrigt bullerutsatta miljön i norra Ulleråker bör det eftersträvas att skapa genomgående lägenheter mot gård, framför enkelsidiga lägenheter mot den bullerutsatta sidan.

Samtliga kvarter inom planområdet har ytor i anslutning till bostadsbyggnaderna där riktvärdena för buller på uteplats klaras. För skoltomten klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 55 dBA utan särskilda bullerskyddsåtgärder och skolgården på östra sidan klarar 50 dBA.

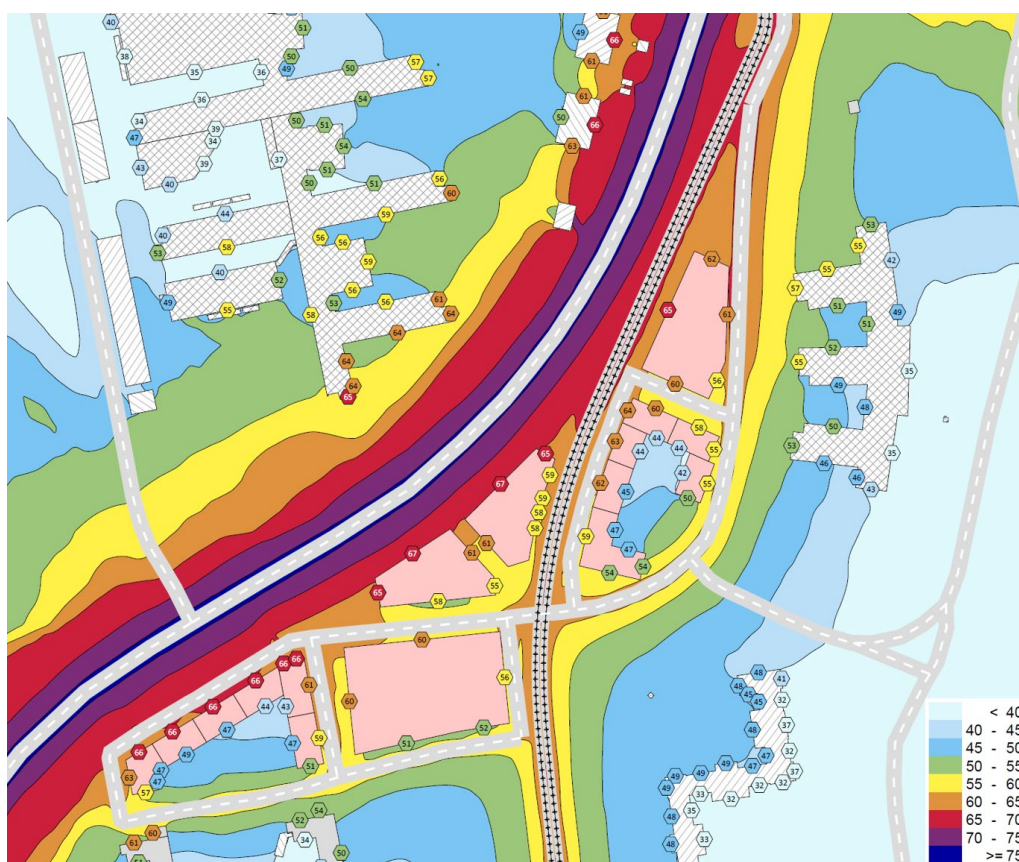


Bild 63 Beräknade ekvivalentnivåer från vägtrafik och spårtrafik i norra Ulleråker prognosår 2050, utsnitt ur bullerutredning, Ensucon 2024. Riktvärdet 60 dBA enligt trafikbullerförordningen överskrids för flera av fasaderna mot Kungsängsleden. Skolgården klarar 50 dBA på stora delar av gården. Bullerutredningen har tagits fram till *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, delsträcka C*.

Vibrationer

Ulleråkersvägen och Lägerhyddsvägen dimensioneras och planläggs (i andra detaljplaner) för att kunna rymma spårbunden trafik. Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer, som i sin tur förstärker upplevelsen av buller. För bostäder bör Trafikverkets riktlinjer *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* (TDOK 2014:1021) vara vägledande. För bostäder anges en maximal vibrationsnivå på 0,4

millimeter per sekund frekvensvägd vibrationsnivå RMS inomhus. Människans känseltröskel ligger vid 0,1–0,3 millimeter per sekund.

I samband med detaljplaneringen av centrala Ulleråker gjorde Bjerking en bedömning om vibrationspåverkan från spårtrafik (2017). Där konstaterades att marken har ett kort avstånd ned till berg, vilket medför att byggnaderna kommer att grundläggas på fast mark ur vibrationshänseende. Vibrationsnivåerna för byggnader som ligger inom tio meter från spåret bedöms bli under gällande riktvärden och lägre än känseltröskeln, under förutsättning att rälen monteras med vibrationsdämpning mellan räl och slipers eller betong.

När man väljer grundläggning behöver man göra det med utgångspunkt i att minimera vibrationer och stomljud. För att minimera risken för störande vibrationer från tung vägtrafik och spårvagnar bör byggnader pålas ner till fast mark så att inte vibrationerna fortplantas in i byggnaden. Pålning förväntas vara den vanligaste grundläggningsmetoden för flerbostadshus inom Ulleråker.

Markföroreningar

Markföroreningar kan uppstå till följd av tidigare verksamheter inom ett område eller komma till en plats med tillförda massor. Vid arbeten i förorenade områden kan föroreningar spridas till omgivande land- och vattenområden. En översiktlig inventering av Ulleråkers historia (Sweco, 2016) togs därför fram för hela Ulleråker i samband med programarbetet. I den redovisas vilka verksamheter som funnits i området, samt i vilken omfattning de förekom.

Inom ramen för en miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2016) genomfördes uppföljande provtagning inom hela vägnätet i Ulleråker. Av de sex provpunkterna, som låg i eller i anslutning till planområdet, visade två provpunkter att det finns förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten, PAH, där asfalten bedöms innehålla stenkoltjära. De förorenade punkterna ligger cirka 300–350 meter söder om planområdet, vid Emmy Rappes väg och Bernhard Jacobowskys väg.

Högspänningskabel

I Ulleråker finns en äldre högspänningskabel. Isoleringen runt kabeln är gjord av impregnerat papper, vilket kan medföra en risk för att olja kan läcka ut i det fall kabeln lämnas spänningslös och sedan skadas. De föroreningar som associeras med kabeln kan innebära en miljö- och hälsorisk, och rivningsmaterial måste hanteras i enlighet med upprättad avfallshanteringsplan. I de norra delarna av Ulleråker ligger kabeln nedgrävd, medan den är förlagd i sjukhusområdets kulvert från "Tallparken" och söderut. Kabeln berör gatan och cykelvägen förbi detta Lundellska skolan samt det utökade skolområdet norr om skolbyggnaden.

Den oljefyllda högspänningskabeln ska omhändertas och lämnas till godkänd mottagningsanläggning. Det finns inga misstankar om att kraftkabeln ska ha läckt olja. Om det vid schaktning och rivning upptäcks förorening runt kabeln kommer tillsynsmyndigheten att meddelas. Eventuella förorenade massor ska avlägsnas och tas om hand. Under 2024 påbörjades rivning. De delar av kabeln som ligger under vägbanor tas bort i samband med att asfalten rivs i kommande gatuarbeten för omläggning av VA-ledningar med mera.

Luft

Luftkvalitet är reglerat i lag. Miljökvalitetsnormerna (MKN), som är den svenska implementeringen av EU:s ramdirektiv för utomhusluft, är ett juridiskt bindande styrmedel för att förebygga och åtgärda miljöproblem. Det nationella miljömålet *Frisk luft* är högre ställt än miljökvalitetsnormen. Miljömålet innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa, samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Inriktningen är att målet ska nås inom en generation.

En luftkvalitetsutredning har tagits fram av Tyréns (2022). Luftkvaliteten inom planområdet är generellt sett god, men luftföroreningar i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) finns och uppkommer främst till följd av trafiken på Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg, samt av trafik inom området. Utredningen visar att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon signifikant påverkan på luftföroreningssituationen i området. Den förändring som sker över tid styrs i stället av trafikökningen på Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden. Observera att utredningen från 2022 omfattar ett större planområde än nuvarande samrådsförslag, och att kvartersstrukturen justerats på grund av kollektivtrafikens nya sträckning genom planområdet. Eftersom förutsättningarna för trafiken på Kungsängsleden (som är dimensionerande) inte förändrats sedan utredningen gjordes, bedömer kommunen att slutsatserna från luftkvalitetsutredningen fortfarande är aktuella för norra Ulleråker. Den trafiksimulering som gjorts efter att luftutredningen togs fram visar på en större trafikökning i planområdet än vad den tidigare trafiksimuleringen gjorde. Simuleringen kan ses som ett värsta fall-scenario och används bland annat för att testa korsningar i området. Halterna av luftföroreningar bedöms ändå vara så pass låga att ett överskridande av MKN inom planen inte kommer ske.

Luftkvaliteten inom planområdet är god, förutom alldeles intill de två trafiklederna där miljömålen idag liksom i framtiden överskrids. Vid och intill de planerade bostäderna klaras MKN med marginal. Före detta Lundellska skolan, där planförslaget även fortsättningsvis möjliggör skola, ligger i ett område som har låga halter av luftföroreningar och där miljömålen uppfylls. Detta är positivt, eftersom barn är känsliga för luftföroreningar.

För byggnader närmast Kungsängsleden kan friskluftsintag med fördel placeras i riktning bort från leden för att få en bättre inomhusluft.

Lukt från reningsverket

Kungsängsverket är Uppsalas reningsverk och behandlar avloppsvatten från Uppsala stad. Vid anläggningen sker mekanisk, biologisk och kemisk behandling av inkommande avloppsvatten, vilket är en verksamhet som kan orsaka luktproblem i omgivningen. Luktstyrkan avtar radiellt från källan, men hur lukten sprids beror också på vindriktning, vindstyrka, temperatur, nederbörd och andra meteorologiska fenomen. Det finns inte några generella riktlinjer för utsläpp av luktande ämnen eller riktvärden för acceptabel luktstyrka i Sverige. Bedömning sker från fall till fall i tillståndsprövningar enligt miljöbalken.

Lukter kan påverka människors välbefinnande. Bostäder och känsliga verksamheter som exempelvis skolor, bör därför planeras med ett visst avstånd till luktande verksamheter för att olägenheter för människors hälsa inte ska uppstå. Uppsala Vatten och Avfall AB som driver Kungsängsverket beslutade 2018 om ett rekommenderat

skyddsavstånd runt verket på 400 meter. Planområdet ligger nära Kungsängsverket, och det utökade skolområdet vid Lundellska skolan i planområdets norra del kommer att ligga precis utanför 400-metersgränsen.

Dags- och solljus

Dagsljuskraven enligt boverkets byggregler (BBR) anger något förenklat att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt solljus är möjligt. Denna prövning görs i bygglovsskedet när bebyggelsens rumsindelning har tagits fram.

Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid. I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgången för omkringliggande bebyggelse. Lagen anger att planläggning får ske så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten. En bedömning av konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen och tillkommande bebyggelse utanför planområdet redovisas under avsnittet *Planens konsekvenser*.

Under planarbetet har Mandaworks (2024) i samband med framtagandet av bebyggelsestrukturen översiktligt studerat dagsljus, solljustillgång och skuggning. Den översiktliga dagsljusstudien är gjord utifrån släta volymer och förenklade träd. Den ger en första uppfattning om förutsättningarna att uppfylla dagsljuskraven. Färgerna på fasaderna indikerar vilka lägen som kommer att klara dagsljuskraven utan särskilda åtgärder (ljusgröna nyanser), vilka som kommer att behöva särskilda åtgärder (ljusblå nyanser) och vilka lägen som eventuellt inte kommer kunna uppfylla gällande krav för dagsljus i bostäder (mörkblå nyanser).

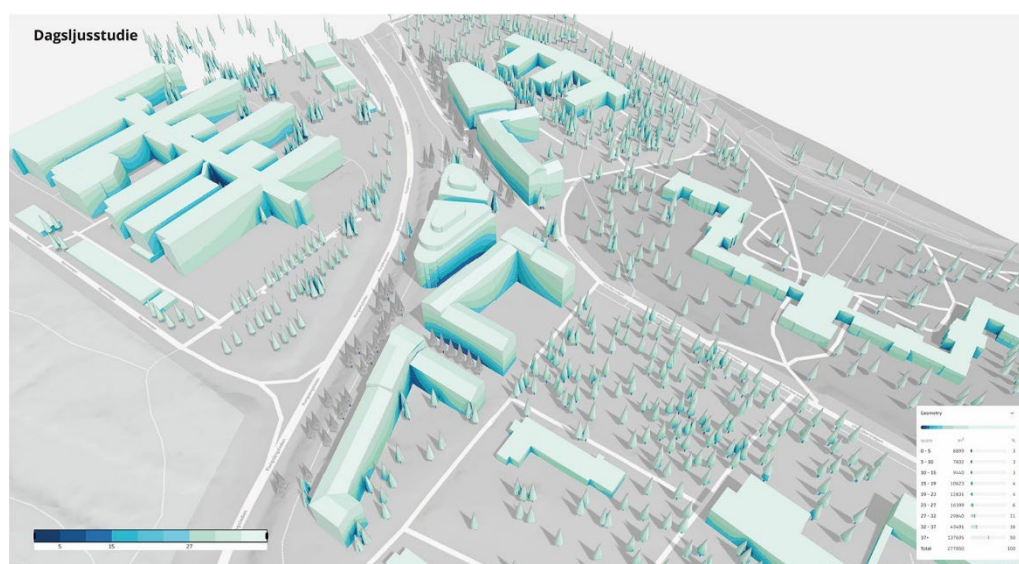


Bild 64 Dagsljusstudie, vy från väster. Mörkblå färger indikerar svårighet att uppnå gällande krav för dagsljus i bostäder, till exempel i bottenvåningar eller innerhörn. Studie: Mandaworks

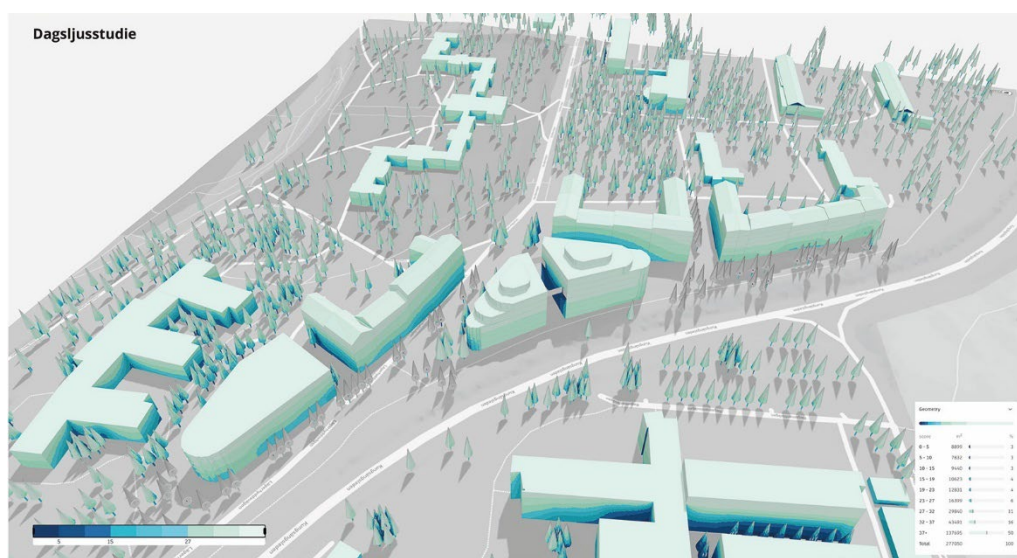


Bild 65 Dagsljusstudie, vy från norr. Mörkblå färger indikerar svårighet att uppnå gällande krav för dagsljus i bostäder, till exempel i bottenvåningar eller innerhörn. Studie: Mandaworks

Studien visar att det är möjligt att klara dagsljuskraven för den nya bebyggelsen, men att det finns kritiska lägen där det krävs särskilda åtgärder. Det gäller framför allt i innerhörn mot bostadsgårdar och i bottenvåningarna längs de smalaste gatorna. Åtgärderna kan exempelvis vara att dessa ytor inte används för stadigvarande utrymmen, utan som förråd eller kommunikationsytor. Fönstersättning, fönsterstorlek, kulörer, materialval, balkongsättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna. Särskild uppmärksamhet bör riktas mot enkelsidiga lägenheter.

Uppsala kommuns arkitekturpolicy betonar vikten av möjlighet till sol och ljus till bostäder, gårdar och vistelsemiljöer för en kvalitativ och attraktiv miljö. De sol- och skuggstudier som gjorts visar att de öppna bostadsgårdarna och andra vistelseytor i anslutning får goda solförhållanden, eftersom väderstrecket mot söder är gynnsamt. Solstudien redovisar antalet soltimmar under ett dygn vid vårdagjämning, midsommar och vid nyår (redovisas inte här, vintertid är antalet soltimmar få generellt). Färgskalan indikerar antal timmar, där mörkt lila representerar en timme och klargult innebär nio timmar eller mer. Studien indikerar att bostadsgårdarna kan bli solbelysta mer än fem timmar per dag vid vårdagjämningen. Områdets offentliga platser är också relativt solbelysta och platsbildningen mellan kvarter D och E får bra förutsättningar för till exempel uteserveringar. Mest skugga blir det i "Norra Gatan" mellan kvarter C och D samt vid den befintliga skolbyggnadens entrégårdar mot väster.

Volymstudier, dagsljusstudier och sol- och skuggstudier till en detaljplan är ofta generella. Studierna ovan utgår ifrån ett antagande att detaljplanens byggrätter utnyttjas till full tillåten höjd och kan därför ses som värsta fall-scenarion. Å andra sidan har kvarter D i arbetsmodellen delats upp i två byggnadsvolymer, vilket inte regleras i planen. I realiteten kommer byggnaderna ha en större detaljeringsgrad och sannolikt variera mer i höjd, djup, takvinkel med mera inom ramen för byggrätten. Inom varje kvarter kan detaljstudier av byggnaderna bidra till bättre kvaliteter. Det är särskilt viktigt att beakta den aspekten i utformningen av kvarterssidor som vetter mot de smalare lokalgatorna.

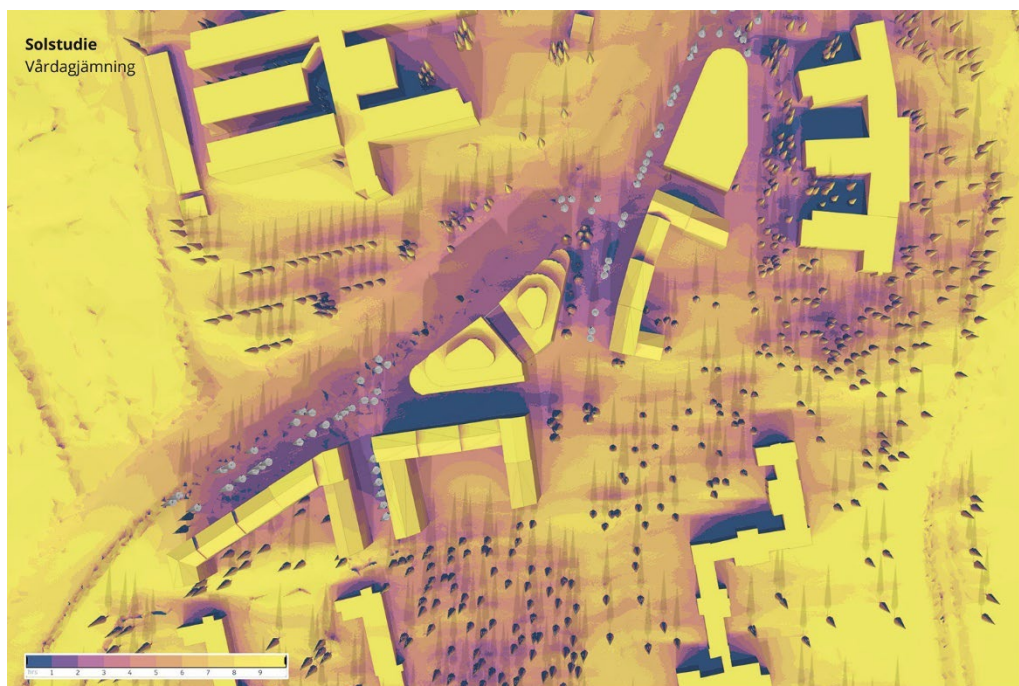


Bild 66 Solstudie, antal soltimmar under ett dygn vid vårdagjämning. Mörkblå färg indikerar en timme, klargult nio timmar eller mer. Studie: Mandaworks

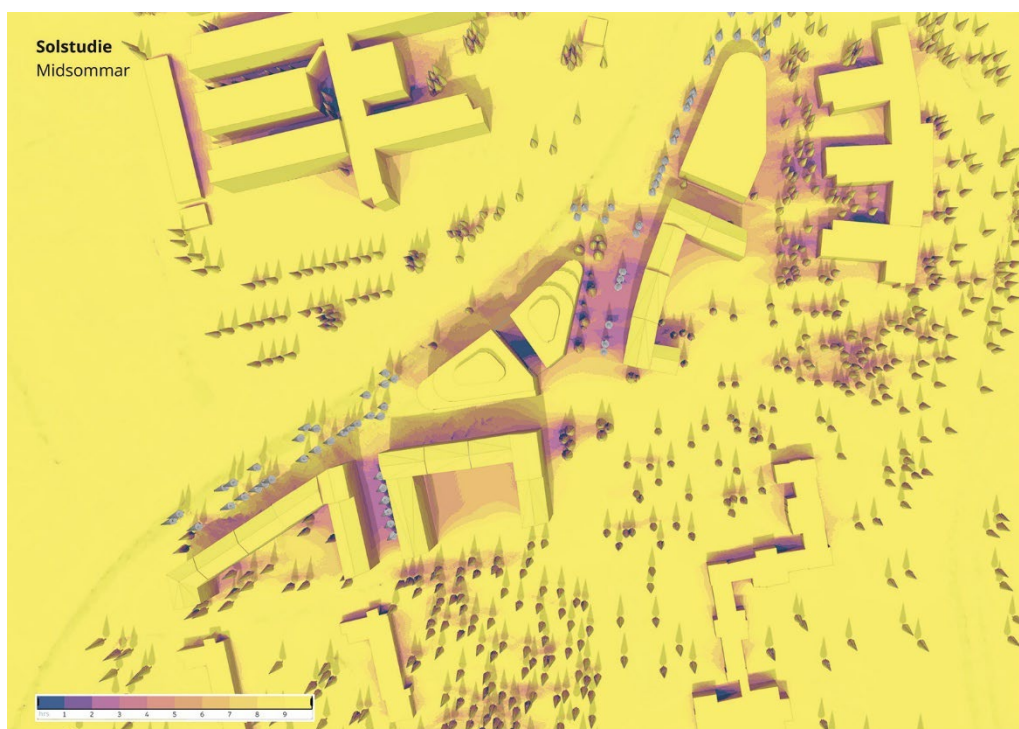


Bild 67 Solstudie, antal soltimmar under ett dygn vid midsommar. Mörkblå färg indikerar en timme, klargult nio timmar eller mer. Studie: Mandaworks

Mikroklimat

Ulleråkers gröna karaktär bidrar till ett bra mikroklimat i stadsdelen. De många gamla och stora träden innebär att krontäckningen inom området är god. Träden ger skugga under soliga och varma dagar, de jämnar ut temperaturen på öppna platser och binder partiklar i luften. Många träd kommer att tas ner i delar av planområdet till förmån för nya gator och kvarter. Ambitionen är att dock spara så många träd som möjligt, både på allmänna platser och inom kvarteren. Planen ger utrymme och förutsättningar för gröna gårdar, planteringar på förgårdsmark och i gatumiljön. Nya träd och planteringar bidrar också till ett fortsatt gott mikroklimat i området.

Mandaworks har i samband med framtagandet av bebyggelsestrukturen översiktligt studerat om det finns risk för blåsiga platser. Studien visar att de platser som är avsedda för vistelse ser ut att bli behagliga. Den sammanfattande kartbilden för vindpåverkan nedan visar komfort för olika typer av aktiviteter vid olika vindhastigheter, där gröna färger indikerar goda förhållanden för sittande och stillastående aktiviteter (högst fyra meter per sekund), medan gulfärgade ytor lämpar sig mer för rörelse såsom promenad (6–8 meter per sekund). Röda ytor indikerar att de inte är komfortabla för vistelse (över 8 meter per sekund).

Strukturen innebär ingen större vindproblematik. Inga platser hamnar över gränsen för när vistelse blir obehaglig på grund av vind. Öppna bostadsgårdar kan generellt bli mer blåsiga än slutna gårdar, men är ändå till övervägande del behagliga för längre vistelse ur ett vindperspektiv. Entréer och förgårdsmark skulle kunna få ett bättre mikroklimat genom att göra livförskjutningar eller på annat sätt artikulera byggnadernas fasader, så att de kan bryta vindar och skapa goda lägen i de mindre gränderna. En sådan utformning kan möjliggöra ett gott mikroklimat och utrymme för till exempel uteplatser med sittplatser och grönska.

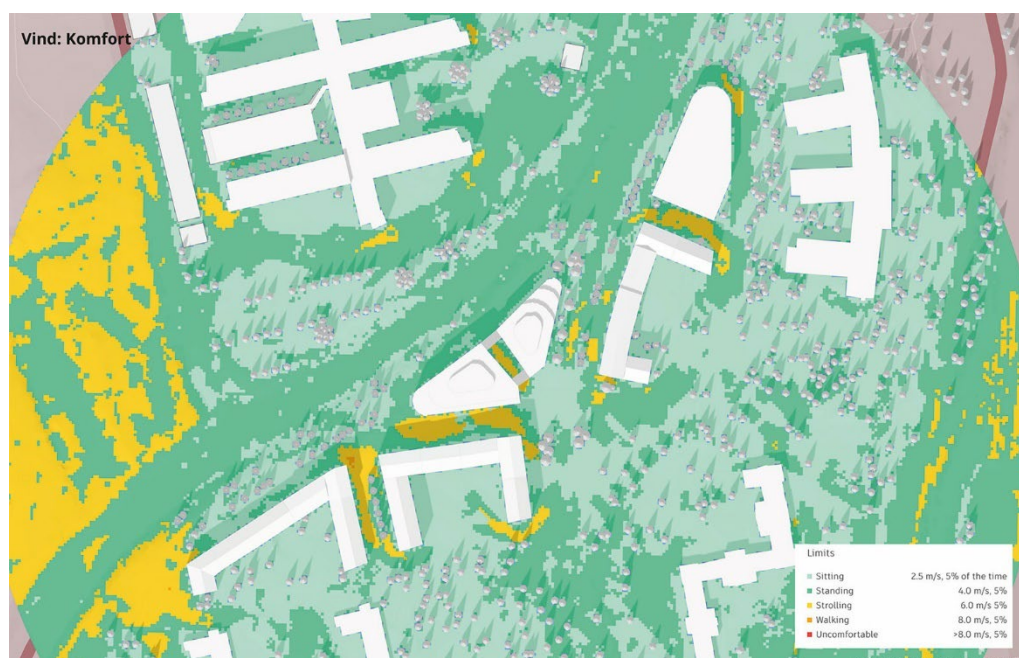


Bild 68 Vindstudie. Gröna färger indikerar goda förhållanden för sittande och stillastående aktiviteter, gula ytor lämpar sig mer för rörelse. Röda ytor indikerar att de inte är komfortabla för vistelse. Studie: Mandaworks

Elektriska och magnetiska fält

Inom planområdet reserveras plats för elnätsstationer, både friliggande och inbyggda i mobilitetshus, så kallade inhysestationer. På plankartan preciseras lägen för nätstationer genom markanvändningen E, tekniska anläggningar (se mer under avsnitt *Teknisk försörjning*). Runt nätstationerna uppstår magnetiska fält, som dock avtar med några meters avstånd från stationen.

Elsäkerhetskraven anger ett minsta avstånd på fem meter mellan en nätstation och närmsta brännbara byggnadsdel. Det avståndet är tillräckligt för att också elektromagnetiska fält från nätstationen ska ha avklingat till att understiga $0,2 \mu\text{T}$ (mikrotesla). Vattenfall eldistribution, som kommer att bygga ut elnätet i Ulleråker, har krav på att inhysestationer ska ha avskärmade material för att minska magnetfältets påverkan på övriga verksamheter i fastigheten. Det kan uppnås genom att väggar och tak kläs in med helsvetsade aluminiumplåtar om minst fem millimeters tjocklek. Mätningar i andra projekt visar att elektromagnetiska fält, där de kraven är uppfyllda, inte sträcker sig utanför den inbyggda nätstationen.

De friliggande nätstationerna placeras minst fem meter från andra byggnader. Avståndet regleras inom allmän plats eller med prickad mark inom kvartersmark. I kvarter G, där inhysestationen får byggas i bottenvåningen, finns markanvändningar för kontor, laboratorium, och undervisning (K, Z₁, S₁) i övriga delar av kvarteret. En planbestämmelse reglerar att byggnaden inom fem meter från E-området inte får användas för stadigvarande vistelse. Komplement inom markanvändningarna K, Z₁, S₁, såsom förråd, trapphus eller andra ytor för icke stadigvarande vistelse, samt mobilitetshus (P₂) får finnas. Avståndet avgränsas med en sekundär egenskapsgräns på plankartan. Inom E-området får mobilitetshus (P₂) också finnas i våningarna ovanför nätstationen.

Elektriska och magnetiska fält från spårväg

Ulleråker genomkorsas av det planerade kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket, där kommunen och regionen förbereder för spårtrafik. Traditionell spårvägstrafik med kontaktledning alstrar elektriska och magnetiska fält. Den huvudsakliga källan till elektriska fält är den spänningssatta kontaktledningen. Fältet finns oavsett om det går någon trafik eller inte. De magnetiska fälten uppstår huvudsakligen av ström i kontaktledningen och rälerne.

Exakt utformning av spårvägen och dess fordon är vid tidpunkten för denna planläggning inte klar.

Även om de alstrade fälten från spårvagnstrafiken inte orsakar hälsoeffekter, kan de orsaka tekniska störningar av viss apparatur. Normala byggnadsmaterial som trä, betong och tegel skärmar det elektriska fältet från spårvägen, vilket gör att påverkan inomhus blir mycket lågt. De magnetiska fälten från spårvägen beror på flera tekniska val i utformningen av spårvagn och spårväg. Oavsett vilken lösning som väljs, kommer man att få en störning av det jordmagnetiska fältet på grund av stålet i spårvagnen. Störningen är inte så stor och har ingen större utsträckning, nivån $0,1 \mu\text{T}$ bör uppnås på mindre avstånd än 20 meter från spårvägen.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nå utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

Gatorna är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter går att nå från allmänna gator.

Räddningstjänsten når norra Ulleråker söderifrån via kollektivtrafikstråket i Ulleråkersvägen förbi Hospitalet. Om Ulleråkersvägen är blockerad kan en gång- och cykelväg genom "Tallparken" användas som alternativ utryckningsväg mellan norra och centrala Ulleråker. Kulverten som finns under gång- och cykelvägen kan behöva förstärkas eller fyllas igen för att klara tunga fordon. Detta utreds under planarbetet för *Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker*.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov. Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer. Uppställningsplatser kan i vissa fall anordnas i kvarterens ytterkanter, i öppningar mellan byggnader. Inne på gårdarna tillåts generellt inte fordonstrafik (se *Bostadsgårdar*).

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Utbyggnaden av planområdet kommer att pågå under en lång tid, vilket gör att det ännu inte är klarlagt hur lägenheter och trapphus kommer att utformas. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg, för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Det motsvarar en byggnad i sju till åtta våningar som är en höjd som täcker in de allra flesta byggnader inom planområdet, men inte alla.

Utmed spårvägen behöver särskild hänsyn tas till att räddningstjänstens höjdfordon inte kan ställas upp i direkt anslutning till spårvägens kontaktledning. Avståndet från kontaktledning till körbana bör vara minst två meter, ett avstånd som inkluderas i spårområdets avgränsning mot övrig gatumark. En uppställningsplats är fem meter bred och bör ha minst två meters avstånd till fasad. Avståndet mellan fasad och spårområde (ytterkant ramsten) varierar inom planområdet, från åtta till över tolv meter. Gatorna framför bostadskvarteren är sex meter breda med förgårdsmark om 2,5 meter närmast fasaden samt möbleringszon om 3,6 meter mot spårområdet.



Sektion

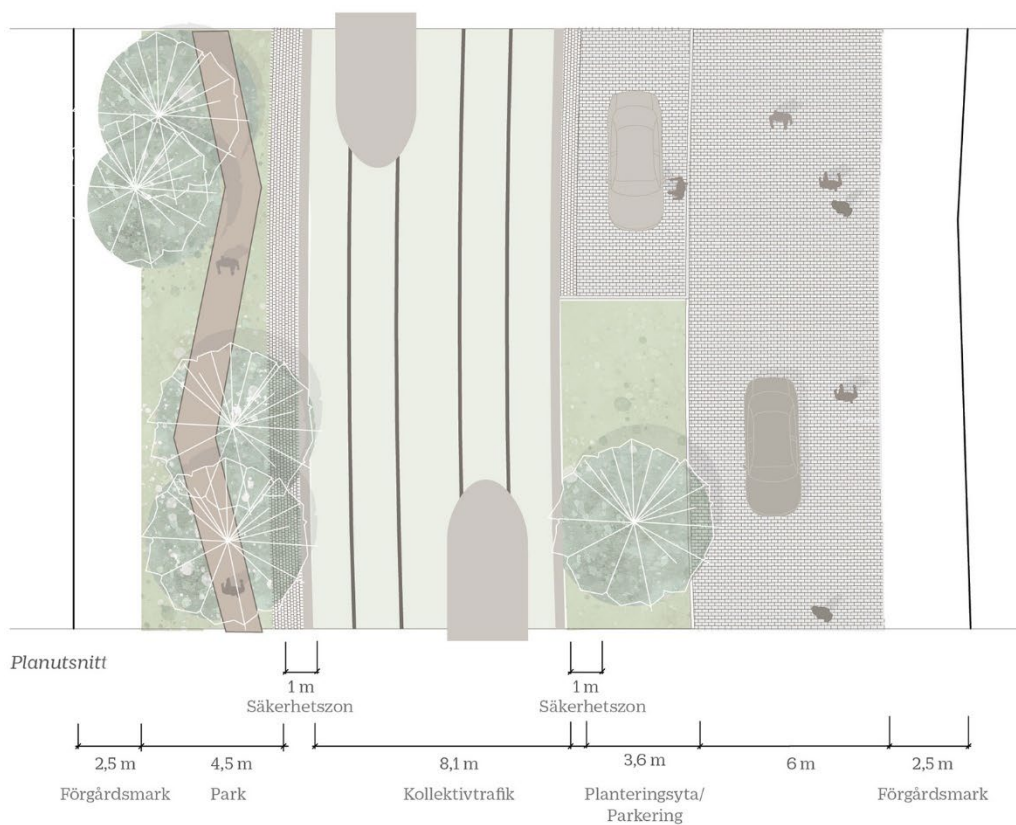


Bild 69 Sektion och plan över gatuavsnitt mellan kvarter D och E som visar avstånd mellan fasader och spårvägen. Illustration: Nivå landskapsarkitektur

Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Eftersom det inte kan garanteras att gatan utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Exempelvis genom att trapphus med höjd brandsäkerhet (TR1 eller TR2) anordnas i byggnaden.

Förskolor, skolor och annan offentlig verksamhet förväntas utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten, dock måste brandförsvarets fordon kunna ställas upp inom cirka 50 meter från byggnaderna för att kunna genomföra släckningsarbete, se ovan.

Klimatanpassning

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

Dagvattendammen som placeras nära Fyrisån ligger utanför område för beräknat 200-årsflöde, men inom område för högsta flöde (10 000-årsflöde) enligt den kartläggning av översvämningsrisk kring Fyrisån som gjorts av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Risken för skador på dagvattenreningen med anledning av detta är låg, men bör beaktas vid projektering.

Se även avsnittet *Mikroklimat*.

Teknisk försörjning

Generella förutsättningar

De äldre delarna av Ulleråker har ett delvis föråldrat system för teknisk försörjning. Sjukhusområdet har historiskt sett varit till stora delar självförsörjande, utan egentlig koppling till stadens övriga system. Det gamla tekniska systemet behöver försörja den befintliga bebyggelsen till dess att ny infrastruktur finns på plats. Inom planområdet finns också ledningar som måste tas bort och/eller ersättas vid planens genomförande.

Det finns ett långt underjordiskt kulvertsystem för interna transporter och teknisk försörjning mellan de gamla sjukhusbyggnaderna. Vissa delar av kulverten har lagts igen i samband med rivning av byggnader, men den finns kvar mellan byggnaderna i "Tallparken". Kulverten sträcker sig dock inte norr om parken, och berör därmed inte planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. När detaljplanen får laga kraft kan bolaget föreslå kommunfullmäktige att besluta om utökande av verksamhetsområdet.

Dricksvatten

Ulleråker kommer att förses med vatten från en överföringsledning som försörjer både Rosendal och Ulleråker (kallad RoU-ledningen, vatten och spillvatten). Inom Ulleråker byggs ett nytt ledningssystem som ansluts till RoU-ledningen via en

tryckstegringsstation i Lyrikparken. Det nya ledningssystemet kommer att förse både ny och befintlig bebyggelse i Ulleråker med vatten. Systemet är utformat som ett cirkulationsnät och har goda möjligheter till rundmatning.

Kommunen har tillsammans med Sweco arbetat med projektering av gator och tekniska system inom centrala Ulleråker under 2021–2023. Parallellt med projektering av dricksvattensystemet har modelleringsarbeten utförts för att bedöma lämpliga dimensioner, trycknivåer med mera. Arbetet med modellen har omfattat hela Ulleråker. Beräkningarna baseras på ett arbete som utfördes 2017, men har uppdaterats med uppgifter från 2021. Resultatet visar att det projekterade systemet har tillräckliga dimensioner för att försörja befintliga och tillkommande fastigheter med dricksvatten.

Brandvatten

Brandvattenuttag ska vara möjligt i projekterade brandposter både kapacitetsmässigt och utan att, vid normaldrift, påverka vattenkvaliteten negativt. Vattentrycket i brandposten ska under brandvattenuttag inte underskrida 15 meter vattenpelare (mvp).

Brandvattenuttag har beräknats för en maxtimme under ett medeldygn, enligt Svenskt Vattens riktlinjer. Resultatet visar att det är möjligt att få fram minst 20 liter per sekund till hela Ulleråker utan att vattentrycket sjunker under 15 meter vattenpelare i brandposten. Kapaciteten är som störst i centrala Ulleråker, där över 100 liter per sekund teoretiskt kan tas ut från systemet, och lägre i sydöstra och nordöstra Ulleråker. Den lägsta uttagskapaciteten är cirka 40 liter per sekund.

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

Spillvatten

Spillvatten leds till Kungsängsverket. Överföringsledningen från Rosendal till Kungsängsverket går via Ulleråker (RoU-ledningen) och den tillkommande bebyggelsen i planområdet kommer att ansluta till denna. Spillvatten från de befintliga byggnaderna i Ulleråker ansluts successivt till RoU-ledningen.

Sweco har i samband med detaljprojekteringen av centrala Ulleråker, tagit fram en spillvattenmodell för att dimensionera hela Ulleråkers spillvattennät. Modellen är byggd på Ulleråkers strukturplan från 2021, som också är underlag till detaljplanen. Gatustrukturen har förändrats under planarbetets gång och modelleringen behöver justeras vartefter projekteringen går vidare. Modellen visar i ett initialt skede att det planerade ledningsnätet har kapacitet och att nya ledningar inom planområdet har god lutning mot anslutande ledningar.

Dagvattenanläggningar

Planområdet ingår inte i Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten. När detaljplanen får laga kraft kan bolaget föreslå kommunfullmäktige att besluta om utökande av verksamhetsområdet. Dagvattenrening och miljö kvalitetsnormer beskrivs under rubriken *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Kravet på täta system som en del av grundvattenskyddet, och begränsad möjlighet till infiltration, innebär speciella förutsättningar för dagvattensystemet i Ulleråker.

Systemet måste utformas och dimensioneras för att omhänderta betydligt större mängder vatten än ett område där dagvatten kan infiltrera i större utsträckning.

Sweco har i samband med projektering av centrala Ulleråker genomfört en modellering av ett framtida dagvattensystem i Ulleråker. Ledningssystemet dimensioneras för att klara trycknivå under markyta vid 20-årsregn och fylld ledning för femårs regn. En klimatfaktor på 1,25 har använts för att ta höjd för större regn i framtiden orsakade av klimatförändringar.

Dagvattnet från planområdet kommer att ledas till en ny damm strax söder om Kungsängsleden, nära Fyrisån. WSP har utfört en dagvattenutredning med förslag på dagvattendammens utformning och funktion. Dammen kommer även att ta emot dagvatten från området kring Ångströmlaboratoriet, norr om Kungsängsleden. Dammen utförs i två delar, en fördamm och en huvuddamm. En separat fördamm gör att majoriteten av sedimentationen fördelas till fördammen, vilket underlättar drift och underhåll.

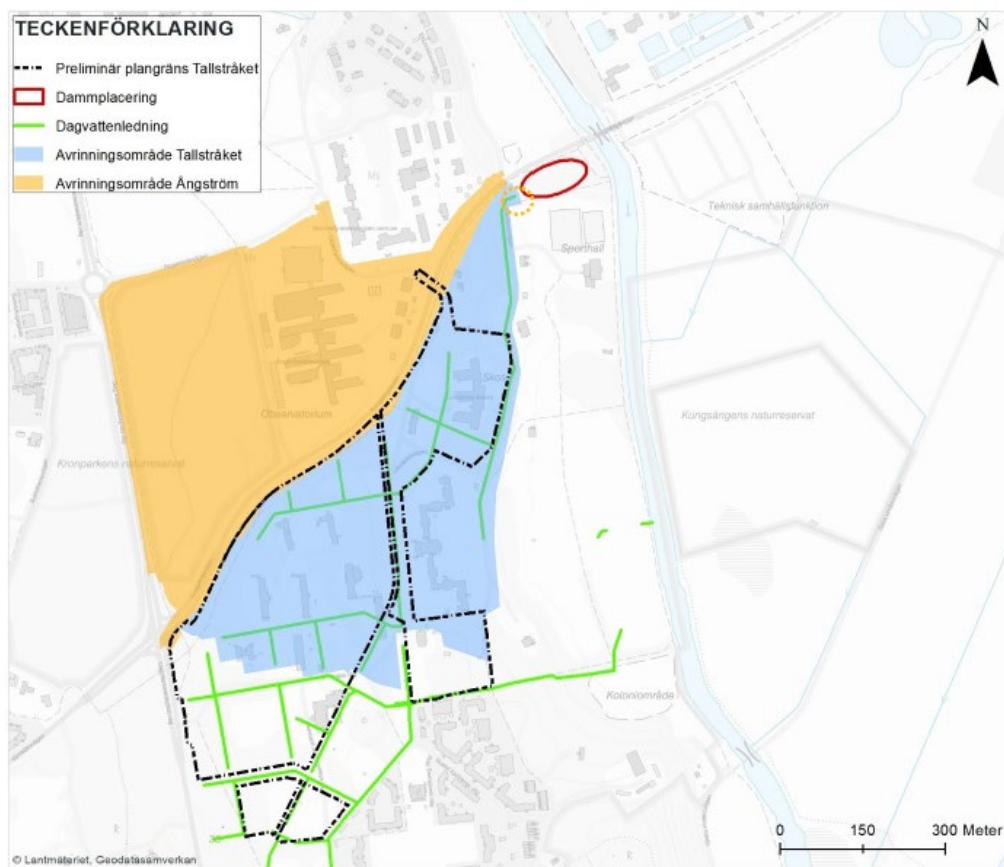


Bild 70 Karta som visar avrinningsområden för Tallstråket inklusive Norra Ulleråker, respektive Ångströmlaboratoriet. Den föreslagna dammen placeras vid Kungsängsleden, röd ring. WSP

Dammen placeras i ett område med mäktiga lerlager och låg känslighet för påverkan på grundvattnet. Beroende på grundvattennivån kan dispens från vattenskyddsföreskrifterna behöva sökas hos länsstyrelsen. Dammen kan komma att behöva dispens från strandskyddsföreskrifterna, men bedöms vara förenlig med strandskyddets syfte. Dammen bedöms också vara förenlig med *Stadsplan för Kungsängsleden, delen Dag Hammarskjölds väg-Kungsgatan* (aktbeteckning 0380-488) där området är planlagt som park och plantering.

Dammen behöver vara färdig innan andra byggprojekt färdigställs i området. Nödvändiga tillstånd och dispenser kommer att hanteras inom ramen för den projektering som inletts under 2025. Planerad byggstart är 2026.

Dagvattenledningarna dimensioneras för ett 20-årsregn. Inloppsledningen till dammen har dimensionerats för att motsvara ett femårsregn och överstigande flöden bräddas till ett dike. Fokus är på att rena de mindre regnen och att dagvatten överstigande tio millimeter kan brädda förbi dammen mot recipienten Fyrisån, som inte är flödeskänslig.

Avfall

Inom Ulleråker ska avfallshämtning och källsortering kunna ske på ett enkelt sätt, för att underlätta för de boende i vardagen och minimera transporter inom området. Ulleråkers gatustruktur är i huvudsak utformad som ett rutnät. Det ger möjlighet till rundkörning och att renhållningsfordon kan angöra utan backningsrörelser, vilket ger en trafiksäker miljö.

Avståndet mellan bostadens entré och soprum för hushållsavfall (brännbart och matavfall) ska vara högst 50 meter enligt Boverkets byggregler. Det bör också vara möjligt att källsortera upp till tio fraktioner i eller i närheten av bostaden. Från och med 2024 tar Uppsala Vatten och Avfall AB över ansvaret för insamling av förpackningar från hushållen, och kommer att införa fastighetsnära insamling för både flerbostadshus och villor.

Avfallshämtning för hushållssopor ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan soprummet och hämtfordonet får vara högst tio meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. I Ulleråker sker angöring med motorfordon från allmänna gator, vilket innebär att utrymme behöver säkerställas i gatusektionen för att kunna komma tillräckligt nära bostädernas miljörum. Gatans möblering och förgårdsmarken kan i vissa gaturum innebära att det blir drygt åtta meter från körbanan till byggrätten. Miljörum bör därför placeras i gatufasad, nära byggrättens gräns mot gatan, och i lägen som inte blockeras av P1-ytor för parkeringar.

El, tele och bredband

Det äldre interna elnätet inom Ulleråkers sjukhusområde har ersatts och hela Ulleråker ingår numera i Vattenfall eldistributions elnät. Den nya bebyggelsen kommer att kunna anslutas till det nya elnät som byggs upp inom Ulleråker. Elledningar kommer att förläggas i eller längs med nya gator, i första hand i gång- och cykelbanor.

Ett nytt nät för tele och bredband/fiber kommer att byggas upp inom Ulleråker. Ledningarna förläggs i huvudsak i samma stråk som elledningarna. Bebyggelsen kan ansluta till dessa.

Elnätstationer

Inom planområdet finns två elnätstationer. En av nätstationerna finns nära infarten till Lundellska skolan längs Ulleråkersvägen. Den behöver ersättas med en större station, som placeras väster om den befintliga. Det bekräftas med ett E-område. En annan nätstation ligger norr om "Parkgatan" inom kvarter C. Denna station försörjer två av de äldre vårdpaviljongerna, hus 65 och 66, och får en ny plats i ett E-område i

västra kanten av planområdet, nära hus 66. För att säkerställa kapaciteten för det elbehov som nya bostäder och verksamheter ger upphov till reserveras plats för en ny nätstation i norra delen av planområdet, väster om kontorshuset (kvarter D).

De nya E-områdena ligger i anslutning till gatumark för god tillgänglighet vid service. Samtliga ligger på minst fem meters avstånd från annan bebyggelse för att följa elsäkerhetsföreskrifterna och ta hänsyn till elektriska och magnetiska fält i närheten av stationen. Se även avsnittet *Hälsa och säkerhet*.

I Ulleråkers framtida mobilitetshus reserveras plats för inhysestationer, det vill säga stationer som placeras inne i kvarterens byggnader. Inom planområdet finns utrymme för en inhysestation i kvarter G. Stationerna placeras med dörrarna i ytterfasad, med minst åtta meter fasadlängd mot en angränsande gata, för god tillgänglighet och säkerhet vid service. För dessa stationer gäller försiktighetsavstånd fem meter (i alla riktningar) till bostäder eller annan stadigvarande vistelse till exempel kontor, vilket regleras på plankartan.

Värme

En fjärrvärmeledning som försörjer stora delar av södra Uppsala löper genom Ulleråker, i huvudsak längs Ulleråkersvägen. Delar av ledningen har byggts om i centrala Ulleråker (kvarteren Sagan med flera) under 2023–2024 för att i sin helhet ligga inom allmän plats och anpassas till Ulleråkers nya gatustruktur. I södra delen av Ulleråker kommer också delar av fjärrvärmeledningen att byggas om vid utbyggnad av kollektivtrafikstråket 2025–2029.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det nya fjärrvärmenätet som byggs upp inom Ulleråker. Inom planområdet planeras ledningen att gå i östvästlig riktning längs ”Norra gatan” och Ulleråkersvägen söder om Lundellska.

Det kommer inte att tillåtas verksamheter eller aktiviteter inom Ulleråker som försämrar jordlagrens naturligt skyddande funktion mot spridning av föroreningar till grundvattnet. Det innebär att till exempel bergvärme inte kommer att tillåtas.

Kyla

Ventilationsanläggningar kan innehålla kylmedia som vid läckage kan riskera att förorena grundvattnet. Om kylanläggningar på tak efterfrågas, ska det i första hand regleras i bygglovet, till exempel genom krav om invallning av aggregatet för att förhindra att ett eventuellt läckage förorenar dagvattnet. Om separata kylsystem ska installeras ska avledning ske till det täta systemet (släckvattenzon, fordonsytor etcetera) och inte till infiltrationsytor.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

I avsnittet nedan samlas och motiveras samtliga planbestämmelser. Syftet är att underlätta för avvägningar vid bygglov. Motivering görs efter varje bestämmelse.

Observera att egenskapsområden i plankartan kan avgränsas med sekundär egenskapsgräns (-+--+--+). Den sekundära gränsen används där en eller ett fåtal egenskapsbestämmelser skiljer sig från den övriga byggrätten.

Som stöd för genomförande, markanvisningar och bygglovgivning kommer det att finnas gestaltningsprogram för både kvartersmark och allmän plats. Dessa program tas fram inom projektet parallellt med planprocessen. Det finns också en grönytefaktor, *Ulleråker grönytefaktor* (Sweco 2016, rev WSP 2023-09-08), som ska tillämpas vid genomförandet.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Gator som ska finnas kvar och nya gator planläggs som allmän plats, GATA. Bestämmelsen GATA är allmän plats som kan vara avsedd både för motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med gatustrukturen i Ulleråker är att skapa ett tillgängligt och tydligt nät för rörelse mellan olika delar av stadsdelen. Gatumarkens exakta utformning styrs inte i detaljplanen.
PARK	<i>Park</i> Ett stråk från Hospitalet och norrut längs Lundellska skolans västra sida planläggs som park. Syftet är att bevara viktiga gröna kopplingar genom Ulleråker och områden med värdefulla träd, främst tallar. För att säkerställa en grön inramning av skoltomtens södra del samt utrymme för allmänna ledningar under mark, finns parkmark också längs Ulleråkersvägen. Inom parkmark får gång- och cykelvägar anläggas, men inga vägar eller infarter för motorfordon. Därför är lägen för möjliga infarter till skoltomten preciserade.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****TORG***Torg*

Längs kollektivtrafikstråket som går igenom hela Ulleråker planeras flera mindre torg, varav ett ligger inom planområdet. Användningen TORG ger möjlighet till en flexibel användning över tid, både till innehåll, funktion och trafikering. Genom att ge förutsättningar till varierade miljöer inom allmän plats finns möjlighet att skapa attraktiva och bostadsnära mötesplatser som på olika sätt berikar stadsrummet.

Kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****B***Bostäder*

Planens huvudsakliga syfte är att göra det möjligt att bygga bostäder. Markanvändningen *Bostäder* avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. Här ingår bostäder inom den ordinarie bostadsmarknaden, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboenden, särskilt boende för äldre, vård- och omsorgsboenden, träningsbostäder och liknande.

C*Centrum*

Utöver bostäder tillåts centrumverksamheter i stora delar av planområdet. *Centrum* är en bred användningsbestämmelse som här syftar till att möjliggöra olika lokaler för publik verksamhet såsom handel, service, samlingslokaler, och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningen möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger och gym, men rymmer även kontor och tandläkare/vårdcentral. Syftet är att möjliggöra ett ökat serviceutbud i stadsdelen som gör vardagslivet enkelt för de som bor och verkar här. För bottenvåningar längs kollektivtrafikstråket samt vid torg och platser är lokaler i bottenvåningarna ett krav.

D*Vård*

Kvarteren C och E får markanvändningen vård. Viss vård ingår även i *Centrum* (till exempel vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller personhälsovård). Särskilda boenden ingår i *Bostäder*. Ibland är det svårt att avgöra gränsdragningen mellan vård och boende, och i hur stor utsträckning vård kan rymmas inom *Centrum*. Det är en bedömning av hur stort vårdinslaget är och om en

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

verksamhet kan förväntas ha en annan omgivningspåverkan än vad som i allmänhet kan förväntas av ett boende. Det kan till exempel vara hur trafik- och transportalstrande verksamheten är. Markanvändningen *Vård* är satt för att till exempel medge boenden med långtgående vårdbehov som gränsar till vårdavdelning, eller sjukvård som är mer specialiserad och vårdkrävande än till exempel vårdcentral eller tandläkare, men ändå kan utföras utanför en traditionell sjukhusmiljö.

De två kvarter som kan inrymma vårdverksamhet är lättillgängliga i trafikstrukturen och nära mobilitetshus. Samtidigt som kvarteret har ett fint läge med möjligheter till utblickar mot "Tallparken" och Hospitalsträdgården.

E*Tekniska anläggningar*

Inom planområdet reserveras plats för nya elnätstationer. De placeras i anslutning till gatumark. I mobilitetshuset (kvarter G) reserveras plats för en inbyggd nätstation, så kallad inhysestation, för att täcka behovet av laddinfrastruktur.

K*Kontor*

Kontorsverksamhet i kvarteren D och G nära Kungsängsleden klarar det bullriga läget samtidigt som kvarteren också avskärmar bakomliggande kvarter för bostäder, vård och skola från vägbuller. I markanvändningen ingår förutom kontor, även tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte vara störande för omgivningen. Syftet med markanvändningen är att ge möjlighet till företagande i nära samverkan med akademien, i direkt närhet till Ångströmlaboratoriet.

P₁*Parkering för rörelsehindrade. Angöring och plantering får finnas.*

Huvudprincipen i Ulleråker är att parkering ska ske samlat i så kallade mobilitetshus. Bostadskvarter och gator ska i huvudsak inte användas för parkering. Bilparkering inom eller i anslutning till kvarteren kommer endast att vara för personer med rörelsehinder.

Syftet med *P₁* är att inom kvartersmark, och vid behov, kunna ordna parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus och arbetslokaler. Ytorna rymmer en eller två platser. I det fall behovet av sådana parkeringsplatser är litet är det möjligt att använda ytan som del av

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

gaturummets övriga möblering med plantering eller cykelparkering.

Dessa behovsstyrda parkeringsplatser är inte avsedda för besökare till bostäder och verksamheter. Angöring för enstaka transporter och korttidsparkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kommer att kunna anordnas inom allmän plats.

P₂*Mobilitetshus*

I Ulleråker ska parkering koncentreras till några få kvarter, och i huvudsak samlas i så kallade mobilitetshus. Dessa kvarter är lokaliserade till strategiska lägen i gatunätet, i Ulleråkers ytterkanter eller vid huvudgator för att ge god täckning för olika målpunkter i området. Syftet är att begränsa biltrafiken inne i Ulleråker. Förutom för de närmaste kvarteren förväntas mobilitetshus i norra Ulleråker även täcka parkeringsbehovet för Hospitalet och norra Hospitalsträdgården/idrottsområdet.

I kvarter G avses mobilitetshus vara huvudändamålet, men får kombineras med andra användningar. I bottenvåningen ska det finnas inslag av verksamhet av publik karaktär, samt en nätstation.

I kvarter D får också mobilitetshus byggas. Avsikten är att detta verksamhetskvarter ska ha möjlighet att anordna ett mindre mobilitetshus i källare/suterrängplan. Planen reglerar dock inte hur stor andel av kvarteret som får vara parkering.

S*Skola*

Befintlig skolbyggnad öster om Lägerhyddsvägen (före detta Lundellska skolan) får markanvändningen skola. De nya bostäderna innebär ett behov av ytterligare skol- och förskoleplatser och detaljplanen möter behovet genom att reservera ytor för ytterligare skolor/förskolor i stadsdelen. Eftersom användningen inkluderar både skola och förskola ger det flexibilitet för förändringar av lokalerna över tid. Skolområdet som avsatts är större än den befintliga fastigheten Kronåsen 1:34, och har beräknats för att inrymma friytor om totalt minst 15 000 kvadratmeter. Även om skolgården rymmer sammanhängande gräsytor kommer skolgården att till stor del att utgöras av lekytor i skog. Skolområdet är en skogsmiljö med många värdefulla träd. Det är höga naturvärden i området och planen har bestämmelser om att träd inte får fällas.

S₁*Högskola och universitet*

Kvarteren D och G är lämpliga för undervisningslokaler, under förutsättning att undervisningen vänder sig till vuxna personer och skolformer utan krav på friytor utomhus. Markanvändningen har därför preciserats till att endast omfatta högskola och universitet, eller annan vuxenutbildning. Syftet med markanvändningen är att ge möjlighet till undervisning och forskning i nära samverkan med näringslivet. Läget nära Ångströmlaboratoriet är attraktivt och kan ge förutsättningar för till exempel innovationscenter och startups.

Z₁*Laboratorium och forskning*

Markanvändningen omfattar verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och är specificerad till laboratorium och forskning. Verksamheterna får enbart i begränsad utsträckning avge lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar, och inte alstra transporter som kan vara störande för intilliggande kvarter för bostäder, vård och skola. Syftet med markanvändningen är att ge möjlighet till företagande i nära samverkan med akademien.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****+0,0**

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

Syftet är att lägga fast markhöjder inom allmän plats, framför allt inom gatumark. Höjdsättningen utreds inom pågående förprojektering och kan komma att ändras.

gc-passage*Gång- och cykelpassage*

För att kunna anordna en passage över kollektivtrafikstråket i rätt marknivå har ett område avsatts för nödvändiga cykelvägsanslutningar. Andra anordningar som ramper och trappor som behövs för att hantera höjdskillnader mellan olika gång- och cykelytor inryms inom området. Cykelvägens sträckning ska så långt möjligt anpassas efter värdefulla träd.

träd

Befintliga träd ska i största möjliga mån bevaras.

Bestämmelsen syftar till att tydliggöra bevarande av träd med natur-, kultur- och stadsmiljövärden inom allmän plats. Träden ska betraktas som en tillgång, och användas som en del av gestaltningen av de allmänna ytorna. Bestämmelsen ska inte hindra fällning av träd som utgör fara. Enstaka träd kan behöva tas ner vid eventuell rivning av infrastruktur under mark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

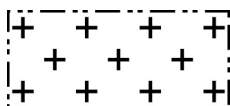
Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen reglerar byggnader i förhållande till gatan och säkerställer en minsta förgårdsmark mellan fasad och allmän plats. Den säkerställer också att mark fredas från byggnader i syfte att möjliggöra plats för gårdar och/eller angöringsytor. På mark med prickar får andra byggnadsverk än byggnader uppföras.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Bostadsgårdarna och skolgården ska i huvudsak vara tillgängliga för rekreation, utevistelse och lek. För att göra det möjligt att uppföra enstaka mindre komplementbyggnader avsätts plats för detta i begränsad omfattning. En komplementbyggnad kan till exempel vara växthus eller lekhus. Det kan även vara öppnare konstruktioner över uteplatser och lekytor i syfte att skugga/skydda från regn. Placeringen av komplementbyggnader har stor betydelse för gårdens rumslighet och funktion, och bör därför ägnas stor omsorg.

Ytorna med plusmark är placerade så att det är möjligt att ansluta dem till det täta dagvattenssystemet.

S₁

Byggnadens bottenvåning ska användas för centrumverksamhet av publik karaktär. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas i mindre omfattning.

Vid strategiska platser längs med kollektivtrafikstråket, samt vid torg och platser, ska bottenvåningarna i huvudsak användas till lokaler av publik karaktär. Syftet är att stärka serviceutbudet i stadsdelen och samtidigt bidra till liv och rörelse i anslutning till kollektivtrafikstråket. Som bostadsentréer räknas även funktioner kopplade till entréerna, såsom cykelrum.

S₂

Byggnadens bottenvåning ska till minst 30 % användas för centrumverksamhet av publik karaktär.

Bestämmelsen fastställer att en viss andel yta anordnas för lokaler i delar av bottenvåningen. Bestämmelsen syftar till att stärka serviceutbudet i stadsdelen och bidra till liv och rörelse i och längs med de nya kvarterens bottenvåningar. Bestämmelsen pekar dock inte ut exakt läge inom egenskapsområdet eftersom byggnadens utformning, läge på entréer med mera, inte är känd.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
S ₃	<i>För bostäder mot gata som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.</i> Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de bullerutsatta delarna av kvarteren. Bestämmelsen följer trafikbullerförordningen (2015:216) för bullernivåer vid fasad som överstiger 60 dBA.
S ₄	<i>Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.</i> Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de mest bullerutsatta delarna av kvarteren. Bestämmelsen följer trafikbullerförordningen (2015:216) för bullernivåer vid fasad som överstiger 65 dBA.
S ₅	<i>Byggnadens bottenvåning får endast användas för elnätstation.</i> Bestämmelsen säkerställer utrymme för elnätstation i mobilitetshusets bottenvåning, och med en placering så att den blir åtkomlig för service med mera direkt från gatan. Övriga våningar får vara mobilitetshus (P₂). Ett säkerhetsavstånd om fem meter från nätstationen regleras genom avgränsning av egenskapsområde S₇.
S ₆	<i>Byggnadens bottenvåning får inte användas för parkering.</i> Vid strategiska platser längs med kollektivtrafikstråket ska bottenvåningarna i huvudsak användas till lokaler av publik karaktär. I kvarter G finns inte centrumändamål, men inom egenskapsområdet ska de kompletterande markanvändningarna, kontor, universitet, alternativt mobilitetsverksamheter som är mer utåtriktade än parkering, synliggöras mot kollektivtrafikstråket.
S ₇	<i>Byggnadens användning får inte vara kontor, undervisning eller annan stadigvarande vistelse.</i> Inhysestationer ska enligt Vattenfalls krav placeras så att människor inte vistas varaktigt inom fem meters radie från stationen (i alla riktningar, även uppåt). Inom fem meter från E-området får byggnaden inte användas för stadigvarande vistelse. Komplement inom markanvändningarna K, Z₁, S₁, såsom förråd, trapphus eller andra ytor för icke stadigvarande vistelse, samt mobilitetshus (P₂) får finnas.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****h₁***Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

Byggnadernas höjder har beräknats för att kunna bygga med trästomme, och för att ge viss flexibilitet.

Observera att planen reglerar byggnadernas höjd, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli olika antal våningar inom den tillåtna högsta höjden, beroende på val av stomme och utformning. Läs mer om hur många våningar som respektive höjd skulle kunna rymma i avsnittet *Bebyggelsens struktur och skala, Planens reglering av höjder*. För byggrätter som endast regleras av h₁, är avsikten att byggnaden ska bidra till att trappa ner kvarteret till en lägre höjd, och att förändrad marknivå/gatunivå ska bli synligt i både sockel och takfot.

Tekniska installationer får överskrida nockhöjden, inom ramen för utformningsbestämmelsen f₁. Nockhöjden är ofta kombinerad med högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet h₄.

h₂*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.*

De högsta byggnaderna inom kvarter D får en reglering för takkonstruktionens högsta punkt i relation till Ångströmlaboratoriets taklandskap på norra sidan om Kungsängsleden. Kvarter inom norra Ulleråker ska inte utmärka sig som landmärken, eftersom Ångströms nya entrébyggnad redan har den rollen i stadsbilden. Nockhöjden kombineras med totalhöjd h₄. Se även f₉.

h₃*Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.*

Komplementbyggnader på gårdar regleras med en högsta totalhöjd på 4,5 meter, vilket ger möjlighet till olika utformningar och takformer.

h₄*Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.*

Norra Ulleråker är exponerat mot det öppna landskapet i öster, Kungsängen. Mer än Ulleråkers södra delar, som ligger delvis gömt bakom åsen. Det är därför viktigt att bebyggelsen får ett samlat uttryck, med tanke på den siluettverkan som uppstår där byggnader framträder. De flesta byggrätter har begränsats med en högsta totalhöjd över nollplanet.

Kvarter D och C har de högsta byggnaderna inom planområdet. Byggnaderna relaterar till Ångströmlaboratoriets högsta höjd och får inte överstiga

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

+58 meter. Endast teknikutrymmen och trapphus får överstiga nockhöjden +54,0 meter, enligt f₉.

Före detta Lundellska skolans byggnad har en suterrängvåning och en reglering med plushöjd över nollplanet ger en tydlig redovisning av byggnadens tillåtna höjd. Höjden bekräftar befintlig byggnad med lite marginal för att möjliggöra tekniska installationer på tak, inom ramen för utformningsbestämmelsen f₁.

n₁

Träd med en stamdiameter över 40 centimeter 130 centimeter över marknivån får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med planbestämmelsen är att bevara särskilt skyddsvärda träd och/eller naturvärdesträd inom kvartersmark. Träden har olika ålder, art och naturvärde. Det är inte rimligt att *alla* befintliga träd kan stå kvar om platsen samtidigt ska kunna utvecklas till en skolgård eller bostadsgård. Måttet är satt för att detaljplanen ska förbjuda fällning av träd enligt definitionen av särskilt skyddsvärda träd, som omfattar jätteträd, mycket gamla träd och grova hålträd.

Observera att samråd med länsstyrelsen enligt 12 kapitlet 6§ miljöbalken krävs vid arbeten inom skyddszone för särskilt skyddsvärda träd.

n₂

Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner och får inte användas för bilparkering

Bestämmelsen avser förgårdsmark. Marken ska rymma planteringar, men också entréplatser och cykelparkering för besökande (korttidsparkering). Syftet är att utformningen av funktionerna som behövs vid bostädernas entréer ska bidra till upplevelsen av gaturummet. Förgårdsmarken ska också kunna användas för att anordna skyddsåtgärder enligt planbestämmelserna m₁/m₂ och för eventuell spontning.

n₃

Marken är avsedd för vistelse och växtlighet, och får inte användas för parkering och körytor.

Kvarteren ska utformas med gemensamma bostadsgårdar för de boende i kvarteret. Gårdarna ska inte användas för parkering och körytor, det gäller både cykel- och bilparkering. Motivet till att inte tillåta körytor och bilparkering är att ge förutsättningar för grönskande gårdsmiljöer som gynnar boendekvaliteter och klimatet, där rent dagvatten får infiltrera för att bidra till grundvattenbildningen (undantag en zon närmast husen för att omhänderta släckvatten). För att bostadsgården

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

ska kunna innehålla tillräckligt stora ytor för lek och utevistelse, ska den inte användas för cykelparkering.

Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården.

n₄

Angöring av nyttofordon och parkering för rörelsehindrade får finnas.

Bestämmelsen avser angöringsytor vid skolan. Nyttofordon är (ofta större) motorfordon som nyttjas yrkesmässigt och kan i detta fall avse hämtningsfordon för avfall, varutransporter, färdtjänst och utryckningsfordon. Personbilar eller motorcyklar räknas inte in i denna kategori.

Längs skolomtens västra sida finns ett utrymme avsatt för en angöringsväg till två villor utanför planområdet.

För en trafiksäker miljö bör trafikytorna inom skolområdet avgränsas på lämpligt sätt.

n₅

Entrétorg ska ansluta mot allmän plats utan nivåskillnad

Kvarter D utformas med utrymme för ett entrétorg som möter korsningen med spårvägen. Ytan ska samspela med allmän plats, men kvarterets innehåll och användning motiverar inte att dess entréfunktioner behöver ligga inom allmän plats. Platsen kan behöva hantera upp till en meters höjdskillnad på grund av marknivåerna inom kvarter, och platsen får utformas med ramper och terrasseringar för att kunna ansluta mot allmän plats utan nivåskillnad.

n₆

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet är att bevara särskilt skyddsvärda träd och/eller naturvärdesträd inom kvartersmark. Bestämmelsen finns för att skydda enstaka skyddsvärda träd.

n₇

Marken ska utformas som en sammanhängande gårdsyta.

För att ge förutsättningar för en användbar vistelseyta för alla åldrar ska bostadsgården utformas som en sammanhängande yta, utan staket eller andra avgränsningar. Det hindrar inte att gården utformas med rumsligheter med hjälp av växthus eller planteringar, utan uppmuntrar till att gårdsytan används effektivt och inte delas upp om kvarteret styckas i flera fastigheter.

u₁*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Allmänna underjordiska ledningar läggs företrädesvis under allmän plats, som i gator och parkmark. P₁-ytor i gatusektionen ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar. En större VA-ledning är förlagd vid sidan av Ulleråkersvägen, öster om Lundellska skolan, för att spara träd. Stråket ligger delvis inom parkmark och avsätts som u-område i delar som ligger inom skoltomten. Infarter till skoltomten som korsar parkmarken ska också vara tillgängliga för underjordiska ledningar.

p₁*Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från gräns mot allmän plats*

Komplementbyggnader såsom växthus på bostadsgårdar kan användas för att avgränsa gårdarna från gatan och på så sätt skapa användbara och trygga gårdsrum. För att värna gårdens storlek bör de placeras så nära gatan som möjligt, men utan att minska det fria utrymmet på intilliggande gångbana.

p₂*Byggnad ska placeras i byggrättens gräns mot Kungsängsleden och Lägerhyddsvägen/ kollektivtrafikstråket.*

Kvarter D ligger i ett mycket synligt läge ut mot Kungsängsleden och utgör kollektivtrafikstråkets port in i Ulleråker från norr. Kvarteret ska bidra till att forma det storskaliga stadsrummet genom att möta både Kungsängsleden och kollektivtrafikstråket med tydliga framsidor. Även mot entrétorget (n₅) och "Norra gatan" förväntas kvarteret ge stadga åt stadsrummet, även om den exakta placeringen mot byggrättens gräns inte är reglerad.

m₁*Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.*

Bestämmelsen finns inom förgårdsmark och syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkeringar och körytor. Systemlösningen i Ulleråker är att förorenat dagvatten ska avledas via ett tätt dagvattensystem till en dagvattendamm. I händelse av brand ska också släckvatten kunna samlas upp och avledas i (samma) täta system. I dagvattendammen kan vattnet fördröjas och renas, innan utsläpp till Fyrisån. Bestämmelsen finns även inom byggrätter, för att omfatta mark som eventuellt inte bebyggs utan nyttjas för parkering för rörelsehindrade. Se även b₁.

Bestämmelsen följs upp med a₁, villkor för bygglov.

- m₂** *Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten.*
- Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkeringar och körytor.
- Bestämmelsen följs upp med a₁, villkor för startbesked.
- e₁ 00** *Största byggnadsarea är angivet värde i m².*
- Största (totala) byggnadsarea begränsas för komplementbyggnader. Byggnadsareans fördelning och placering är flexibel.
- b₁** *Släckvatten ska samlas upp och avledas i täta system.*
- Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. I händelse av brand ska släckvatten från byggnaden kunna samlas upp och avledas i det täta dagvattensystemet. I dagvattendammen kan vattnet fördröjas och renas (eller saneras).
- b₂** *Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rör genomföringar i golvnivå. Källargarage ska förses med automatiserat släcksystem.*
- Inom områden med hög känslighet får källare anordnas, under förutsättning att de utförs täta. Om mobilitetshus byggs med källare, ska källaren också ha ett automatiserat släcksystem, till exempel sprinkler. Då planområdet är beläget inom vattenskyddsområde måste gällande föreskrifter följas vid etablering av källare.
- b₃** *Byggnaden ska utföras som en sammanhängande och avskärmande volym.*
- Kvarteret ska utföras och utformas så att byggnaderna i sig själva utgör en bullerskärm mellan gatan och gården. Öppningar och släpp i kvarteret, eller en punkthusbebyggelse, kan innebära att gården eller bakomliggande bebyggelse inte uppnår nivån för luddämpad sida. Byggnaden med långsidan mot trafikbullret ska därför vara den första etappen som byggs i kvarteret. Se villkoret a₂ för övriga byggrätter i kvarteret.
- b₄** *Källare får inte finnas.*
- Källare får inte byggas nära områden med extrem känslighet. Syftet är att undvika djupa markarbeten som riskerar att skada skyddande lerlager i marken. Delar av planområdet är beläget inom inre vattenskyddsområde och gällande föreskrifter måste följas.

f₁

Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnadens siluettverkan har betydelse för stadsbilden och taket bör därför utformas med omsorg.

Om solceller anordnas på högre byggnader bör placeringen studeras så att inte eventuella reflektioner påverkar upplevelsen av landskapsbilden på längre avstånd.

f₂

Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.

Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader och möjliggöra angöring. Direktåtkomst till bostadsgården från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl och ur ett barnperspektiv. Även i de fall gårdarna är öppna och lättåtkomliga från gatan. I vissa lägen kan en sidoentré fylla samma funktion, så länge kontakten med gården kan åstadkommas på ett tillgängligt och barnsäkert sätt. Kravet på genomgående entréer begränsar ibland flexibiliteten för lokaler i byggnadens bottenvåning. Vid tolkning kan därför även entréer över hörn räknas som genomgående, så länge syftet uppnås och det går att nå både gården och gatan på ett enkelt sätt från entrén/trapphuset.

f₃

Balkong och andra byggnadsdelar får mot gård kraga ut högst 0,8 meter över egenskapsgräns. Lägsta fri höjd är 3,2 meter ovan mark.

Utkragningar mot gård begränsas för att värna solinstrålning på gårdar och för att freda de ytor som reserveras för den sammanhängande bostadsgården. Utkragningarnas djup i förhållande till fasad regleras inte i denna del, utan begränsningen gäller hur långt balkongen får inkräkta på gårdsytan. Beroende på hur byggrättens djup disponeras kan balkongen bli djupare än 0,8 meter mot gården. Frihöjden om 3,2 meter syftar till att säkerställa fri passage för vistelseytorna på bostadsgården, under balkonger eller utkragningar.

f₄

Balkong och andra byggnadsdelar får mot gata kraga ut högst 0,8 meter från fasadliv över förgårdsmark eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Lägsta fri höjd är 4,7 meter ovan mark.

Utkragningar mot gator begränsas för att värna solinstrålning i gaturummet, möjligheten till dagsljus i lägenheter och för att freda de ytor som reserveras för förgårdsmark. Frihöjden om 4,7 meter säkerställer utrymme för olika typer av fordon i gaturummet men också funktioner inom förgårdsmark.

f₅

Balkong och andra byggnadsdelar får mot gata och torg kraga ut högst 0,8 meter över allmän plats eller egenskapsgräns. Lägsta fri höjd är 8 meter.

Utkragningar mot gator och torg begränsas för att värna solinstrålning i det offentliga rummet och möjligheten till dagsljus i lägenheter och lokaler. Mot torgen och kollektivtrafikstråket, Lägerhyddsvägen/Ulleråkersvägen (Morgondrömsvägen), är stadsrummet större och gestaltningen ges här lite större frihet än mot de mindre gatorna. Höjden (minst åtta meter) motsvarar utkragningar från våning tre och uppåt för att säkerställa generösa bottenvåningar som bidrar till upplevelsen av gatumiljön, och ge fri höjd för olika typer av fordon. Utkragningar kan också ske direkt ovan sockelvåningen, om den till exempel utförs med entresol eller på annat sätt utformas med dubbla rumshöjder. Utkragningarnas djup i förhållande till fasad regleras inte i denna del.

f₆

Tak ska utformas som sadeltak

Gavlar som vetter direkt mot Ulleråkers parkmiljöer och befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska utformas med mer traditionellt formspråk.

f₇

Sockelvåningens fasad ska vara minst 5 meter hög och ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier mot allmän plats.

För att uppmuntra till rörelse till fots och med cykel, och skapa trivsamma och trygga miljöer där människor vill röra sig, är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd. Det kan uppnås med variation i fasadliv, förhöjda bottenvåningar och stor andel uppglasning mot gatan och tätt mellan entréer till bostäder och lokaler. Volymhanteringen och fasadindelningen kan bidra till att byggnaderna möter gatan med en sockelvåning som utformas på ett karaktärsfullt sätt (och dessutom har en höjd som kan inrymma många olika typer av lokaler och funktioner).

Bestämmelsen finns på byggrätter i utvalda lägen längs kollektivtrafikstråket. De flesta av Ulleråkers torg och platsbildningar anläggs i anslutning till stråket och sockelvåningens utformning bidrar till att stadsrummet får en offentlig karaktär.

f₈

Ytterfasad ska utformas med hög detaljeringsgrad och med proportioner som relaterar till skalan i en bostadsfasad.

Mobilitetshus möjliggörs i två kvarter inom planområdet. Markanvändningen kombineras med andra markanvändningar såsom kontor och undervisning. Hur fördelningen mellan markanvändningarna ser ut styrs inte av detaljplanen och medger därmed att mobilitetshus får utgöra större delen av kvarteret ovan sockelvåningen. Om mobilitetshus planeras så att de går ända ut till fasad ska de utformas med omsorg om detaljer och med proportioner som relaterar till skalan i en bostadsfasad. Syftet är att tillskapa kvarter med levande fasader, där även storskaliga inslag i stadsstrukturen anpassas till sin omgivning.

f₉

Teknikrum och trapphus får överstiga nockhöjden.

Syftet är att medge teknikfunktioner ovan högsta kontorsvåningar/labvåningars nockhöjd. Totalhöjden +58 är den högsta inom planområdet och gestaltningen enligt f₁ är särskilt viktig då byggnaden får siluettverkan. Läget kan just därför vara attraktivt för terrass/utsiktsplatser och trapphus behöver kunna nå ovan takets nivå.

f₁₀

Sockelvåningens fasader som vetter mot allmän plats ska ha en öppen karaktär med entréer och en stor andel glaspartier.

Längs med kollektivtrafikstråket ska bottenvåningarna i huvudsak användas till lokaler av publik karaktär och sockelvåningen ska uppfattas öppen och inbjudande. Kvarter D får sin naturliga huvudentré mot entréplatsen mot korsningen med kollektivtrafikstråket och torget. Eftersom kvarteret är en del av Ulleråkers nya stadsfront mot huvudcykelstråket och Kungsängsleden får byggnaden inte utformas med en baksida mot norr. Markens höjd varierar runt kvarteret och sockelvåningen bör därför kunna variera i höjd för att nyttja höjdskillnaderna i hela skalan från dubbelhög bottenvåning med entrésol ner till suterrängvåning.

a₁

Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärd är säkerställd.

Skyddsåtgärden avser att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten. Byggaktören ska i bygglovet redovisa hur skyddet för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska utföras, så att åtgärdens genomförande tydligt kan följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbesked. Skyddsåtgärden kan ha olika utformning. Ibland är naturliga lerlager lokalt så tjocka att de kan utgöra ett skydd med samma funktion. Funktionen säkerställs vid remissförfarande med VA-huvudmannen.

Det finns en möjlighet att vid bygglovsprövningen bestämma att villkoret i stället ska vara uppfyllt för att startbesked ska kunna ges.

a₂

Startbesked får inte ges för bostadsbyggnad eller vårdbyggnad förrän kvarterets byggnader mot Kungsängsleden har kommit till stånd.

Närmast Kungsängsleden behöver de byggnader i kvarteret som utgör bullerskärm för bostäder, vårdlokaler och gård byggas först, så att skyddet genomförs. Om kvarterssidan som ska utgöra bullerskydd utgörs av flera byggnader och byggs i etapper behöver hela avskärmningen ha kommit till stånd för att villkoret ska anses vara uppfyllt. Villkoret gäller känslig markanvändning som bostäder och vård. Villkoret gäller inte vid uppförande av centrum.

a₃

Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter över 40 centimeter 130 centimeter över marknivån.

Det är förbjudet att fälla träd som omfattas av definitionen särskilt skyddsvärda träd och/eller naturvärdesträd, enligt n₁. Om trädet utgör en säkerhetsrisk krävs marklov för fällning.

a₄

Marklov krävs även för fällning av träd.

Det är förbjudet att fälla trädet, enligt planbestämmelsen n₆. Om trädet utgör en säkerhetsrisk krävs marklov för fällning.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av Uppsala kommun. Kronåsen 1:34, före detta Lundellska skolan, ägs av Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Kronåsen 1:34 är en fastighet i två skiften, och omfattar även skolans idrottshall som ligger närmare Fyrisån. Idrottshallen ingår inte i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Det kan komma att krävas fastighetssamverkan för att tillgodose olika funktioner inom ett kvarter. Det kan gälla situationer där fastigheter behöver anlägga och förvalta en gemensam innergård, källsorteringsutrymmen, cykelparkering, anläggningar för dagvattenhantering, etcetera. För dessa ändamål kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar. Det är den enskilde fastighetsägaren, inledningsvis byggaktörerna inom respektive kvarter, som ansvarar för att initiera och ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggningar om behov uppstår. En gemensamhetsanläggning inrättas av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning.

Servitut och rättigheter

Inom Ulleråker finns flera official- och avtalsservitut. Vilka servitut/rättigheter som kan beröras vid genomförandet kommer att studeras vidare.

Inom skoltomtens västra del avsätts ett område där en tillfartsväg kan behöva byggas till två äldre villor norr om planområdet. Om den utökade skoltomten vid planens genomförande regleras från fastigheten Kronåsen 1:25 till fastigheten Kronåsen 1:34, kan tillfarten regleras som ett servitut till förmån för Kronåsen 1:25. Se avsnittet *Skola och förskola*.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Kronåsen 1:25 delas in i flera fastigheter/styckningslotter. Därmed skapas förutsättningar för att utveckla fastigheten. Kronåsen 1:25 kommer inledningsvis att vara en kombinerad fastighet som dels kommer innehålla planområdets allmänna plats, dels utgöra kommunens exploateringsfastighet. Efter att planens genomförande är slutfört kommer fastigheten endast inrymma detaljplanens allmänna platser (gator, park, torg). Den kommunägda mark som i detaljplanen redovisas som kvartersmark avses styckas av och säljas till olika byggaktörer. Undantaget är parkeringar på kvartersmark inom användningen P₁, som kvarstår i kommunal ägo.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

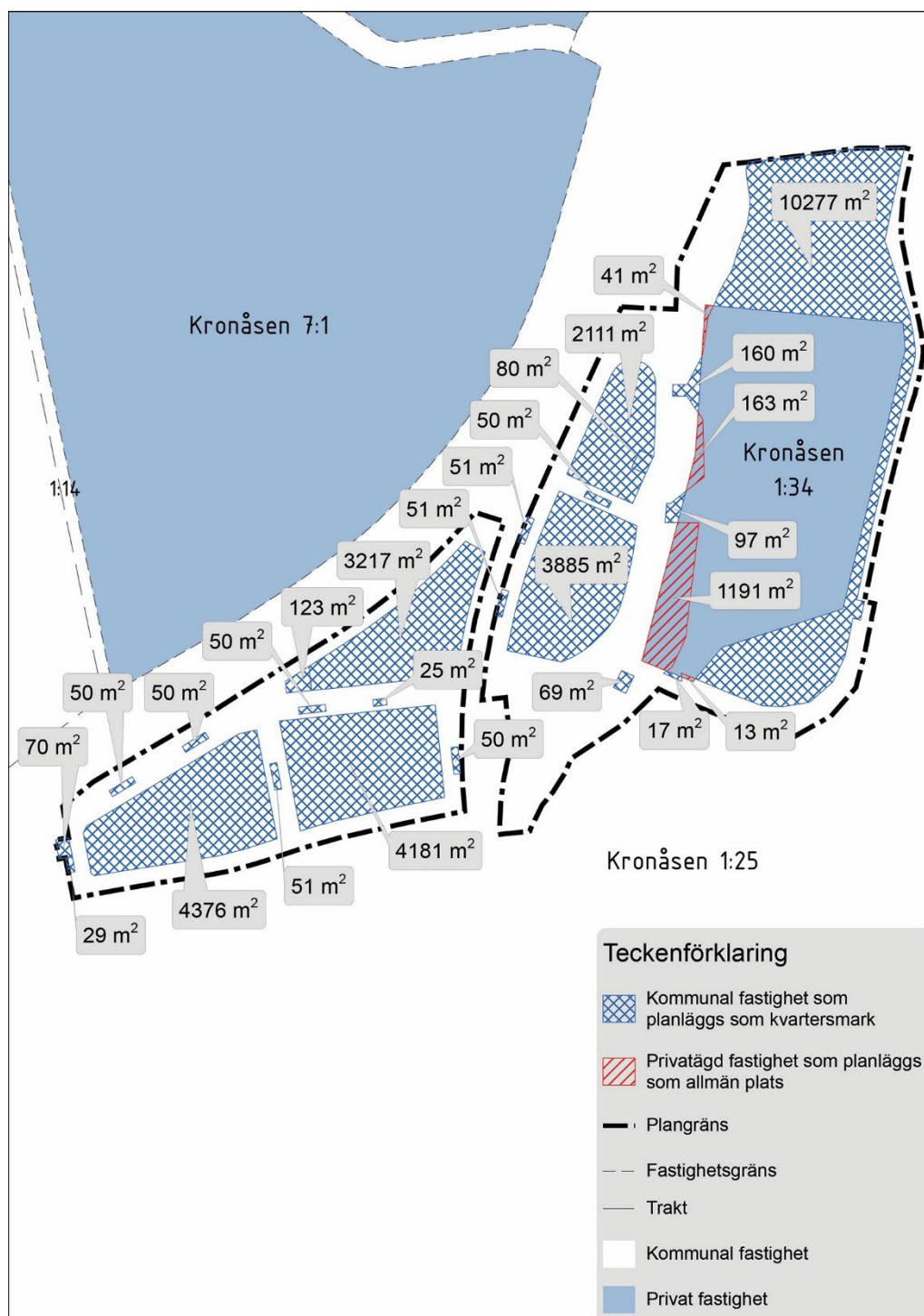


Bild 71 Karta som visar de ytor av den kommunala fastigheten Kronåsen 1:25 som planläggs som kvartersmark, samt de ytor av fastigheten Kronåsen 1:34 som planläggs som allmän plats.

Fastigheten Kronåsen 1:34, före detta Lundellska skolan, omfattar cirka 19 750 kvadratmeter varav cirka 17 100 kvadratmeter är inom planområdet. Idrottshallen vid Fyrisån omfattar cirka 2 640 kvadratmeter. Vid genomförandet av planen kan fastigheten utvidgas med över 10 000 kvadratmeter mark för skoländamål, genom att mark övergår från Kronåsen 1:25 och läggs till Kronåsen 1:34. Samtidigt ska cirka 1 400 kvadratmeter av Kronåsen 1:34 övergå till Kronåsen 1:25 som allmän plats, park. Fastigheten Kronåsen 1:34 blir efter regleringen över 28 000 kvadratmeter, varav knappt 26 000 kvadratmeter inom planområdet.

Inlösen

Kommunen får enligt 6 kap. 13 § PBL lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Kommunen har också en skyldighet att lösa in allmän plats på en fastighetsägares begäran. Inom planområdet är det endast parkmark inom Kronåsen 1:34 som inte redan är i kommunens ägo, och som kan bli aktuell att lösa in.

Det förekommer en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D (vård), E (teknisk anläggning) och S (skola) kan betraktas som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Eftersom marken är i kommunens ägo föreligger inga hinder att vid fastighetsbildning och försäljning hantera detta. I kvarter G har nätstationens placering reglerats för att inte riskera markanvändningskonflikter inom mobilitetshuset vid genomförandet. Nätstationen kommer att ägas av Vattenfall eldistribution men troligen inte bli en egen fastighet, utan säkras genom ledningsrätt. Att ändamålet Skola kan betraktas som allmän kvartersmark innebär inga hinder för Uppsala kommun Skolfastigheter AB att, i överenskommelse med Uppsala kommun, utöka sin fastighet Kronåsen 1:34 enligt detaljplanen.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Träd som ska bevaras inom allmän plats och kvartersmark ska under byggtiden skyddas mot till exempel tunga fordon som kan orsaka skador på stammar och rötter. I vissa fall står träd som ska sparas nära planerade gator och ledningsstråk. I anslutning till dessa träd kan försiktig schakt (exempelvis vakuumschakt) behöva föreskrivas i samband med utförandet.

Ledningar

Följande ledningsägare har inkommit med underlag till ledningssamordningen:

- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala kommun fastighetsstaben, alla interna ledningar
- Uppsala Vatten och Avfall AB, vatten och avlopp
- Vattenfall Värme, fjärrvärme
- Vattenfall Eldistribution, el
- Open Infra, fiber (stadsnät)
- GlobalConnect, fiber/tele
- Skanova, fiber/tele

Ulleråker var tidigare ett eget område i staden, med eget ledningsnät och egen infrastruktur. Det kan därför finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen och som inte är fullständigt kartlagd. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns. Kommunen som genomförare av allmän plats tar initiativ till ledningssamordning i samband med projektering.

Av de hittills kartlagda ledningarna behöver en äldre högspänningskabel tas bort innan exploatering kan påbörjas av området vid Lundellska skolan och utbyggnad av "Östra gatan" väster om skolan. Rivning av kabeln påbörjades 2024. Se även *Markföreningar*.

Exploatören för respektive byggprojekt ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts i gång. De befintliga anläggningarna måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Skyddsrum

Flera byggnader inom Ulleråkers gamla sjukhusområde innehåller skyddsrum. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) beslutar om ett skyddsrum kan avvecklas. För att det ska tillåtas måste det finnas särskilda skäl.

År 2016 revs två byggnader i Ulleråker med sammanlagt tre skyddsrum om 291 skyddsrumspatser. MSB, har beslutat om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen för dessa skyddsrum. Det innebär att skyddsrummen får stängas under en begränsad tid till dess att nya skyddsrum finns på plats.

Inom Ulleråker finns krav på att ersätta de skyddsrumspatser som har rivits och planeras att rivas. I framtida markanvisningar inom Ulleråker kommer kommunen ställa krav på skyddsrum inom vissa kvarter. Vilka kvarter det kommer gälla kommer att studeras vidare. Planen innebär inget hinder att bygga nya skyddsrum i källare i bostadshus, förutom öster om Lägerhyddsvägen där nya källare inte är tillåtna. Det finns ett skyddsrum i det befintliga bostadshuset som ligger inom kvarter E längs Lägerhyddsvägen.

Dagvattenhantering

Planområdet planeras ingå i verksamhetsområdet för allmänt vatten och avlopp. För mer information om dagvattenhanteringen, se avsnitten *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten* och stycket *Dagvattenledningar* under *Teknisk försörjning*.

Systemlösningen för Ulleråker är att dagvattnet leds i ett tätt system till dagvattendammar, där vattnet renas och fördröjs innan det släpps ut i Fyrisån. En ny dagvattendamm nära Kungsängsleden ska färdigställas så att den är klar när dagvattennätet är utbyggt och kan ta emot dagvatten från den nya bebyggelsen. Beroende på den slutliga placeringen och utformningen kan det komma att krävas dispens från strandskyddet för anläggandet av dagvattendammen. Avtal med Uppsala Vatten och Avfall AB kring genomförandet ska föreligga innan planens antagande. Avsikten är att dammen ska börja byggas 2026.

VA-ledning i Ulleråkersvägen

I Ulleråker kommer den planerade spårvägen att byggas ut före många av kvarteren i stadsdelen. Kollektivtrafikstråket går både genom planområden som har laga kraft i centrala Ulleråker och inom ett eget planområde för delsträcka C. Den planen gränsar mot planområden som fortfarande är i pågående planprocess som Tallstråket, Norra Ulleråker, Hospitalet och Södra Ulleråker. I vanliga fall anläggs VA-anläggningar av Uppsala Vatten och Avfall AB först när detaljplaner har vunnit laga kraft och utbyggnaden av bostäder och verksamheter har påbörjats.

För att kunna genomföra en rimlig och praktisk utbyggnadsordning bör anläggningen av Ulleråkers VA-ledning i Ulleråkersvägen framför Hospitalet och fram till korsningen med Lägerhyddsvägen, föregå spårvägens entreprenad. Detta underlättar också framkomligheten för räddningstjänsten under byggtiden. Uppsala kommun och Uppsala Vatten och Avfall AB samverkar om genomförandet. Projektering av ledningen görs under 2025 och genomförandet planeras till 2026.

Skydd av grundvatten

Marken inom planområdet har hög känslighet för påverkan på grundvattnet. Planområdet ligger också inom vattenskyddsområde. För att skydda grundvattnet krävs en dagvattenhantering som genom täta system leder bort smutsigt dagvatten och förhindrar att det infiltrerar ner i marken. Släckvatten ska också kunna samlas upp och ledas bort i dagvattensystemet.

Uppsala kommun och Uppsala Vatten och Avfall AB kommer att genomföra dagvattensystemet inom allmän plats, och byggaktörerna ska ansluta sina täta lösningar inom kvartersmark till det täta systemet inom allmän plats. Planbestämmelser villkorar att bygglov inte får ges för nybyggnad eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärder inom kvartersmark är säkerställda. Det sker i praktiken genom att byggherren i bygglovet redovisar en dagvattenlösning inom fastigheten som svarar upp mot kommunens och Uppsala Vatten och Avfall AB:s funktionskrav att förorenat dagvatten inte får infiltrera.

Genomförandet av detaljplanen kan komma att kräva tillstånd eller dispens från vattenskyddsföreskrifterna. Ansökan görs hos länsstyrelsen, som är tillsynsmyndighet. Dispens får inte medges om åtgärderna motverkar syftet med vattenskyddsområdet, och detaljplanen är ingen garanti för att dispens ska medges i den enskilda prövningen.

För mer information om skydd av grundvatten, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Naturmiljö och artskydd

Under projektets genomförande ska kommunen arbeta för att negativ påverkan på naturmiljöerna inom planområdet minimeras, genom olika skydds- och försiktighetsåtgärder. Dessa beskrivs översiktligt i MKB och kommer att konkretiseras i en miljösäkringsplan för genomförandeskedet.

Under 2024 har inventeringar av fladdermöss och prioriterade fågelarter genomförts, och utredning kring arterna kommer att fördjupas inför detaljplanens granskning. Skyddsåtgärder som kan bli aktuella är att undvika avverkning av träd under fåglarnas häckningstid, och fladdermössens yngelperiod mars-augusti. Anpassning av belysning i park- och naturområden kommer att behövas för att minska negativ påverkan på

fladdermöss. Även andra åtgärder kan bli aktuella. Åtgärder för arten cinnoberbagge utreds inom ramen för en pågående dispensansökan (länsstyrelsens diarienummer 3943–2024).

Resultaten av pågående och eventuellt kommande ansökningar om dispens från artskyddsförordningen kan komma att påverka planens genomförande.

Dokumentation och kontroll

Ett första steg i en uppföljning av den betydande miljöpåverkan bör vara att kontrollera om de förebyggande åtgärder som föreslagits i miljökonsekvensbeskrivningen har beaktats i det fortsatta arbetet. Detta bör göras löpande under byggskedet, exempelvis genom en miljöchecklista. Uppföljning bör även ske direkt efter färdigställande av planområdet. Utifrån denna uppföljning kan det sedan vara relevant att utvärdera om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga för att minimera negativ miljöpåverkan eller om ytterligare åtgärder krävs.

I miljöbalken finns krav på att en miljökonsekvensbeskrivning ska innehålla en redogörelse av de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför. I denna plan bedöms särskilt påverkan på vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö och stads- och landskapsbild behöva följas upp. Tydligare redogörelse av uppföljning kan tillkomma under planprocessens gång och kommer att vara fullständig inför detaljplanens antagande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnad för utbyggnad av kvartersmark

Byggaktören bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar inom kvartersmark. Respektive byggaktör står för avgift för bygglov, bygganmälan, lantmåteriförrättningar, anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur samt andra eventuella tillstånd och avgifter.

Utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar som kan ingå där. Exploatörer som tecknat markanvisningsavtal ersätter kommunen, vid marköverlåtelse och genom köpeskilling, för utbyggnaden av dessa anläggningar inom planområdet.

Om exploatören av någon anledning inte kan uppfylla sina åtaganden, vid exempelvis konkurs eller tvist om avtalets innehåll, är det kommunens ekonomiska ansvar att iordningställa allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Alternativt kan kommunen välja att teckna markanvisningsavtal med en annan exploatör och därigenom få kostnadstäckning för åtgärderna inom allmän plats. Beroende på när markanvisningsavtal träffas med exploatörer kan konsekvensen även bli att

kommunen får bära kostnaderna för dessa anläggningar i ett initialt läge innan markanvisning sker, och en kostnadstäckning därmed kan uppnås. Det är därför viktigt att kommunen samordnar genomförandet av allmän plats och kvartersmark, när marköverlåtelse görs och kommunen får kostnadstäckning för de allmänna anläggningarna.

Åtgärder som är av större kommunal betydelse som exempelvis större trafikanläggningar eller parker kan delvis komma att finansieras genom skattemedel. Spårvägen kommer att finansieras delvis av Uppsala kommun och delvis av staten genom stadsmiljöavtal.

För utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningar (VA-anläggningar) som förläggs inom planområdet tecknar kommunen och huvudmannen för vatten och avlopp, Uppsala Vatten och Avfall AB, avtal om samverkan och gemensam upphandling av entreprenad. Finansieringen av utbyggnaden av anläggningarna sker genom uttag av anläggnings- och bruksavgifter enligt gällande VA-taxa. Respektive byggaktör erlägger avgift genom att teckna avtal med VA-huvudmannen i samband med utbyggnaden av kvartersmark. Dagvattenledningar kommer att anläggas utanför planområdet vilka ska ansluta till den nya dagvattendammen. Dammen ska anläggas inom en yta strax söder om Kungsängsledens bro över Fyrisån.

För de anläggningar som behöver byggas ut innan spårväg byggs i området kommer kommunen att ansvara för projektering och utbyggnad. Kostnaderna faktureras Uppsala vatten och Avfall AB fram till perioden att någon av detaljplanerna för Tallstråket eller Norra Ulleråker får laga kraft. Kommunen står förgävesrisken i det fall varken Norra Ulleråker eller Tallstråket får laga kraft.

Vattenfall eldistribution ansvarar och är huvudman för el medan Vattenfall Heat är huvudman och ansvarar för fjärrvärme.

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

Kommunen ska utföra och bekosta riskreducerande åtgärder för grundvattnet inom allmän plats, såsom täta växtbäddar, samt täta skikt under körytor och parkeringar.

Utbyggnad av spårtrafik

Inom Ulleråker planerar kommunen för spårbunden kollektivtrafik. Det är kollektivtrafikförvaltningen UL som ansvarar för trafiken, men kommunen som bygger ut och äger anläggningen.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar, transformatorstation och/eller pumpstation regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplanen för planens genomförande är preliminär och kan komma att justeras när det finns mer detaljerad information kring detaljprojektering av allmän plats och de tekniska förutsättningarna.

Beslut om antagande av detaljplan	fjärde kvartalet 2026
Start för fastighetsbildning	2031
Start för utbyggnad av gator och allmänna anläggningar	2029
Start för utbyggnad av kvartersmark	2033

Etapputbyggnad

Marken kommer att delas in i flera fastigheter och byggas ut i etapper. Utbyggnaden av planområdet i olika etapper sker utifrån behoven av anpassning till andra infrastrukturprojekt, till exempel spårvägen, samt kvartersmark i andra delar av Ulleråker. Dessutom ska en utbyggnad av allmänna gator och VA-ledningar samt dagvattendamm ske före bostadskvarteren byggs ut. Några delar av VA-anläggningarna anläggs före spårvägen byggs inom området, för att underlätta spårvägens entreprenad.

Utbyggnad av nya gator och anslutningar i norra Ulleråker samordnas så långt som möjligt för att minska störningar för trafiken på Kungsängsleden och Uppsala universitets verksamhet vid Ångströmlaboratoriet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

Motivet för en kort genomförandetid är att det kan uppstå behov att göra förändringar i delar av området på grund av nya förutsättningar, eller tidsförskjutningar i angränsande projekt. Eftersom planområdet är relativt stort och ingår i ett komplext sammanhang som rör flera olika projekt, kan en lång genomförandetid innebära hinder för genomförandet. Det är därför motiverat att genomförandetiden i den här detaljplanen är fem år.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator, torg, parker, gång- och cykelvägar och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen har tagit fram ett gestaltungsprogram för hur allmänna platser inom området kan utformas (*Gestaltungsprogram för Norra Ulleråker, Nivå*

landskapsarkitektur, 2025). Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats. Kommunen kommer också att äga mark för parkering för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (P_1) som finns utplacerade i gatorna, samt ansvara för drift och underhåll av dessa ytor.

De byggaktörer som efter markanvisning och bygglov får teckna köpeavtal, ansvarar för utbyggnaden av kvartersmark. Respektive byggaktör ansvarar för genomförande samt framtida drift- och underhållsarbete av åtgärder för enskilt ändamål inom kvartersmark.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Uppsala kommun bygger dagvattendammen vid Kungsängsleden. Efter färdigställande övertar Uppsala Vatten och Avfall AB ansvaret för driften.

Övriga ägare av teknisk infrastruktur ansvarar för utbyggnad och drift av sina respektive anläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Planavtal

Kommunens plan- och byggnadsnämnd har tecknat ett planavtal med kommunstyrelsen, Uppsala kommun. I planavtalet framgår det att kommunstyrelsen betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa. Kommunstyrelsen överlåter i sin tur kostnader för framtagande av detaljplan på berörda byggaktörer genom bland annat markanvisningsavtal.

Markanvisningsavtal

De byggaktörer som kommer att förvärva kommunalt ägd kvartersmark inom planområdet kommer att få marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. En markanvisning innebär en tidig option för en byggaktör att med ensamrätt och i samarbete med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom ett visst markområde för att sedan förvärva och bebygga området. Markanvisningar kan komma att göras innan planen antas, men huvudprincipen är att det sker efter planens antagande.

Markanvisningsavtal avser huvudsakligen innehålla fastställande av förutsättningar för genomförande, hållbarhetsåtgärder, avgifter till följd av markanvisning och planläggning, ansvar gällande kvartersmark och anläggningar på allmän platsmark, köpeskilling, tillträde, utformningskrav, tidplan och fastighetsrättsliga åtgärder. Detta innehåll är preliminärt och kan komma att ändras, om markanvisning skulle göras efter planens antagande. Markanvisningen innebär en förhandling mellan kommunen och exploatören, där villkoren är preliminära och kan komma att justeras beroende på de resultat som uppnås under förhandlingens gång. Därmed förbehåller sig kommunen rätten att ändra villkoren innan markanvisningen slutförs.

Köpeavtal

Kvartersmarken inom planområdet kommer att säljas till byggaktörer genom markanvisning. När alla förutsättningar för markanvisningen är uppfyllda och parterna är överens, kommer markanvisningsavtalet att leda till ett formellt köpeavtal. Köpeavtalet reglerar den slutgiltiga överlåtelsen av marken, inklusive detaljer om betalning, äganderätt och andra specifika villkor som gäller för överlåtelsen.

Kommunen har för avsikt att teckna köpeavtal med respektive aktör då bygglov beviljats. Bygglovet ska överensstämma med det projekt som parterna har enats om ska förverkligas i markanvisningsavtalet. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt byggaktörens åtagande kopplat till exploaterings genomförande.

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

Avtal om dagvattendamm

En dagvattendamm för fördröjning och rening av dagvatten ska anläggas intill Kungsängsleden, utanför planområdet. Ett avtal för anläggningen och ytor kring denna ska tecknas mellan kommunen, som är markägare, och Uppsala Vatten och Avfall AB för att reglera utbyggnaden av anläggningen samt kostnader för anläggande, drift och underhåll. Avtalet för genomförande av dammen ska tecknas och föreligga innan detaljplanens antagande.

Upplåtelseavtal för parkeringsytor samt driftsavtal

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

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

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra prövningar enligt annan lagstiftning: miljöbalken, kulturmiljölagen, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen.

Dispenser och tillstånd, miljöbalken (1998:808)

Dispens från artskydd

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Uppsala kommun har

våren 2024 ansökt om dispens från artskyddsförordningen när det gäller cinnoberbagge.

Dispens från vattenskyddsföreskrifter och/eller tillstånd för vattenverksamhet, grundvattenbortledning

Stora delar av Uppsala omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Delar av planområdet omfattas av vattenskyddsområdets inre zon. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, alternativt att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Skyddsföreskrifterna omfattar även bestämmelser om hantering och lagring av kemikalier. Vanligtvis sker ansökan om dispens i samband med projektering när grundläggning eller andra tekniska lösningar är utredda.

Dispens från strandskydd

Anläggande av dagvattendamm utanför planområdet kan komma att kräva dispens från strandskyddet, enligt 7 kapitlet miljöbalken. Uppsala kommun har för avsikt att avvakta resultatet av en eventuell dispensprövning innan detaljplanens granskning.

Anmälan om åtgärd i förorenat område

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljö- och hälsoskyddsnämnden) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Anmälningspliktiga verksamheter

Skola och förskola är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken. Laboratorium och forskning kan innehålla anmälningspliktiga verksamheter.

Övriga prövningar

Prövning enligt kulturmiljölagen (1998:950) krävs för att ta bort en befintlig fornlämning. En arkeologisk undersökning har genomförts, men inga fornlämningar har påträffats inom planområdet. Om fornlämningar ändå påträffas i samband med exploateringen ansvarar exploitören för anmälan till länsstyrelsen enligt 2 kapitlet 10§ kulturmiljölagen.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel bildande av nya fastigheter.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149).

Ledningsrätt kan behöva bildas för anläggande av ledningar i området, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken), eller behovsbedömning som det benämndes fram till 2018. I undersökningen (behovsbedömningen) identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Om förslaget till detaljplan innebär att planområdet får tas i anspråk för att anlägga större och särskilt komplexa projekt, kallas de för MKB-projekt, se plan- och bygglagen 4 kapitlet 34 §. Ett MKB-projekt är ett projekt som enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska miljöbedömas i en detaljplaneprocess där aspekterna i miljöbedömningsförordningen § 10–13 belyses. Exempel på MKB-projekt är till exempel ett industriområde, ett köpcentrum, en parkeringsanläggning eller något annat stadsbyggnadsprojekt.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan

I *Planprogram för Ulleråker* gjordes en behovsbedömning enligt miljöbalken. Kommunens sammanvägda bedömning var att genomförande av kommande detaljplaner inom Ulleråker kan innebära risk för betydande miljöpåverkan för miljöaspekterna vattenkvalitet, naturmiljö, kulturmiljö och landskapsbild. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning i ett samrådsyttrande över planprogrammet daterat 15 september 2015.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Den 18 februari 2021 tog plan- och byggnadsnämnden i samband med beslut om planuppdrag även beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan, och att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dessutom att de mer omfattande kriterierna som listas i miljöbedömningsförordningen 10–13 § behöver beaktas då planområdet kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget till detaljplan är ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt” eftersom det möjliggör uppförandet av bostäder i flerbostadshus med cirka 500 lägenheter och lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning, kontor, mobilitetshus (parkeringsanläggning) och möjliggör utveckling av en tidigare icke planlagd skola för 600–1 000 elever (beroende på skolform).

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen. Avgränsningssamrådet var uppdelat i två tillfällen och hölls den 7 september och 5 oktober 2021. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta följande aspekter:

- Kulturmiljö, stads- och landskapsbild
- Naturmiljö
- Mark och vatten
- Människors hälsa – rekreation, buller, luft

I det förslag till avgränsning som togs fram inför samråd med länsstyrelsen innefattade avgränsningen för Tallstråket (och Södra Ulleråker) inte aspekten stads- och landskapsbild, eftersom planerna inte bedömts medföra risk för betydande miljöpåverkan med avseende på den aspekten. Då planerna initialt avsågs att hanteras inom samma miljöbedömningsprocess och MKB som detaljplan för Hospitalet, samt i syfte att belysa kumulativa effekter på ett tydligt sätt har stads- och landskapsbild inkluderats i avgränsningen för samtliga av dessa detaljplaner.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

WSP har anlitats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet nedan under rubrikerna kulturmiljö, naturmiljö, rekreation och friluftsliv, mark och vatten, buller, luft och markföroreningar. Miljökonsekvensbeskrivningen i sin helhet samråds samtidigt som detaljplanen.

Eftersom genomförandet av detaljplanen möjliggör att planområdet tas i anspråk för att anlägga vissa åtgärder som finns uppräknade i 4 kap. 34 § andra stycket i plan- och bygglagen har miljökonsekvensbeskrivningen utformats för att uppfylla vissa av de krav som ställs på en specifik miljöbedömning (6 kap. 35 §, 37 § och 43 § miljöbalken).

Miljökonsekvensbeskrivningen för *Detaljplan för Tallstråket* omfattade initialt även norra delarna av Ulleråker. Då *Norra Ulleråker* bröts ut till ett eget planområde våren 2024, anpassades miljökonsekvensbeskrivningen till respektive planområde och delades upp i två MKB.

Miljökonsekvenser

Kulturmiljö, stads- och landskapsbild

Hela Ulleråker ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40) vars motiv är stadens starka prägning av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Ulleråkers sjukhus är ett värde under temat centralmakten.

Detaljplanens genomförande innebär att moderna dominerande inslag, utan samband med den ursprungliga verksamheten, tillkommer i området. De stora förändringarna av sjukhusområdet och påverkan på de intilliggande vyerna mot Uppsala stad, innebär att karaktärer, egenskaper och särarter förvanskas. Bebyggelsen skapar en barriärverkan i det nordsydliga stråket av offentliga institutioner på åsen. Den bryter också de visuella och fysiska kopplingarna mellan läkarvillorna i norr, sjuksköterskebostäderna inom planområdet och vårdbyggnaderna i "Tallparken" samt Hospitalet. Detta gör det svårt att utläsa sjukhusområdets ursprungliga sammanhang och avgränsning. Det leder i förlängningen till minskad möjlighet att förstå och utläsa delar av Ulleråkers och Uppsalas historia. Uttryck för delar av stadens historiska utveckling kommer genom planen att bli svåra att avläsa i landskapet.

Detaljplanen berör och påverkar flera egenskaper, uttryck och företeelser som kopplar mot riksintressets uttryck. Planområdet är avgränsat och utgör endast en liten del av den historiska miljöns helhet. Detaljplanens bebyggelse hålls lägre än den bakomliggande trädridån, vilket bidrar till att minska dess påverkan på det större landskapsrummet. Den kraftiga exploateringen inom området kommer trots det att bli synlig och dominerande i sitt närområde. En värdefull byggnad kommer (sannolikt) att

rivas, vyer ändras och samband inom sjukhusområdet kommer att brytas. Det gör att planen bedöms innebära måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Det är dock svårt att göra en separat samlad bedömning med tanke på omkringliggande detaljplaner.

Sammantaget innebär detaljplanen tillsammans med tidigare framtagna detaljplaner och planförslag en stor negativ påverkan på platsens kulturhistoriska värde.

Detaljplanen bidrar till att platsens kulturhistoriska värde minskar och påverkar även det kulturhistoriska värdet av Uppsalas omland. De kumulativa effekterna av planen medför därmed stora negativa konsekvenser.



Bild 72 Vy över åsen med detaljplanens byggnader till höger i bild, planområdets utbredning illustreras med en röd streckad linje. I mitten syns byggnader som omfattas av detaljplan för Tallstråket (samråd 2024), samt tidigare planlagda byggnader i mörkare färg (Laga kraft 2019). Illustration: Mandaworks

I planarbetet har många åtgärder vidtagits för att skapa en så anpassad exploatering som möjligt utifrån de givna förutsättningarna och detaljplanens syfte. Den föreslagna utvecklingen av Ulleråker utgår från att knyta samman staden i en kontinuerlig stadsbygd enligt översiktsplanen, men denna inriktning är inte förenlig med att bevara alla kulturhistoriska värden i Ulleråker.

För att minska påverkan på de kulturhistoriska värdena i sådan omfattning att dessa består i sin helhet krävs genomgripande omformningar av hela programstrukturen, inte bara av denna detaljplan. I en helhetsbedömning är norra Ulleråker inte den del som har mest påverkan på värdena. Påverkan är i stort sammanhängande med den höga exploateringen av området, som innebär en stor förändring av Ulleråkers nuvarande karaktär, med byggnader placerade luftigt i grönska. En sådan anpassning till kulturmiljön skulle i sin tur stå i konflikt med översiktsplanens inriktning för området, där Ulleråker tillsammans med andra delar av södra staden ska bidra till att skapa nya goda stadsmiljöer åt en växande befolkning, och där täthet ska eftersträvas i delar som har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Ulleråker ska enligt översiktsplanen utvecklas till en stadsdelsnod med tydlig stadsstruktur med flerfunktionellt innehåll.

De avvägningar som detaljplanen ger uttryck för när det gäller kulturmiljön är att forma en förhållandevis öppen kvartersstruktur, mer lik hus i park än slutna kvarter, i de delar som möter vårdbyggnaderna i "Tallparken" samt Hospitalet. Detaljplanen förhindrar inte att sjuksköterskebostäderna längs Lägerhyddsvägen kan stå kvar i en ny kontext. Det finns dock inga planbestämmelser som förhindrar förvanskning eller rivning. I detaljplanen begränsas byggnadernas höjder så att de inte konkurrerar med institutionsstråket på åsen.

Utvecklingen av Ulleråker som helhet innebär åtgärder som syftar till att synliggöra Ulleråkers historia och stärka berättelsen om Ulleråker, bland annat genom restaurering av Hospitalsträdgården med utgångspunkt i dess natur- och kulturvärden, guidade visningar och ett konstprogram med utgångspunkt i sjukhusets historia. Trots arbetet med att stärka berättelsen om sjukhuset och platsens historia innebär den fysiska förändringen av miljön en stor påverkan på de kulturhistoriska värdena.

Naturmiljö

Detaljplanen bevarar många skyddsvärda träd med planbestämmelser. Ett grönt stråk med höga naturvärden längs skolbyggnaden bevaras som park och skolgård.

Planförslaget medför samtidigt att naturmark med höga naturvärden tas i anspråk samt förlust av skyddsvärda träd. Till följd av förlust av naturmark med äldre tallar försämras spridningsmöjligheterna i tallnätverket, liksom förutsättningarna för arter knutna till dessa miljöer. Avverkningen av skog och trädmiljöer, uppförande av höga byggnader och trafikstråk kring de kvarvarande trädmiljöerna samt ökat nyttjande och slitage kan också innebära att de kvarvarande områdenas naturvärde minskar över tid.

Planförslaget riskerar att fragmentera rödlistade och skyddade arters livsmiljöer och därmed begränsa arternas spridningsmöjligheter. Behovet av åtgärder med avseende på fåglar och fladdermöss i Ulleråker som helhet, och därmed även planområdet, ska utredas i större detalj inför kommande planskede. Utifrån nuvarande underlag är det inte möjligt att utesluta att förbud enligt artskyddsförordningen utlöses gällande fåglar och fladdermöss.

Eftersom området inhyser höga värden och planförslagets konsekvenser för delar av dessa värden, bland annat skyddade arter, är osäkra, bedöms planförslaget medföra måttliga till stora negativa konsekvenser för naturmiljön. Detta med hänvisning till försiktighetsprincipen i 3 § 2 kap. miljöbalken.

Kumulativa effekter av liknande karaktär, med förlust av äldre tallskog samt förstärkta barriäreffekter och störningar, kan antas uppkomma till följd av planerad utbyggnad i detaljplanens närområde, med stora negativa konsekvenser för naturmiljön som följd.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanens genomförande innebär att skogs- och grönytor som idag kan användas för rekreation tas i anspråk för bostadsbebyggelse, skolor och kontor. Kungsängsleden gör dock att området är utsatt för störningar, vilket begränsar dess rekreativa värde. Gröna stråk och tallmiljöer bevaras så långt möjligt i området, men naturområdena minskar och ändrar karaktär på grund av ökad bebyggelse. Det ökade antalet människor som kommer att bo och vistas i Ulleråker kan också leda till ökat slitage på kvarvarande naturområden. De nya bostadsmiljöerna som planeras får samtidigt god tillgång till större grönområden och rekreationsområden som årummet och Kronparken.

Sammantaget kommer andelen naturmark inom planområdet minska ytmässigt medan kvarvarande grönytor får en annan karaktär. Då naturmarken idag bedöms kunna ha vissa värden för rekreation kommer förlusten av naturmark troligen ha en negativ effekt för rekreationsvärdet i området. Planförslaget bedöms därmed medföra små negativa konsekvenser med avseende på rekreation. Kumulativa effekter av

utvecklingen av Ulleråker som helhet innebär ytterligare förlust av grönsstruktur och att upplevelsevärden i angränsande rekreativa miljöer kan minska.

Mark och vatten

Detaljplanen innebär att andelen natur- och parkmark minskar jämfört med dagens situation. Detta får till följd att tillgänglig yta för infiltration av vatten i marken och möjligheten till grundvattenbildning minskar om planen genomförs. Planens olika regleringar säkerställer att cirka 55% procent av planområdet utgörs av bostadsgårdar, skolgård eller allmän park som inte får bebyggas. Mark som därmed fortsatt kan vara tillgänglig för infiltration. Värt att notera är dock att arean för Uppsala-Vattholmaåsarnas tillrinningsområde uppgår till cirka 294 kvadratkilometer. Detaljplanen utgör 0,07 kvadratkilometer och därmed en mycket liten del av det totala tillrinningsområdet.

Detaljplanen har planbestämmelser som anger att skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten från parkering och körytor samt släckvatten. Rent dagvatten, exempelvis takvatten och regn som faller direkt på gårdar, tillåts infiltrera i syfte att återföra så mycket vatten som möjligt till marken och bidra till grundvattenbildningen. System som anläggs för uppsamling av släckvatten kan dock innebära att en mycket begränsad del takvatten kan infiltreras.

Den dagvattenlösning som föreslås innebär att majoriteten av dagvattnet inom planområdet leds till en damm intill Kungsängsleden, öster om planområdet. Beräkningar har gjorts för samtliga områden som leds till den planerade dagvattendammen och inkluderar även ytor kring Hospitalsbyggnaden och Ångströmlaboratoriet. Utan dagvattenåtgärder innebär detaljplanen att både belastningen och halterna av samtliga föroreningar ökar. Med rening i den föreslagna dagvattendammen visar beräkningarna att både föroreningsbelastningen och föroreningshalterna till Fyrisån minskar för samtliga undersökta ämnen, jämfört med nuläget. Den dagvattenhantering som föreslås på kvartersmark och gator, till exempel i form av växtbäddar, är inte inkluderad i föroreningsberäkningarna för dammen. Dessa dagvattenanläggningar kan således bidra till ytterligare rening av dagvatten i området.

Detaljplanen och tillhörande dagvattenlösning, samt de åtgärder som vidtas med avseende på skydd av grundvattnet, bedöms sammantaget innebära att negativa effekter undviks. Under förutsättning att de planerade åtgärderna genomförs bedöms planen inte äventyra möjligheterna att följa beslutade miljö kvalitetsnormer för aktuella yt- och grundvattenförekomster.

Det planerade dagvattensystemet medför att reningsåtgärder tillkommer för områden som idag saknar rening och att föroreningsbelastningen kan komma att minska för delar av planområdet. Små positiva effekter kan därmed även uppnås med avseende på ytvatten, sett till planområdets storlek i förhållande till hela avrinningsområdet. Bedömningen gäller under förutsättning att genomförandet av den norra dammen säkerställs.

Klimatpåverkan

Detaljplanen innebär att en del av Ulleråker kan utvecklas och att nya bostadshus kan byggas. Planområdet innehåller också sparade park- och naturmiljöer, skyddade träd samt befintliga byggnader som kan bevaras och utvecklas. Samtidigt medför

exploatering av mark och vegetation negativ klimatpåverkan, såsom minskad kolinlagring och växthusgasutsläpp från byggprocessen.

Projektets klimatpåverkan kan minskas genom medvetna val i genomförandet. Ett sätt att minska klimatpåverkan inom kvartersmark kan vara användning av material med låg klimatpåverkan, såsom trästomme, återanvändning av material, energieffektiva byggnader och installation av solceller. Det finns också möjlighet att bevara och omvandla vissa byggnader. För att minska klimatpåverkan från allmänna anläggningar behövs fortsatt utredning. Inblandningen av till exempel biokol i grundläggning av anläggningar inom allmän plats kan begränsa den klimatpåverkan som uppstår i anläggningsskedet. En medveten planering för att minska transportbehovet bidrar också till minskad klimatpåverkan.

Under projekteringsskedet finns potential att hitta fler sätt minska klimatpåverkan genom detaljerade beräkningar och innovativa lösningar.

Hushållning med mark och vatten

Oexploaterade områden

Detaljplanens genomförande innebär att delvis oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse (se *Naturmiljö* ovan) men också att värdefulla gröna miljöer undantas från bebyggelse genom att planläggas som allmän plats, park eller som mark som inte får bebyggas på kvartersmark. Störst intrång i naturmiljö förväntas vid genomförandet av kvarter B i västra delen av planområdet. Övrig mark som får bebyggas inom planområdet består till största delen av redan ianspråktagen mark, fyllnadsmassor vid sidan av trafikleden, parkeringsytor och trafikytor.

Resurshushållning

Att förtäta staden är ett sätt att hushålla med resurser. Befintliga tekniska system och tidigare investeringar kan nyttjas mer effektivt. Markanvändningen kan också bli effektivare bland annat genom att samnyttja markytor.

Den täta och funktionsblandade staden ger möjlighet till färre resor i vardagen genom att transportbehovet minskar. En tät stad har också möjlighet att ge ett tillräckligt befolkningsunderlag för ett effektivt kollektivtrafiksystem. Den täta staden ger också kortare resvägar och därmed minskade utsläpp från biltrafik. Kortare avstånd inom stadens gränser gör det också lättare att välja cykeln som transportmedel för vardagsresorna. Däremot ger inte den täta staden per automatik en förändring eller minskning av våra resor på fritiden eller en påverkan på andra mer miljövänliga val för hur vi lever som individer. Genom att skapa förutsättningar för ett boende där det är enkelt att leva utan egen bil, lätt att resa kollektivt i vardagen och där daglig service finns nära bostaden ökar möjligheten att de som bor i Ulleråker gör hållbara val.

Byggnader i övriga Ulleråker som behöver tas bort kan demonteras för att kunna återbruka material, till exempel vid nybyggnation inom planområdet. Vid återbruk kan utformningen vara helt beroende av vilket byggmaterial som finns att tillgå vid en viss given tidpunkt. Genom att detaljplanen inte ställer specifika krav på byggnaders fasadmateriell eller färger, och har förhållandevis få utformningskrav, finns stora möjligheter att använda återbrukat material i nyproduktionen och på så sätt bidra till en effektiv resurshushållning.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Generellt uppnås en acceptabel bullernivå i planområdet, trots närheten till Kungsängsleden. Det krävs dock att byggnader placeras så att en ljuddämpad sida och gård skapas, och att dessa bullerskärmande byggnader byggs före de andra i samma kvarter. Planbestämmelser reglerar att bostadskvarteren utformas för att klara gällande riktvärden för buller, utifrån de bullerberäkningar som hittills tagits fram. Med anledning av att trafikmängderna i den senaste trafiksimuleringen är högre än de som legat till grund för bullerberäkningarna går det dock inte att utesluta att högre ljudnivåer kan finnas inom delar av planområdet.

För skoltomten vid före detta Lundellska skolan klaras riktvärdena för vistelseytan på östra sidan av byggnaden. Markanvändningarna bostad och skola tillåts inte i de kvarter som inte har utformats med ljuddämpade sidor och gårdsmiljöer med acceptabla bullernivåer. I två av kvarteren närmast Kungsängsleden får i stället kontor, undervisning/forskning, centrumändamål och mobilitetshus placeras.

Då planförslaget medför en risk att riktvärden överskrids och då de framtida bullernivåerna i planområdet är osäkra, bedöms planförslaget sammantaget medföra risk för måttliga negativa konsekvenser för människors hälsa med anledning av buller.

Solinstrålning och dagsljus

Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte solinstrålningen i "Tallparken" i någon större utsträckning, eftersom kvarteren ligger norr om parken. För befintlig bebyggelse, före detta Lundellska skolan, förväntas ingen försämring av dagsljus eller solinstrålning då tomten redan idag är i en skogsmiljö med viss skuggning.

Inom planområdet blir solförhållandena bra på bostadsgårdar och allmänna platser som vänder sig mot söder, men några gatuavsnitt kommer att bli skuggiga. För att klara dagsljuskraven i lägenheterna kan det bli svårt att bygga enkelsidiga lägenheter mot dessa gator, särskilt i de nedre våningarna. Det behöver detaljstuderas i samband med projektering och bygglov.

Luft

Detaljplanens genomförande medför ingen signifikant påverkan på luftföroreningsituationen i området. Den förändring som sker över tid styrs i stället av trafikökningen på Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden, som utbyggnaden av Ulleråker i och för sig delvis bidrar till.

Luftkvalitet och buller kan ha en kumulativ effekt på människors hälsa. Även om riktvärden och gränsvärden klaras i hela planområdet för både buller och luft, sammanfaller de högsta nivåerna av buller och luftföroreningar i kvarteren närmast Kungsängsleden. Med anledning av de kumulativa effekterna bedöms boendemiljön i dessa kvarter därför inte som god.

Sammantaget finns idag en bedömt god luftkvalitet inom planområdet, förutom alldeles intill Kungsängsleden, där miljömålen idag liksom i framtiden överskrids. Överallt i övrigt klaras både MKN och miljömål. Planförslaget bedöms medföra små negativa konsekvenser för människors hälsa med avseende på luftkvalitet.

Markföroreningar

Detaljplanen medger bostäder, som klassas som känslig markanvändning. Detaljplanen innebär markarbeten i mark med delvis okänt innehåll av föroreningar, vilket medför en generell risk för att föroreningar mobiliseras. Detta gäller särskilt i de områden där schaktning planeras. Med åtgärder som innebär att förorenade material och massor kontrolleras, avlägsnas och tas om hand, kommer föroreningshalten blir lägre i området. Risken för att föroreningar på sikt sprids till omgivande jord och vatten kan på så sätt undvikas.

Förutsatt korrekt hantering och rening av eventuella förorenade jordmassor i kommande skeden bedöms planförslaget medföra inga till små positiva konsekvenser för föroreningssituationen i planområdet och därmed även människors hälsa och miljö.

Risk

Den fördjupade riskbedömning som genomförts för Ulleråker (Bengt Dahlgren, 2025) visar att acceptabla risknivåer uppnås inom hela området med ett bebyggelsefritt avstånd om minst åtta meter från spårvägen. Dimensionerande förutsättningar är en frekvens med 6-minuterstrafik i vardera riktningen, att tågens hastighet är maximalt 50 kilometer i timmen, och att det inte finns växlar i spåret. Skyddsavståndet innebär att konsekvenser av mekaniska olyckor med urspärning och kollisioner mellan spårvagn och byggnader kan undvikas. Inom planområdet är avståndet mellan byggnader och närmaste spår mitt mer än åtta meter, och därmed behövs inga ytterligare riskreducerande åtgärder. Områden utomhus inom åtta meter från närmsta spår mitt bör utformas så att de inte inbjuder till stadigvarande vistelse, undantaget hållplatser. Därför bör man i projekteringen av allmän plats uppmärksamma placeringen och utformningen av lekpark eller park och torg, som inbjuder till att människor vistas där mer än tillfälligt (inte bara passerar). Det gäller också vid projektering av byggnader med publika lokaler i bottenvåningen att välja lämpliga lägen för till exempel uteserveringar. Avståndet mellan spår mitt och spår områdets ytterkant (ramsten) inom Ulleråker är genomgående cirka två meter. Avståndet mellan fasad och spår område (ytterkant ramsten) varierar inom planområdet, från åtta till över tolv meter. Det innebär att det, räknat från fasadlinjen, finns från två till sex meters utrymme för uteservering eller annan stadigvarande vistelse.

Räddningstjänstens insats och framkomlighet i de gator som trafikeras av spårvägen har också studerats i riskanalysen. Om uppställningsplatser av räddningsfordon ska kunna anordnas mellan spår och fasad behöver utrymmet för platserna tydligt avsättas i projekteringen. Alternativt kan byggnader förses med så kallade brandsäkra trapphus (Tr1 och Tr2).

Sociala konsekvenser

Sammanhållet och jämlikt

Ulleråker har enligt tillgänglig statistik en relativt homogen befolkning. Detaljplanen syftar till att utveckla planområdet med fler bostäder och verksamheter. Planen reglerar inte bostädernas storlek eller upplåtelseform, men ambitionen är blandade storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer vilket i förlängningen kan leda till en mer blandad befolkning. Syftet är att kunna erbjuda många olika typer av bostäder i Ulleråker, för olika människor med olika behov, och att göra det möjligt att bo kvar i stadsdelen under olika skeden i livet. I norra Ulleråker har kommunen en ambition att markanvisa byggrätter för studentlägenheter, vilket kommer att bidra till en hög andel unga vuxna i planområdet. Planen ger också förutsättningar för att bygga vård- och omsorgsboenden eller boende specifikt riktade till äldre

Möten mellan människor av olika åldrar och bakgrund bidrar till ett sammanhållet samhälle med färre motsättningar. Fler bostäder, lokaler och allmänna platser som torg och parker kan bidra till att utveckla olika mötesplatser i stadsdelen, där människor kan träffas i vardagen. Det är dock viktigt att det finns tillräckligt stora sammanhängande ytor för att olika aktiviteter ska kunna pågå samtidigt, utan att någon grupp utesluts. Centralt inom planområdet finns en mindre torgbildning som kan fungera som mötesplats. Men planområdet rymmer inga större aktivitetsytor utöver skoltomten. I omedelbar närhet till planområdet finns ”Tallparken” och hela Hospitalsparken, vilket ger förutsättningar för en variation av aktiviteter. I stadsdelen i övrigt finns både stora och små parker och platsbildningar.

Tryggt och inkluderande

Trygghet

Detaljplanen gör det möjligt att bygga fler bostäder och verksamheter i Ulleråker. Att fler människor vistas i området under dygnets alla timmar kan bidra till en högre grad av upplevd trygghet, även i mer perifera delar av stadsdelen. Nya stråk och gator kopplar samman olika delar av området. Sammanhang och kopplingar till övriga Uppsala, närliggande stadsdelar och naturområden stärks genom de nya vägarna, gång- och cykelvägarna, kollektivtrafikstråket och av mer bebyggelse.

Den sammankopplade gatustrukturen ger en god orienterbarhet där det är enkelt att göra överblickbara vägval. I de norra delarna riskerar stadsmiljön att domineras av trafik. Det gör att det blir mindre tryggt och överblickbart på en sträcka där flera trafikslag rör sig. Mobilitetshusets läge ger förutsättningar för en god trafiksäkerhet, då det är enkelt att nå, och närheten till ordnade parkeringsplatser kan motverka otillåten spontan parkering vid skolan. Platsen aktiveras av att skolan har möjlighet att vara en målpunkt och mötesplats. Planen medger att mobilitetshuset kan kompletteras med andra verksamheter för att skapa mer aktiviteter i denna del av området. En stärkt koppling mot Ångströmlaboratoriet både fysiskt och innehållsmässigt kan också bidra till ökade gångflöden i och genom norra Ulleråker.

Lokaler för olika typer av verksamheter tillåts i nästan hela planområdet, men koncentreras vid platsen som skapas i korsningen med kollektivtrafikstråket. Det skapar liv och rörelse som bidrar till naturlig social kontroll och gör att allmänna platser upplevs trygga att röra sig på. Planens blandande markanvändningar och det

faktum att vissa byggnader och/eller delar av byggnader inte får användas för bostadsändamål kan bidra till att utveckla Ulleråker som en levande stadsdel med både dag- och nattbefolkning.

Detaljplanen är utformad med en avgränsad byggrätt inom varje bostadskvarter, och ytor som inte får bebyggas. En stor del av den obebyggda ytan inom varje kvarter är avsedd för bostadsgård, fredad från parkering och körytor. Bestämmelsen om genomgående entréer innebär att bostadsgården ska kunna nås direkt från bostadens trapphus, vilket också bidrar till en trygg boendemiljö. Bostadskvarterens öppna bebyggelsestruktur bidrar till fysiska och visuella kopplingar mellan kvarteren och parkmiljöerna. Inom de öppna u-formade kvarteren finns möjlighet att uppföra till exempel växthus, som kan bidra till rumsskapande avgränsningar av gården. Förgårdsmarken mellan gatan och bostaden, bidrar till att berika gaturummet och skapar en halvprivat zon där bostäderna genom entréer och trapphus får visuell kontakt med gatan.

Tillgänglighet

Den kapacitetsstarka kollektivtrafiken som kommer att byggas ut i stadsdelen, stärker kopplingarna till Uppsala i stort och ökar områdets upplevda närhet och tillgänglighet. Det finns dock ingen hållplats inom planområdet, men på gångavstånd både söder och norr om planområdet. God tillgänglighet för cyklister och gående säkerhetsställs genom både primära huvudstråk och sekundära stråk genom parker och grönområden. Kollektivtrafiken och det finmaskiga nätet av gång och cykelvägar ger goda förutsättningar att välja andra färdssätt än bilen. Projektets fokus på ett minskat bilanvändande innebär att parkeringsplatser samlas i mobilitetshus, undantaget parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga som reserveras i gaturummen i syfte att klara kraven på tillgänglighet. För personer med rörelsesvårigheter men utan parkeringstillstånd, finns en risk att stadsdelen upplevs otillgänglig eftersom bilanvändningen begränsas och parkeringsmöjligheterna finns på avstånd från bostaden. Det finns möjlighet och utrymme att anordna olika typer av sittplatser inom allmän plats mellan mobilitetshus, bostadskvarter och andra målpunkter, för att underlätta något för denna grupp.

Gatusektionerna har utrymme för separata gångytor för oskyddade trafikanter och de flesta kvarter möter gatan med förgårdsmark. Det gör att cykelparkering och entrémöbler inte konkurrerar om utrymmet eller utgör hinder för till exempel synskadade. Gatans möbleringszon har tillräcklig bredd för att rymma parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga i anslutning till gångbanan.

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i stadsdelen. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i stadsdelen under längre tid.

Jämställdhet

Jämställdhet betyder att kvinnor och män har samma rättigheter, skyldigheter och möjligheter. Människor av olika kön kan generellt sett ha olika rörelsemönster, intressen samt behov och planeringen av nya områden måste utgå från detta. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan bidra till jämställdhet.

Möjligheten att uträtta ärenden nära hemmet, att tryggt och säkert kunna gå och cykla till olika målpunkter har betydelse för att alla ska kunna använda sin närmiljö fullt ut.

Detaljplanen styr varken bostadsstorlek eller upplåtelseform, men hindrar inte en blandning. Projektets ambition inför kommande markanvisningsprocesser är blandade storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer. I norra Ulleråker finns goda förutsättningar och lägen för både studentbostäder och vård- och omsorgsboende. Stadsbyggnadsstrukturen utgår bland annat från ett fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik. Enligt statistiken är det kvinnor (och barn/ungdomar) som i större utsträckning rör sig i staden till fots, med cykel eller kollektivtrafik, vilket gör att en satsning på dessa trafikslag även är positivt för jämställdhet. Det finmaskiga nätet av gång- och cykelvägar, liksom förekomsten av olika typer av mötesplatser och krav på lokaler i olika lägen, innebär att det finns förutsättningar för att tillgodose olika intressen, behov och rörelsemönster inom planområdet.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanens genomförande påverkar barn på flera sätt. Barn är extra utsatta i trafiken då de saknar förutsättningar att bedöma risker, hastigheter och avstånd. Det mest effektiva sättet att minska trafikolyckor är att åtgärda den fysiska miljön. I Ulleråker finns ett fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik vilket generellt sett är positivt ur ett barnperspektiv. Det förutsätter dock att trafikmiljön utformas med säkra passager. Planen reglerar inte utformningen av allmän plats i detalj, men gatusektionerna har utrymme för separata gångytor för oskyddade trafikanter. Särskilt korsningarna med kollektivtrafikstråket är viktiga att utforma på ett trafiksäkert sätt. Mobilitetshusets placering nära skoltomten bidrar till att skapa en trafiksäker miljö vid skolan, då det minskar sannolikheten för otillåten parkering längs gatorna och inne på skolgården.

Att avsätta mark för skoländamål tillgodoser behovet av fler skol- och förskoleplatser i området i samband med stadsdelen utvecklas. Detaljplanen möjliggör att Lundellska skolan fortsatt kan användas till skolverksamhet. Tomten har närhet till park och/eller natur och ligger i anslutning till gång- och cykelstråk, så att barn och föräldrar enkelt ska kunna ta sig till och från skolan. Skoltomten utökas för att kunna anordna en skolmiljö med tillräckligt stor friyta, enligt kommunens riktlinjer. Stora och värdefulla träd ger förutsättningar för att skapa varierande miljöer, med tillgång till både sol och skugga. Gårdarna bidrar dessutom med mötesplatser där barn och unga kan vistas även under fritiden.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter och en yta som är reserverad för bostadsgård. De bilfria gårdarna innebär goda förutsättningar för barn att röra sig fritt på gården och att det finns plats för lek. Genomgående entréer underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda gårdarna. Den öppna strukturen bidrar till att skapa större rörelsefrihet inom närområdet för barn och unga. Planområdets närhet till större parkområden ger god tillgång till mötesplatser för lite äldre barn.

Mötesplatser och stadsliv

Inom planområdet planeras allmänna markområden som gator och parker. Det ger förutsättningar till varierade miljöer och möjlighet att skapa attraktiva och bostadsnära mötesplatser som på olika sätt berikar stadsrummet.

Fler bostäder i stadsdelen ger ett större underlag för bostadsnära handel och service. Lokaler för olika typer av verksamheter tillåts i nästan hela planområdet, och koncentreras vid platsbildningen vid korsningen med kollektivtrafikstråket, vilket kan bidra till aktivitet och stadsliv. De stråk som utvecklas inom planområdet leder även till platser utanför planområdet, som Hospitalsträdgården och årummet, där det finns mötesplatser för alla åldrar.

Grönt och hälsofrämjande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till god folkhälsa genom bland annat fokus på gång-, cykel och kollektivtrafik. Möjligheten att skapa och utveckla olika typer av mötesplatser och bevarande av uppväxta träd är andra aspekter som kan bidra till en god folkhälsa. Skoltomten uppfyller kommunens riktlinjer för friytor och ligger intill parkytor, vilket ger goda förutsättningar för verksamheterna att nyttja intilliggande parker och naturområden i sin vardag. Även bostäderna planeras nära parker eller naturen, alla bostadskvarter möter på minst en sida allmän plats i form av parkmark eller en platsbildning. Att de boendes bilparkeringar samlas i mobilitetshus innebär bilfria och gröna bostadsgårdar med goda förutsättningar att spara träd.

I delar av området innebär den relativt höga exploateringen utmaningar kopplade till bland annat solljus och dagsljus i smalare gatusektioner, vilket har resulterat i bestämmelser om bland annat höjder, placering av byggrätter samt om utkragningar och balkonger. Den förhållandevis generella detaljplanen innebär dock att dessa utmaningar måste studeras vidare i den fortsatta projektutvecklingen.

Konsekvenser för det övergripande trafiknätet

En ökning av antalet bostäder och boende i Ulleråker kommer att öka antalet trafikrörelser till och från Ulleråker, vilket påverkar trafiken på omkringliggande trafikleder. De kapacitetsbrister som identifierats i trafikanalys tidigare under plan- och programarbetet kommer att mötas genom åtgärder, såsom att reglera infarterna till Ulleråker med trafikljus och vänstersvängfält. Även korsningen mellan Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden-Vårdsätravägen kommer att byggas om för att förbättra framkomligheten. Negativa konsekvenser för framkomligheten förväntas dock under byggtiden, som kommer att vara under flera år. Utbyggnaden av Ulleråker kommer dessutom att ske samtidigt som kommunen planerar att genomföra ombyggnaden av Dag Hammarskjölds väg och utbyggnaden av kollektivtrafikstråket.

När Ulleråker är färdigutbyggt förväntas genomförda mobilitetsåtgärder som kapacitetsstark kollektivtrafik, prioriterade cykelstråk med flera innebära att de flesta Ulleråkersbor inte behöver använda bilen i sin vardag. Det innebär att trafikökningen blir måttlig, trots det stora antalet nya bostäder som planen möjliggör.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin, och den fördjupade översiktsplanen för Södra staden.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C 40). Enligt miljökonsekvensbeskrivningen innebär detaljplanen att moderna dominerande inslag utan samband med verksamheten (som ligger till grund för utpekandet av riksintresset) tillkommer inom området. De kumulativa effekterna av denna plan tillsammans med tidigare antagna och pågående detaljplaner i Ulleråker är att området står inför en total förändring i struktur och karaktär. De stora förändringarna av sjukhusområdet och påverkan på de intilliggande vyerna mot Uppsala stad, innebär att karaktärer, egenskaper och särarter förvanskas och leder i förlängningen till minskad möjlighet att förstå och utläsa delar av Uppsalas historia. Uttryck för delar av stadens historiska utveckling kommer genom dessa planer att bli svåra att utläsa i landskapet. Detaljplanen innebär att platsens kulturhistoriska värde minskar och påverkar även det kulturhistoriska värdet av Uppsalas omland. Men planområdet är avgränsat och utgör endast en liten del av den historiska miljöns helhet.

Även om tilläggen av nya kvarter i norra Ulleråker delar upp det äldre sjukhusområdet, kommer Ulleråkers historia med hjälp av sammanhängande stråk och siktlinjer i stadsdelen som helhet, samt konst och information, behålla sitt sammanhang och fortfarande utgöra kärnan i den omvandlade stadsdelen. Planen begränsar byggnadernas höjder för att kvarteren i norra Ulleråker inte ska framträda över åskammens vegetation. Bebyggelsen inom planområdet konkurrerar varken med institutionsmiljön vid Ångströmlaboratoriet och regementet, eller med centrala Uppsalas märkesbyggnader och Uppsalas karaktäristiska siluett. Bebyggelsen inom planområdet underordnar sig åsen som helhet i landskapet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Riksintresse dricksvattenförsörjning

Uppsalaåsen ingår i ett beslut om att skydda vissa anläggningar till skydd för dricksvattnet, däribland brunnsområden, infiltrationsområden, vattenverk och distributionsanläggningar. Enligt 3 kap. 8 § MB ska områden som är av riksintresse för vattenförsörjningen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Planens dagvattenlösning, samt de åtgärder som vidtas med avseende på skydd av grundvattnet, bedöms sammantaget innebära att

negativa effekter på grundvatten kan undvikas. Då planerat dagvattensystem medför att reningsåtgärder tillkommer för områden som idag saknar rening och då föroreningsbelastningen kan komma att minska för delar av planområdet, kan positiva effekter även uppnås med avseende på ytvatten.

Den planerade exploateringen kan genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen och utan att miljökvalitetsnormerna (MKN) för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala eller riktvärdena i Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter överskrids. Ett genomförande av detaljplanen innebär därmed inte någon risk för att nyttjandet av anläggningen påtagligt försvåras. Därför bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för att dricksvattenförsörjningen försämras och därmed inte heller någon risk för människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Riksintresse för totalförsvaret

Hela centrala staden ligger inom riksintresse för totalförsvaret; MSA-område, påverkansområde för väderradar och stoppområde för höga objekt. De högsta byggnaderna inom planområdet får en totalhöjd på 30–34 meter över marknivån, vilket understiger försvarets stoppområde för höga objekt. Planen är därmed förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna för ytvatten, grundvatten och luft enligt miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen påverkar inte möjligheten att klara miljökvalitetsnormerna för luft. Det har gjorts en luftkvalitetsutredning och enligt den resulterar inte detaljplanens genomförande i något överskridande av miljökvalitetsnormerna för PM10 eller NO₂.

Med det dagvattensystem som ingår i detaljplanen bedöms status för undersökta kvalitetsfaktorer i de berörda ytvattenförekomsterna inte försämrats. Under förutsättning att de planerade åtgärderna genomförs bedöms planförslaget inte äventyra möjligheterna att följa beslutade miljökvalitetsnormer för aktuella yt- och grundvattenförekomster.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Skyddade områden

Hela detaljplanen ligger inom vattenskyddsområde. De nordöstra delarna ligger inom inre vattenskyddsområde. Under förutsättning att skyddsföreskrifterna följs (eller att dispens medges) och med de åtgärder som föreslås för dagvattensystemet, och de skyddsåtgärder som planen reglerar för att minska risken för att föroreningar ska spridas till grundvattnet, bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planen berör indirekt område med strandskydd, eftersom dagvattendammen som planeras utanför planområdet kommer att lokaliseras till ett område inom 100 meter från Fyrisån. Anläggningen bedöms preliminärt vara förenlig med strandskyddets syften och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Skyddade arter

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8, särskilda bestämmelser om skydd för djur- och växtarter. Bestämmelser om fridlysta arter finns i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) och innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. En flytt av en fridlyst art eller ianspråktagande av mark som kan utgöra livsmiljö kräver dispens från 4 § artskyddsförordningen, vilken söks hos länsstyrelsen. Artgrupper som omfattas av fridlysningsbestämmelser och som kan komma att beröras av detaljplanen är cinnoberbagge, fåglar och fladdermöss. Arter som finns upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv såsom cinnoberbagge har ett särskilt starkt skydd.

Detaljplanens genomförande kan medföra negativa effekter för arter som omfattas av skydd, då deras livsmiljöer riskerar att försvinna och spridningsmöjligheter begränsas. Negativ påverkan kan minska om avverkning kan undvikas under fåglarnas häckningstid. På samma sätt kan avverkning av potentiella boträd undvikas under yngelperioden för att minska negativ påverkan på fladdermöss. Behovet av ytterligare åtgärder med avseende på fåglar och fladdermöss kommer att utredas mer detaljerat innan detaljplanen ställs ut för granskning. Åtgärder för cinnoberbagge hanteras inom ramen för en pågående dispensansökan.

Under förutsättning att konsekvensmildrande åtgärder genomförs och nödvändiga dispenser erhålls bedöms planen preliminärt vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Planläggningens initiativtagare är fastighetsägaren, Uppsala kommun genom kommunstyrelsen/mark- och exploatering.

Situationsplan, illustrationer, skissutredningar och gestaltungsförslag för kvartermark respektive allmän plats, har gjorts av Landskapslaget (2021–2024), Mandaworks (från 2025) och Nivå landskapsarkitektur. Miljökonsekvensbeskrivning har gjorts av WSP. Tekniska utredningar har gjorts av WSP, Sweco, Norconsult, Tyréns och Bengt Dahlgren.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Anna Hellgren. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Veronica Sjögren, kartingenjör
Eleonore Albenius, planarkitekt
Marcus Ekström, projektledare mark- och exploatering
Maria Hörberg, projektledare projekt och anläggning
Henrik Lindman, projektledare projekt och anläggning
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare
Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare
Cecilia Friis, trafikplanerare
Sara Rosén, landskapsarkitekt
Gry Benediktsson, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Emilia Hammer
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- Samråd 2025-04-24
- granskning
- godkännande

Antagen i kommunfullmäktige:

Laga kraft: