

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-003215Handläggare:
Anton Vikström 018-727 46 61

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteren Blåsenhus och Trädgårdsmästaren

Standardförfarande



Figur 1. Översiktsvy över Blåsenhusområdet som visar ett exempel på hur delar av detaljplanen kan komma att genomföras. (Bild: White)

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning.....	3
Vad är en detaljplan?.....	3
Planprocessen.....	4
Handlingar.....	4
Samrådshandlingar.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan	5
Program	6
Detaljplaner.....	6
Planens innehåll	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	9
Skola och förskola	17
Kulturmiljö.....	18
Park och natur.....	19
Trafik och tillgänglighet	20
Sociala frågor	24
Mark och geoteknik	24
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	25
Hälsa och säkerhet	30
Teknisk försörjning.....	34
Motiv till detaljplanens regleringar.....	36
Användning av mark och vatten	36
Genomförandefrågor	40
Fastighetsrättsliga frågor.....	40
Tekniska frågor	41
Ekonomiska frågor	42
Organisatoriska frågor	42
Planens konsekvenser	44
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	44
Miljöaspekter.....	44
Hälsa och säkerhet	46
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	47
Översiktsplanen.....	47
Miljöbalken	47
Medverkande	48

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Blåsenhusområdet i enlighet med Uppsala kommuns översiktsplan, Uppsalas innerstadsstrategi och planprogram för Blåsenhus. Mer specifikt syftar planen till att möjliggöra bostadsanvändning för del av fastigheten Kåbo 5:1 väster om von Kraemers allé, utöver bestämmelserna om undervisnings-, kontors- och centrumändamål som redan finns i gällande detaljplan. Vid bostadsanvändning med studentbostäder kan det inrymmas enskilda och gemensamma bostäder för upp till cirka 600 personer. Vidare ingår det i planens syfte att möjliggöra en inbyggd vinterträdgård på taket av Skandionkliniken på fastigheten Kåbo 5:9 och att se över detaljplanens reglering så att planbestämmelserna överensstämmer med Skandionkliniken byggnad för vård och hotell. Direkt nordväst, i angränsning till Skandionkliniken, finns ett mindre obebyggt markområde. Friytan ingår i planen för att säkerställa att den förblir obebyggd och till nytta för angränsande verksamhet.

Planområdet är uppdelat i två olika områden där bland annat markanvändning och vissa frågor om exempelvis byggnaders omfattning, utformning, byggnadstekniskt utförande och anpassning till kulturmiljö regleras. Planområdet är planlagt sedan tidigare och gällande detaljplaner medger omfattande byggrätter för vård, undervisning/utbildning, kontor eller centrumverksamhet. Eftersom området redan idag kan tas i anspråk för bebyggelse med liknande omfattning är de planmässiga konsekvenserna små. Den nya detaljplanen följer i huvudsak befintliga planers byggrätter och i vissa avseenden minskas och preciseras byggrätterna. Detta innebär att detaljplanen inte medför några nya oprövade miljökonsekvenser av betydelse eller negativa konsekvenser för områdets stads- och kulturmiljö. Övriga planmässiga konsekvenser jämfört med gällande detaljplaner är små. Inom ramen för planprocessen samlas ny kunskap in, och genom nya utredningar kan riskerna minskas för eventuella negativa konsekvenser kopplat till exempelvis dagvatten, grundvatten, kulturmiljö markförorenningar och buller. Bedömningen är att detaljplanen och dess genomförande inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar inom allmän plats och genomförandet berör därmed inte kommunen i någon större omfattning varken ekonomiskt, tekniskt, fastighetsrättsligt eller som huvudman för allmän plats.

Vad är en detaljplan?

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

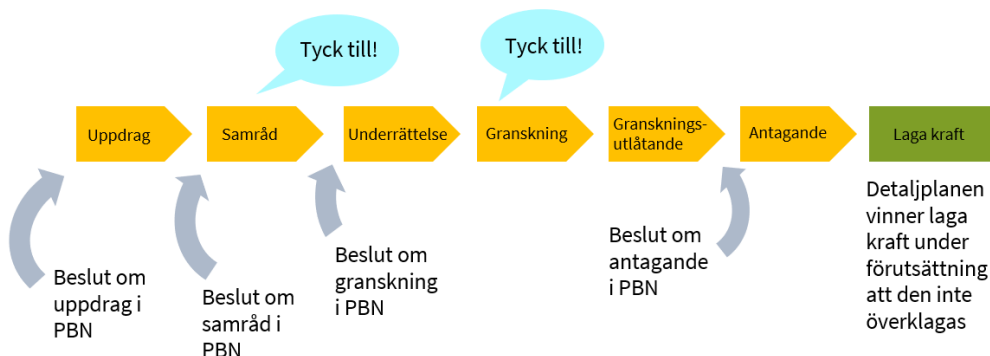
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-08-26. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram, men ett äldre inaktuellt detaljplaneprogram för Blåsenhusområdet finns från 2005.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning 2023-10-11
- Fastighetsförteckning*
- Riskbedömning Grundvatten, Bjerking, 2024-01-05
- PM Miljöteknisk historik, Bjerking 2023-03-23 rev. 2024-01-05
- Dagvattenutredning, Bjerking, 2023-10-13
- Bullerutredning, Ensucon AB, 2023-05-29, rev. 2023-09-26
- Bebyggelseunderlag inkl. sol- och skuggstudie, White, oktober 2023
- Konsekvensbeskrivning Kulturmiljö, White, 2023-10-25
- PM Trafik (inkl. parkering), Spacescape AB, 2023-10-18
- PM Geoteknik, Bjerking 2023-06-02 rev. 2024-01-05

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/blasenhus-tradgardsmastaren. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Program

Innerstadsstrategin (2016)

Uppsala kommuns innerstadsstrategi är en del av översiktsplanen. Enligt innerstadsstrategin är Blåsenhusområdet en del av park- och institutionsstaden i innerstadens västra delar. Det anges bland annat att området har grönområden och gatugrönska, vilket är värden som ska värnas. Samspelet mellan ny bebyggelse och befintliga miljöer lyfts fram som en möjlighet.

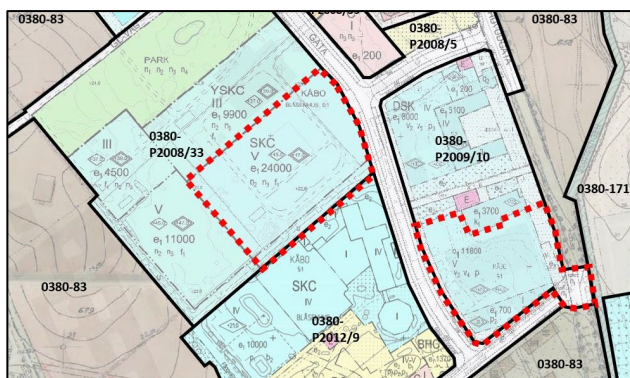
Program Blåsenhus (2005)

Ett program för Blåsenhusområdet togs fram i samarbete mellan kommunen och fastighetsägaren Akademiska Hus. I programarbetet studerades olika stadsbyggnadsprinciper för området, bland annat lyftes områdets campuskaraktär fram som en kvalitet. Programmet anger inte en bestämd struktur för områdets gator och bebyggelse utan visar snarare på ett antal möjliga idéer och förslag. Programmet betonar bland annat möjligheten att komplettera med stråk och bebyggelse samt förtydliga de gröna parkrummen, och att dessa åtgärder kan utveckla området och förbättra mötet med omgivningen. Den trädplanterade lokalgatan genom Blåsenhusområdet, von Kraemers allé, har delvis sin grund i programmets studier av områdets utvecklingsmöjligheter. Till följd av att programmet är föråldrat är det till stora delar inaktuellt, men kan ändå vara ett stöd i detaljplaneprocessen.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för kvarteret Blåsenhus, delomr. 3* (aktnummer 0380-P2008/33), laga kraft den 23 november 2008, samt delar av *Detaljplan för Blåsenhus, delomr. 2* (aktnummer 0380-P2009/10), laga kraft den 26 februari 2009.

Detaljplanen för delområde 3, väster om von Kraemers allé, anger kvartersmark för undervisning, kontor och centrum, samt en byggrätt om maximalt 24 000 kvm bruttoarea fördelat på högst fem våningar. Detaljplanen för delområde 2, öster om von Kraemers allé, anger i huvudsak kvartersmark för vård, undervisning och kontor, men också en mindre del allmän plats vid Dag Hammarskiölds väg. Även i denna detaljplan finns en byggrätt och för berört område anges maximalt 12 500 kvm bruttoarea fördelat på högst fem våningar.



Figur 3. Bild som visar gällande detaljplaner med svarta gränser. Röda streckade linjer visar den nu aktuella detaljplanens avgränsning.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Blåsenhusområdet i enlighet med Uppsala kommuns översiktsplan, Uppsalas innerstadsstrategi och planprogram för Blåsenhus. Mer specifikt syftar planen till att möjliggöra bostadsanvändning för del av fastigheten Kåbo 5:1 väster om von Kraemers allé, utöver de redan gällande bestämmelserna om undervisnings-, kontors- och centrumändamål. Vidare ingår det i planens syfte att möjliggöra en inbyggd vinterträdgård på taket av Skandionkliniken på fastigheten Kåbo 5:9 och att i samband med detta se över detaljplanens reglering så att planbestämmelserna överensstämmer med Skandionkliniken byggnad för vård och hotell. Planen syftar även till att ange utformning och varsamhet i förhållande till stadsbild och kulturhistoriska värden samt reglera skyddsåtgärder för grundvattnet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen är uppdelad i två separata områden, se figurerna 5 och 7 på efterföljande sidor. Båda områdena är planlagda sedan tidigare med omfattande och flexibla byggrätter. I planområdets nordvästra del, delområde 1, ingår endast kvartersmark och där möjliggörs uppförande av bostäder. Möjligheten att uppföra bebyggelse för universitetet, kontor eller centrumändamål kvarstår dock. Detta ger en fortsatt flexibel reglering där framtida behov kommer avgöra vilken fördelning av markanvändningar som blir aktuell. Bebyggelsens möjliga omfattning utgår från gällande detaljplan där nockhöjd och tillåten bruttoarea i stort sett kvarstår. Bebyggelse i högst fem våningar tillåts med en största bruttoarea om strax under 24 000 kvadratmeter. Om bebyggelsen genomförs som ett bostadsprojekt avgörs antalet lägenheter av vilka lägenhetstyper som visar sig vara aktuella. I underlag till planen visas ett koncept med student- och forskarbostäder med cirka 265 lägenheter med en blandning av enskilda och gemensamma bostäder. Antal boende kan som mest komma att uppgå till cirka 600 personer. Bebyggelsen kan utföras som en sammanhållen byggnad vilket lämpar sig för universitetsverksamhet och andra institutioner, eller som flera byggnader vilket lämpar sig för bostäder. Sett till planområdets läge i en kulturhistoriskt intressant miljö regleras även vissa aspekter om utformning och anpassning.

I planområdets sydöstra del, delområde 2, finns ett mindre område med allmän plats där regleringen som gata bekräftar nuvarande användning och utformning. I övrigt omfattas kvartersmark inom fastigheten Kåbo 5:9 med den befintliga byggnaden för Skandionkliniken. I denna del preciserar detaljplanen den tillåtna byggrätten. Möjlig utbredning och höjd för bebyggelse anpassas efter den befintliga bebyggelsen, förutom på den översta våningen där en befintlig takterrass tillåts glasas in med avsikten att skapa en vinterträdgård. Nuvarande detaljplans markanvändningar behålls och kompletteras med hotelländamål. En mindre del av planområdet, inom fastigheten Kåbo 5:1, omfattar en friyta sydväst om före detta Wallenberglaboratoriet. Ytan ingår i planen för att ta bort byggrättsområde i gällande detaljplan och för att säkra att ytan förblir obebyggd och kommer till nytta för angränsande verksamhet.

Planområdets läge inom område med hög känslighet för grundvattenpåverkan innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor inte ska infiltrera och att släckvattenzon ska anläggas där ny bebyggelse avses att uppföras.

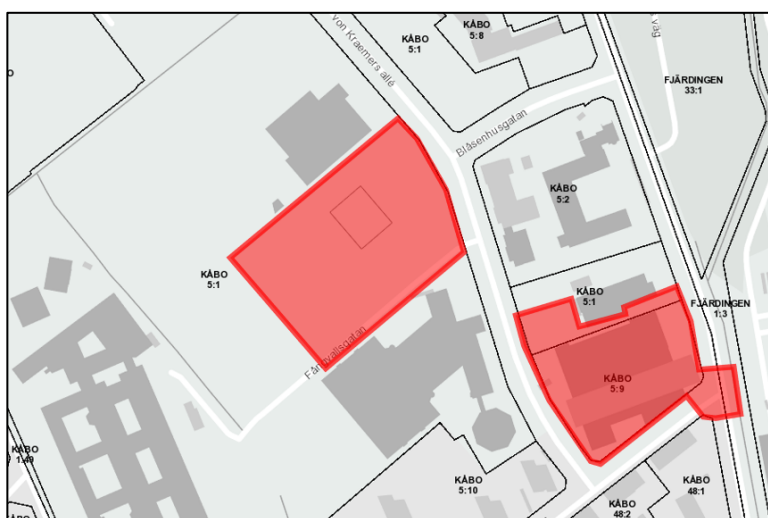
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Blåsenhusområdet i södra delen av Uppsala innerstad, strax väster om Akademiska sjukhuset. Planen omfattar fastigheterna Kåbo 5:9 och del av Kåbo 5:1 som ägs av Akademiska Hus AB. Vid korsningen Artillerigatan – Dag Hammarskjölds väg ingår mindre delar av fastigheterna Kåbo 1:1 och Fjärdingen 1:3 som ägs av Uppsala kommun. Planområdet omfattar 2 hektar (19 558 kvm).



Figur 4. Översiktsskarta över centrala Uppsala med planområdets läge markerat med rött.



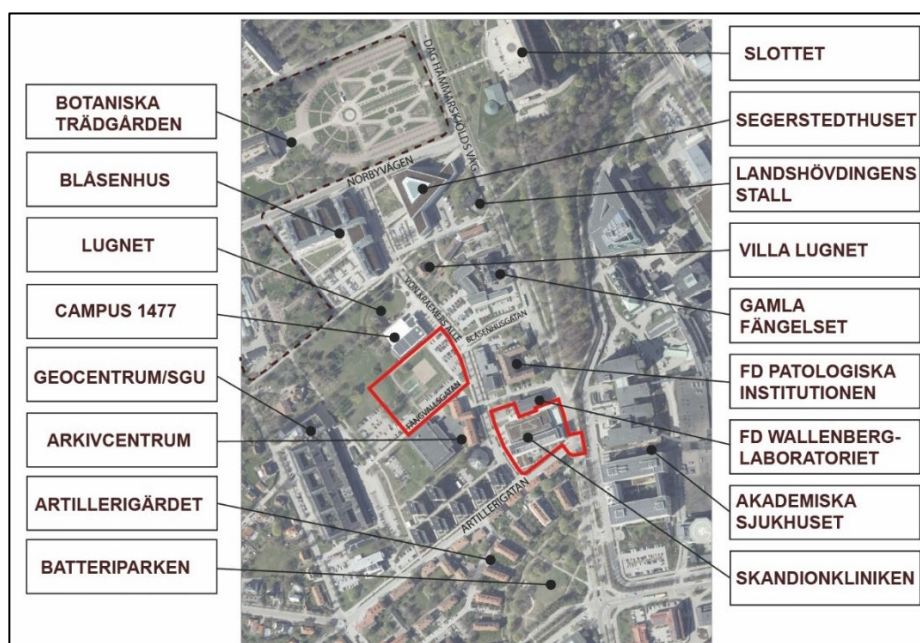
Figur 5. Karta med planområdet markerat med rött och befintliga fastighetsgränser och fastighetsbeteckningar i svart.

Allmän områdesbeskrivning

Blåsenhusområdet är ett campusområde där ett antal storskaliga verksamheter är etablerade, bland annat Arkivcentrum, Skandionkliniken, Geocentrum, Blåsenhus vid Norbyvägen, Segerstedthuset och idrottsanläggningen Campus 1477. Även närheten till Akademiska Sjukhuset bidrar till ett sammanhang med institutionskaraktär. Bostäder finns i söder vid Artillerigatan och norr om Blåsenhusgatan. Till områdets karaktär bidrar också den äldre bebyggelsen med Villa Lugnet (byggnadsminne), Gamla fängelset, den före detta Patologiska institutionen längs Dag Hammarskjölds

väg och före detta Wallenberglaboratoriet. Även det närbelägna Slottet, Slottsbacken, Landshövdingens stall (byggnadsminne) och Botaniska trädgården är viktiga miljöer i det lite större sammanhanget. De planterade stadsdelsgatorna von Kraemers allé och Blåsenhusgatan, tillsammans med parken Lugnet och planterad förgårdsmark, ger området en grön karaktär jämfört med mer hårdgjorda stenstadsmiljöer. Blåsenhusområdet som helhet har idag gott om markparkeringar för bilar.

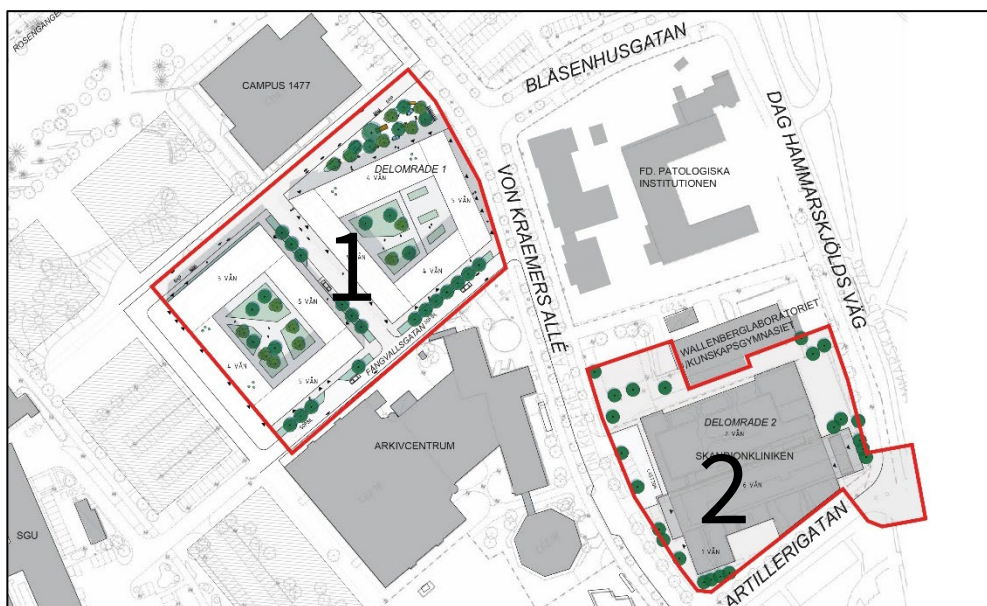
I planområdets nordvästra del finns ytor för parkering, parkliknande grönytor och aktivitetsytor för beachvolley och padel. I områdets sydöstra del finns Skandionklinikens byggnad med vårdlokaler, hotell och restaurang. Utöver detta finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. Närliggande service består av en restaurang i bottenvåning på ett bostadshus vid korsningen Artillerigatan – von Kraemers allé samt Campus 1477 med möjligheter till motion.



Figur 6. Flygfoto över planområdets närhet med utpekade institutioner, parker och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Planområdet visas med röd gräns.

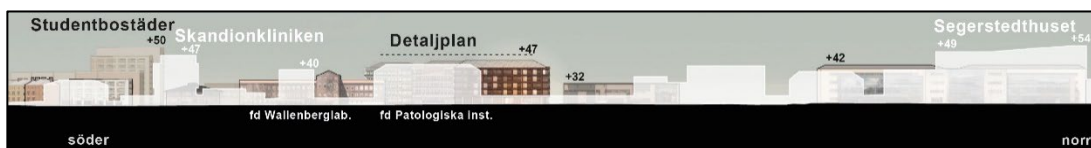
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

På övergripande nivå innebär detaljplanen en fortsättning på den successiva planläggning och utbyggnad av Blåsenhusområdet som pågått under många år. Detaljplanen utgår från det redan etablerade gatunätet och dess riktningar samt från de angränsande detaljplanernas reglering. Den stora förändringen med detaljplanen är möjligheten att uppföra bostäder i planområdets nordvästra del, delområde 1, vilket kan bidra till en större funktionsblandning och en mer levande stadsmiljö i Blåsenhusområdet. Planen medger i övrigt breda markanvändningar vilket innebär att tillkommande bebyggelse även kan bli endast verksamheter eller utbildning. Planområdet är uppdelat i två separata områden, en del i nordväst (delområde 1) och en del i sydost (delområde 2) vilket framgår av situationsplanen nedan. Respektive del fördjupas under separata rubriker längre ned i detta avsnitt.

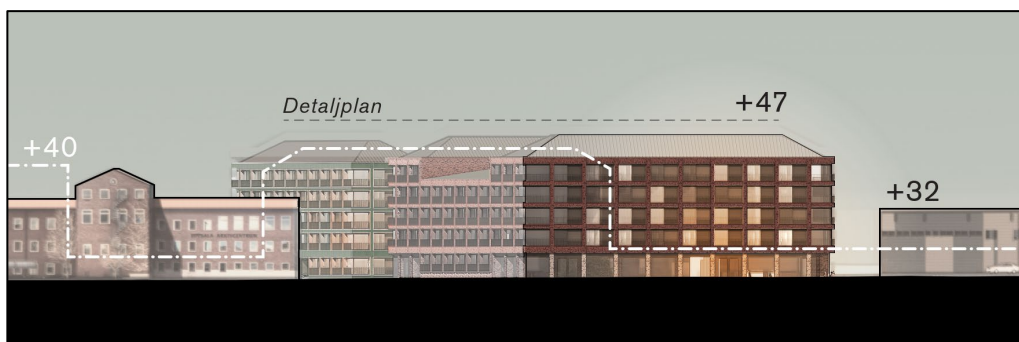


Figur 7. Illustrationsplan där detaljplanens två delområden visas med rött. Grå byggnader är befintliga. Vita byggnader i område 1 visar ett exempel på hur detaljplanen kan komma att nyttjas, dock inte det enda sättet. Ljusgrå rutor i bildens vänstra del visar utnyttjade byggrätter i gällande detaljplan. (Bild: White arkitekter)

Detaljplanen utgår från Blåsenhusområdets befintliga karaktär och förhåller sig till befintliga men utnyttjade byggrätter. Dessa utnyttjade byggrätter finns bland annat nordväst om planområdet och illustreras schematiskt som ljusa rutor i illustrationsplanen ovan. Även utan den nu aktuella detaljplanen kan området alltså förändras påtagligt med ny bebyggelse närmare Botaniska trädgården och byggnaden där Statens geologiska undersökning (SGU) och Geocentrum har sina verksamheter. Områdets utveckling kan dock komma att pågå under mycket lång tid och i väntan på framtida utbyggnadsetapper kan markområdet med utnyttjade byggrätter fungera för exempelvis parkering eller som parkmiljöer. Den bebyggelse som detaljplanen medger tar utgångspunkt från de bebyggelsehöjder och den skala som gällande detaljplan tillåter. Även om bebyggelsens skala har prövats i tidigare detaljplaneprocess enligt plan- och bygglagen behöver regleringen motiveras och beskrivas på nytt.



Figur 8. Illustrerande och principiell sektion/elevation längs von Kraemers allé. Bilden ska inte läsas som en regelrätt sektion utan som ett illustrativt sätt att visa höjdförhållandena i relation till närliggande bebyggelse. Färglagda byggnader ligger väster om gatan och de vita figurerna motsvarar byggnader öster om von Kraemers allé. I bildens mitt visas detaljplanens tillkommande bebyggelse. Föreslagna högsta nockhöjder om +47 är lägre än Segerstedthuset och studentbostäderna vid Artillerigatan. Höjden motsvarar befintliga Skandionkliniken höjd och är högre än exempelvis Arkivcentrum, Campus 1477, före detta Wallenberglaboratoriet, före detta Patologiska institutionen och Blåsenhusbyggnaden vid Norbyvägen. Illustrationen jämför detaljplanens byggrätt med befintlig bebyggelse men visar inte de omfattande utnyttjade byggrätterna i gällande detaljplaner. (Bild: White)



Figur 9. Detalj ur den illustrerande sektionen/elevationen ovan, men med de vita figurerna visade med sin yttre linje. Färglagd volym i mitten av bilden visar möjlig utformning av tillkommande bebyggelse i fem våningar med bostadsanvändning. Vid nyttjande som institutionsbyggnad eller kontor krävs högre våningshöjder och då kan höjden upp till +47 komma att nyttjas. Den mörka delen till höger ansluter mot von Kraemers allé medan de gråtonade delarna till vänster motsvarar kvarterets långsida mot Arkivcentrum. Den vita linjen i förgrunden representerar före detta Patologiska institutionens höjd. (Bild: White)

Park- och institutionsstaden där Blåsenhusområdet ingår präglas av grönskande stadsrum. Detaljplanen säkerställer att vissa markområden inte får förses med byggnad, dock tillåts exempelvis parkering. Därmed säkerställs en förgårdsmark mot gata samt andra ytor görs tillgängliga för grönska i linje med områdets övergripande karaktär.

Blåsenhusområdet har höga kulturmiljövärden genom närheten till Uppsala slott och den historiska staden, men också relaterat till kulturhistoriskt intressanta objekt i närheten som byggnadsminnet Villa Lugnet, den före detta Patologiska institutionen och före detta Wallenberglaboratoriet. Trots detta präglas Blåsenhusområdets miljö även av sentida tillägg i form av byggnader för idrottshall, patientbostäder, bostäder och institutionsbyggnader. Även om detaljplanen innebär att ny bebyggelse kan tillkomma medför det inte någon större volymmässig skillnad jämfört med befintliga outnyttjade byggrätter. Detaljplanens möjlighet till blandad markanvändning med större eller mindre inslag av bostäder, och med verksamhetslokaler mot von Kraemers allé, bidrar till att möjliggöra nya kvaliteter och värden i området.

Detaljplanens nordvästra del (område 1)

I detaljplanens nordvästra del, område 1, medges bostadsändamål **B** tillsammans med markanvändningarna högskola och universitet **S₁**, kontor **K** och centrum **C**. För området har den sedan tidigare outnyttjade byggrätten om 24 000 kvadratmeter bruttoarea ovan mark varit en utgångspunkt för planens reglering. Ett antal justeringar har dock gjorts inom ramen för den omprövning som en ny detaljplan innebär. Avsikten är att den tillkommande bebyggelsen ska bidra till en mer levande och befolkad stadsdel, med fokus på stadsliv vid den östra sidan mot von Kraemers allé där bottenvåningen regleras till att innehålla verksamhetslokaler **s₁**. De största planmässiga förändringarna är att bostadsändamål medges och att den byggbara ytan preciseras.

Tanken är att detaljplanen ska vara långsiktig och hålla över tid, därför utformas bestämmelserna med en hög grad av flexibilitet inom vissa givna ramar. Detaljplanen tar inte ställning till vilken eller vilka av de tillåtna markanvändningarna som kommer att nyttjas eller hur dessa kombineras, inte heller exakt form eller utseende på framtida

bebyggelse styrs i detalj. Planen reglerar områden i norr, söder och öster med så kallad punktprickad mark, områden där marken inte får förses med byggnad. Punktprickad mark kan utformas som exempelvis kvartersgator med möjlighet till parkering och angöring. De byggnadsfria områdena är viktiga att hålla öppna för rörelse, tekniska funktioner och för att säkerställa ett lämpligt bebyggelseavstånd till von Kraemers allé och närliggande bebyggelse. Bebyggelsefritt område i nordöstra delen ger även förutsättningar för en privat torgyta inom kvartersmarken som ansluter till von Kraemers allé och till Campus 1477. Torgytans utbredning möjliggör även en tydligare koppling till Blåsenhusgatan i öster och till nuvarande grönområde i väster vilket säkerställer en god orienterbarhet.

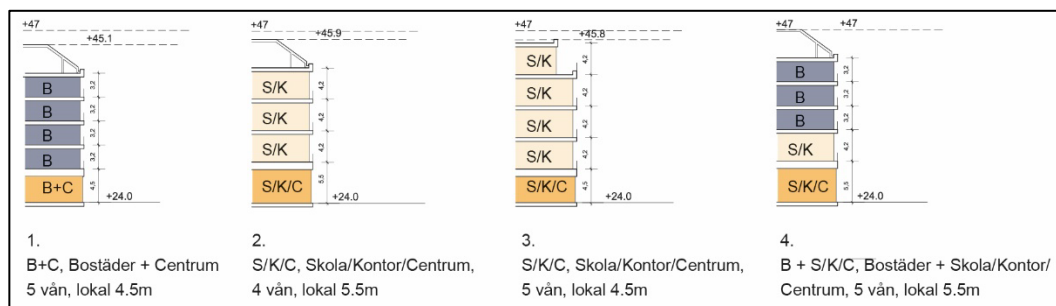
Av det område som inte är punktprickat, den byggbara ytan, får 85% upptas av byggnader vilket regleras med planbestämmelse **e**₁. Detta innebär att framtida bebyggelse kan utformas på olika sätt beroende på vilka behov som finns vid genomförandet. Antingen kan området delas upp i flera fristående byggnader med friyor eller kvartersgator emellan, en lösning som lämpar sig väl för bostadsbebyggelse. Eller så kan en större sammanhållen byggnad uppföras om sådant behov finns, något som kan passa för utbildning- eller kontorsverksamhet. Det är inte möjligt att illustrera samtliga varianter på bebyggelse som detaljplanen medger. Här nedan visas dock några möjliga teoretiska exempel för att tydliggöra att bebyggelsens exakta läge och form inte styrs inom det byggbara området.



Figur 10. Illustrationer av exempel på möjliga utbredningar av bebyggelse som möjliggörs i detaljplanen. Den byggbara ytan (ljusgul) kan nyttjas för bebyggelse med olika form (svarta streckade linjer). Bebyggelsen kan antingen delas upp i flera enheter eller utföras som en sammanhållen byggnad så länge byggnadsarean inte överstiger 85% av det byggbara gula området. Röd linje visar planområdets nordvästra del, delområde 1.

Byggrätten som detaljplanen medger innebär en möjlighet till förändring i stadsmiljön genom att Blåsenhusområdets centrala campusmiljö kan kompletteras med bebyggelse i en skala på fyra till fem våningar. Den angivna nockhöjden på +47 meter över grundkartans nollplan **h**₁ beräknas kunna inrymma fyra eller fem våningar med bostäder, kontor, verksamhet och/eller utbildning. Våningshöjden för alla markanvändningar förutom bostäder är cirka 4,2–5,5 meter, detta ifall konstruktion med trästomme förutsätts vilket innebär något högre våningshöjd än byggande med

betongstomme. Eftersom bostadsbebyggelse i träkonstruktion har en våningshöjd om cirka 3,2 meter, vilket är mindre än för verksamheter, kan det teoretiskt sett inrymmas fler än fem bostadsvåningar inom en nockhöjd på +47 meter sett till de aktuella marknivåerna. Vid en avvägning utifrån platsens förutsättningar och skala är det dock högst fem våningar som lämpar sig på platsen, därför införs en utformningsbestämmelse som begränsar antalet våningar till fem **f₃**.



Figur 11. Illustrationer av möjliga våningshöjder för olika markanvändningar. Bostäder (blå), utbildning/kontor (ljusgul) och centrum (mörkgul). Planbestämmelserna medger inte mer än fem våningar. Höjden för respektive våning, och om teknikutrymmen läggs på vind eller inte, påverkar den slutliga höjden. Med nockhöjden +47 ges en flexibilitet men utan att planen kan nyttjas till fler våningar än vad som avsetts. (Bild: White)

Vidare regleras att bottenvåningen närmast mot von Kraemers allé endast får användas för verksamhetslokaler **s₁**, detta i syfte möjliggöra stadsliv längs gatan och för att undvika bostäder med risk för påtaglig insyn och andra störningar. Trots lokalkravet kan bostadsentréer till trapphus medges. Lokalkravet gäller inte för exempelvis en fristående byggnad längre bort från gatan. I övrigt regleras inte fördelningen mellan olika markanvändningar. Det finns därmed möjlighet att uppföra renodlad bostadsbebyggelse, eller endast verksamheter/utbildning, eller en blandning där bostäder och andra verksamheter finns i olika delar av samma byggnad.

Detaljplanen reglerar tillåten bruttoarea till 310% av fastighetsytan inom bestämmelsens egenskapsområde **e₂**. Detta möjliggör en största teoretisk byggrätt om cirka 23 970 kvadratmeter bruttoarea. Syftet med att knyta byggrätten till fastighetsarean inom egenskapsområdet är att byggrätten ska följa med respektive fastighet vid en eventuell uppdelning i flera fastigheter vilket ger en flexibilitet för framtiden. Regleringen kan dock begränsa möjligheterna för exempelvis 3D-fastighetsbildning eller avstyckningar efter att byggrätten utnyttjats.

Ifall bostäder genomförs planeras dessa vara för studenter och forskare vilket innebär vissa andra förutsättningar än för bostäder med mer blandade hushåll. Exempelvis kan det inrymmas fler bostäder sett till den mindre storleken. Akademiska Hus har studerat lösningar med både enskilda studentrum och större lägenheter som delas av flera. Vid ett maximalt nyttjande beräknas antalet boende kunna uppgå till som mest cirka 600 personer. Bostäderna antas medföra ett så pass begränsat behov av skol- och förskoleplatser att behoven kan lösas utanför planområdet. Detaljplanen behöver dock vara genomförbar även för andra än nuvarande fastighetsägaren Akademiska Hus, därför kan det bli aktuellt med bostäder som inte är reserverade för studenter eller forskare. I ett sådant scenario, som får ses som osannolikt, skulle behovet av skolor och förskolor kunna bli större.

Planområdets delområde 1 ligger mellan idrottsanläggningen Campus 1477 och Arkivcentrum och det är därför lämpligt att tillkommande bebyggelse ansluter till campusmiljöns karaktär med större institutionsbyggnader. Det framtagna

gestaltungsforlaget utgar darfor fran ett sammanhallet gestaltningskoncept snarare an ett varierat uttryck. En detaljplan bor dock endast i sarskilda fall detaljstyra bebyggelses utformning, och i det har fallet bedoms det vara tillrackligt att ett antal principer styrs och i ovrigt lamna detaljprovnigen och slutligt gestaltningsarbete till bygglovskedet. En av principerna handlar om anpassning till omradets kulturmiljovarden och anges som en generell bestammelse for hela detaljplanen, vilket motiveras av att omradet ligger i ett kulturhistoriskt intressant sammanhang, inom riksintresse for kulturmiljovarden samt i narheten av byggnadsminnet Villa Lugnet. Ytterligare gestaltningsmassiga principer, som ocksa har tillampats i angransande detaljplaner, ar att tekniska installationer pa tak ska integreras i byggnadens generella takform **f₄** samt att fasadmaterial ska vara tegel, puts, glas eller tra **f₅**.

Vid oppforande av bostadsbebyggelse ar det viktigt att det skapas uteplatser till bostaderna. Detta kan lampligen ordnas genom gemensamma gardsmiljor for rekreation och samvaro. Sett till byggrattens reglering finns goda mojligheter att skapa gardar med rimlig storlek och goda ljusforhallanden. Akademiska Hus har latit ta fram ett illustrationsmaterial som visar hur den angivna byggrattens volym skulle kunna fordelas och hur ovriga planbestammelser kan tolkas. Illustrationerna nedan ska inte ses som det enda mojliga sattet att genomfora planen, utan det ar en av flera mojliga varianter.



Figur 12. Illustration som visar ett exempel på möjlig fördelning av byggnadsvolym och en utformning av bebyggelse i detaljplanens nordvästra del. Bilden visar en vy från von Kraemers allé i riktning söderut med Campus 1477 i förgrunden och Skandionkliniken längst bort i gatans förlängning. (Bild: White)



Figur 13. Illustration som visar ett exempel på möjlig fördelning av byggnadsvolym och en möjlig utformning av bebyggelse i detaljplanens nordvästra del. Bilden visar en vy från von Kraemers allé i riktning norrut. Del av Arkivcentrums byggnad ses i bildens vänstra kant. (Bild: White)

Detaljplanens sydöstra del (delområde 2)

I planområdets sydöstra del, delområde 2, medges motsvarande användningsbestämmelser som i gällande detaljplan; vård **D**, högskola och universitet **S₁** och kontor **K**. Även hotell medges genom en preciserad användningsbestämmelse **O₁**. Direkt norr om Skandionkliniken ligger före detta Wallenberglaboratoriet, en tegelbyggnad som idag nyttjas för bland annat gymnasieskola. Denna byggnad ingår inte i ny detaljplan då gällande plan fortsatt är aktuell. Av plantekniska skäl ingår dock en del av byggnadens friyta, som bland annat nyttjas av gymnasieskolan, i planområdet. För denna del medges även användningen gymnasieskola **S₂**, men inte användningen hotell.

Det sydöstra området ingår i detaljplanen eftersom fastighetsägaren har önskemål om att möjliggöra en inglasad vinterträdgård på Skandionklinikens tak. Ett annat skäl till planläggning är att Skandionklinikens befintliga byggnad inte överensstämmer med gällande detaljplan, vilket krävs för att bevilja bygglov och slutbesked. Byggnaden har uppförts med stöd av bygglov som delats upp i två lovtillfällen, vilka sedan har överklagats och upphävts. Det är både av enskilt och allmänt intresse att en byggnad med Skandionklinikens omfattning och funktion har ett beviljat och laga kraftvunnet bygglov samt slutbesked. Detta är också en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas för en tillkommande vinterträdgård.

Kommunens planmässiga bedömning är att den befintliga byggnaden för Skandionkliniken och tillhörande hotell fungerar väl i sitt sammanhang sett till bland annat markanvändning, skala, utformning, kulturmiljö och omgivningspåverkan samt överensstämmer med vägledande dokument som översiktsplan och innerstadsstrategin. Gällande detaljplans genomförandetid på 10 år har gått ut varför detaljplanen är möjlig att ersätta. Sammantaget finns det inga hinder för att i samband med detaljplanen pröva en reglering som innebär att den befintliga byggnaden bekräftas.

För att bekräfta den befintliga byggnaden och medge uppförande av vinterträdgård preciseras det byggbara området till att i huvudsak omfatta det område som redan är bebyggt. På så sätt hanteras nuvarande planavvikelse om att delar av den befintliga byggnaden ligger inom punktprickad mark och att nuvarande placeringsbestämmelse inte uppfylls. Detaljplanen föreslås inte reglera specifika fasadmateriell eller utseende i övrigt för den befintliga byggnaden då eventuella fasadförändringar kan hanteras inom ramen för bygglovsprövning. Därmed kvarstår ingen planstridighet avseende fasadmateriell och utseende. Detaljplanens höjdbegränsningar utformas som nockhöjder som anpassas till den befintliga byggnadsvolymen, på så sätt hanteras planavvikelse kopplade till överskriden byggnadshöjd och totalhöjd. Detaljplanen ges inga bestämmelser om antalet våningar inom den tillåtna höjden, därmed blir inte byggnaden längre planstridig sett till antalet våningar.

Med detaljplanens utformning med punktprickad mark och nockhöjder **h₁** bekräftas Skandionklinikens befintliga byggnadsvolym. Tillåten byggnadsvolym generaliseras dock i vissa delar för att inte bli för specifik och riskera att bli inaktuell vid minsta förändring. Exempelvis hindrar inte planen att atriumgården mot Artillerigatan byggs in, även om det inte finns planer på det i nuläget. Sådan förändring bedöms inte ha någon omgivningspåverkan av betydelse eftersom nuvarande möte med gatan sker genom en fasadliknande skärm. Byggrätten blir därmed betydligt mer preciserad jämfört med gällande flexibla detaljplan som tillåter en stor variation av möjliga placeringar och fördelningar av byggnadsvolymer. Detta gör att detaljplanens

konsekvenser blir lättare att förstå och bedöma för närboende, berörda fastighetsägare, allmänhet och beslutsfattare. Förändringen till nockhöjder i stället för gällande plans totalhöjder innebär att mindre delar av ventilationshuvar och liknande tillåts sticka upp utöver angiven nivå.

Skandionkliniken byggnad består av en högre byggnadsvolym i öst-västlig riktning med indragen takvåning. Byggnadens gavlar kragar ut på ett karaktärsfullt sätt som motiverar en reglering av utformning. Bestämmelse f_1 och f_2 anger att berörda byggnadsdelar ska ha en viss fri höjd från marken, 7 respektive 4 meter.

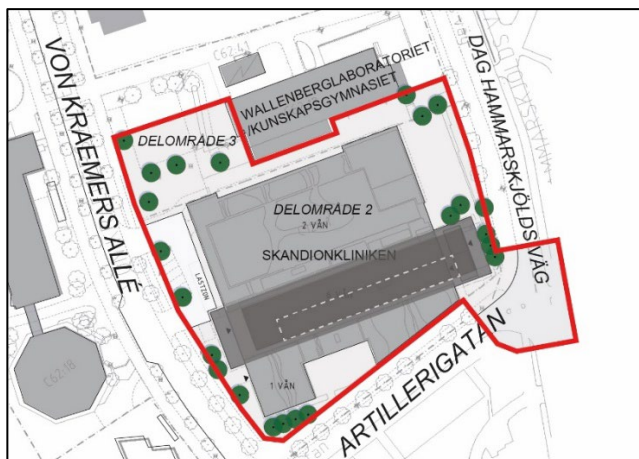
I övrigt består Skandionkliniken av lägre byggnadsvolymer i varierande höjd mot norr och söder vilket utgör en slags sockelbyggnad som den högre byggnadsdelen vilar på. Området närmast Skandionkliniken regleras som område som inte får förses med byggnader, vilket säkerställer de befintliga avstånden till närliggande byggnader och gator. Planens bestämmelser innebär att den markyta som får förses med byggnader minskar jämfört med gällande plan, exempelvis säkerställs att friytan vid von Kraemers allé som idag nyttjas som en bollplan och friyta till gymnasieverksamhet inte bebyggs.

Utöver nuvarande byggnadsvolym medger detaljplanen att den befintliga byggnadens södervända takterrass på översta våningen kan glasas in och blir en vinterträdgård. En inglasad vinterträdgård möjliggör tillkommande ytor för vistelse eller rehabilitering som kan utformas med grönska och utblickar. Hur fastighetsägaren väljer att använda den tillkommande volymen regleras dock inte närmare.

En tillkommande vinterträdgård har begränsad omgivningspåverkan jämfört med idag eftersom det finns en takterrass i samma läge omges av byggnadsvolym på tre sidor samt har en utformning med pergolaliknande balkar för markiser. Terrassen kan redan idag delvis avläsas som en del av byggnadens volym. Den tillkommande byggnadsvolymen kommer vara indragen från byggnadens övriga fasad mot Artillerigatan och påverkar inte solförhållandena mer än marginellt för gatan och närliggande bebyggelse på gatans södra sida. Sammantaget innebär tillkommande byggnadsvolym en viss förändring sett från närområdet och från närliggande bebyggelse. Som närmast är avståndet 25 meter mellan takbyggnaden och närliggande flerbostadshus på Artillerigatan. Tillkommande byggnadsvolym bedöms inte medföra några negativa konsekvenser av betydelse eller några betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening.

För att säkerställa att den tillkommande byggnadsvolymen ges en utformning med stor andel glas i enlighet med framtagen illustration införs en utformningsbestämmelse f_6 som anger att det översta våningsplanet ska utformas med transparent glasfasad mot Artillerigatan. För att uppnå visionen med en vinterträdgård bör även taket helt eller till största del vara av glas.

Längst i sydost ingår befintlig gatemark i korsningen mellan Artillerigatan och Dag Hammarskjölds väg, detta berör delar av fastigheterna Kåbo 1:1 och Fjärdingen 1:3. I gällande detaljplan finns en möjlighet att anlägga en kulvert under gatan till Akademiska sjukhuset. Denna kulvert är inte längre aktuell att genomföra och området planläggs därför som allmän plats **GATA**. Området ges en bestämmelse om föreskriven markhöjd som motsvarar dagens nivå.



Figur 14. Illustrationsplan som visar området för Skandionkliniken. Området markerat med vit streckad linje är den del där tillkommande byggnadsvolym medges. (Bild: White)



Figur 15. Illustration som visar exempel på möjlig utformning av inglasad vinterträdgård på Skandionkliniken's tak. (Bild: White)

Skola och förskola

Då detaljplanen medger bostäder som avses upplåtas till studenter och forskare är tillkommande behov av förskole- och skolplatser begränsat. I enlighet med vad planuppdraget anger krävs inte några nya platser till följd av detaljplanens genomförande utan eventuellt behov kan hanteras utanför området.

Även om detaljplanen omfattar en friyta som nyttjas av de verksamheter som Kunskapsskolan i Sverige AB bedriver i angränsande byggnad (före detta Wallenberglaboratoriet) innebär inte regleringen någon skillnad för den befintliga verksamheten eller deras funktioner. Eftersom angränsande byggnad även kan användas för kontor och vård kan friytan vid behov även användas för dessa ändamål. Detaljplanen syftar inte till att ompröva den användning som medges för angränsande byggnad, men det kan noteras att friytorna för elever är begränsade i direkt anslutning till byggnaden. Andra friytor och grönområden i närheten är möjliga att nyttja och utgör kompletterande friytor. Genom att berörd friyta med bollplan och grönska regleras som punktprickad mark, där byggnader inte får placeras, säkerställs att friytorna inte minskar, vilket skulle kunna ske med den nu gällande detaljplanen där området är möjligt att bebygga.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i Blåsenhusområdet som är en del av en värdefull kulturmiljö som ingår i det omfattande riksintresseområdet för kulturmiljövården för Uppsala stad (C 40). I riksintressebeskrivningen anges bland annat att Uppsala är ”starkt präglad av centralmakt, kyrka och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag”. I länsstyrelsens fördjupade kunskapsunderlag för riksintresset (2014:1) beskrivs bland annat viktiga siktlinjer samt Botaniska trädgården och gamla fängelset i planområdets närhet.

Norr om planområdet finns flera byggnader och anläggningar av stort kulturhistoriskt värde såsom Slottet, slottsparken och Botaniska trädgården. Segerstedthuset som uppförts i Slottets närhet avskärmar planområdet från att ha direkt visuell kontakt med Slottet från marknivå. Se översiktskarta i figur 6 ovan.

Andra särskilt värdefulla byggnader i planområdets närhet är byggnadsminnet Villa Lugnet och lite längre bort vid Dag Hammarskjölds väg ligger byggnadsminnet Landshövdingens stall. Utöver detta finns byggnader och anläggningar av betydelse i områdets närhet, såsom gamla fängelset och den före detta Patologiska institutionen (1936, ritat av Cyrillus Johansson) och dess gravkapell vid Dag Hammarskjölds väg (ritat av K.G Eklund). Före detta Patologiska institutionen och kapellet har en hög arkitektonisk kvalitet. Huvudbyggnaden är uppförd i rött tegel med strama symmetriska fasader och med hög detaljrikedom. I närheten av Gamla fängelset och före detta Patologiska institutionen har ny bebyggelse uppförts vilket till stor del avskärmar byggnaderna från det nu aktuella planområdet sett från marknivå.

Det före detta Wallenberglaboratoriet (1964, ritat av Lars och Bo Myrenberg) ligger direkt norr om Skandionkliniken och planområdets sydöstra del. Byggnaden är stilren med fasader i rödbrunt tegel och ett karaktäristiskt motfallstak utan takutsprång. Sentida tillägg har gjorts i form av glasad utbyggnad och vissa fasadförändringar.

Delar av Artillerigårdets 1940-talsbebyggelse vänder sig mot Artillerigatan och planområdets sydöstra del. Området består av putsade flerbostadshus i tre våningar med tidstypiska valmade tak och området har i äldre inventering klassats som en särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

Utöver dessa byggnader och områden med utpekade höga kulturhistoriska värden finns byggnader som Geocentrum (SGU) och Arkivcentrum som är karaktärsskapande och delvis är utformade med stor omsorg. Nyare tillägg i området är patientbostäder vid von Kraemers allé, bostäder vid Gamla fängelset och Artillerigatan samt idrottsanläggningen Campus 1477.

Alla ovan beskrivna byggnader och anläggningar ligger utanför planområdet, men bildar tillsammans en kulturhistorisk intressant kontext med enskilda objekt från olika epoker och med olika typer av värden. Inom planområdets sydöstra del finns den befintliga byggnaden för Skandionkliniken med tillhörande hotell (2015, Link arkitektur). Byggnaden är en storskalig institutionsbyggnad som utformats som en profilbyggnad med hög arkitektonisk kvalitet där moderna material, utkragande byggnadsdelar och omsorgsfull förgårdsmark bidrar till en karaktärsfull helhet. I planområdets nordvästra del finns ingen befintlig bebyggelse. Det finns inga skäl för att införa specifika planbestämmelser om rivningsförbud eller skyddsbestämmelser. Områdets värden ger dock stöd för detaljplanens utformningsbestämmelser om material, våningsantal och sammanhållna takvolymmer samt reglerade nockhöjder. För att understryka vikten av anpassning till områdets kulturmiljövården införs en generell varsamhetsbestämmelse **k₁** som förtydligar att planområdet ingår i ett större

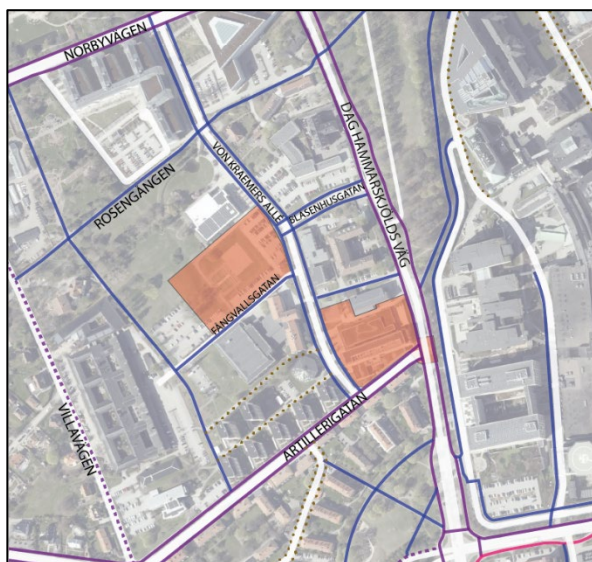
Inom Blåsenhusområdet finns idag ett större grönområde/parkmiljö. Parken Lugnet, som är allmän plats park med kommunalt huvudmannaskap, är en del av detta grönområde. Parkområdet säkerställer möjligheten till en grönskande övergång och visuell gräns mellan Blåsenhus bebyggelse (befintlig och framtida) och Botaniska trädgården. Stora delar av Blåsenhusområdet fungerar som ett grönområde öppet för allmänheten, men är privatägd kvartersmark med ännu inte genomförda byggrätter.

Närliggande allmänna parker är Tornerparken i öster, Batteriparken med lekplats i söder samt Carolinaparken med Pelle Svanslösparken i norr. Även Botaniska Trädgården ligger i närheten. Inom cirka 1 km från planområdet Stadsträdgården samt naturreservaten Stadsskogens, Kronoparken och Gula stigen som erbjuder en mer naturlig rekreation och goda motionsmöjligheter.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät



Figur 17. Översiktskarta med befintligt gatunät. Gator visas med vit färg, snabbcykelstråk i rosa, huvudcykelstråk i lila, lokala gång- och cykelstråk i blått. Lokala gångstråk visas med prickad markering. Planområdet markeras som ytor i mitten av bilden.

Blåsenhusområdet omges av de genomgående gatorna Dag Hammarskjölds väg, Artillerigatan, Villagatan och Norbyvägen vilket ger området en god tillgänglighet till övriga Uppsala och till regionalt och nationellt vägnät. Inom Blåsenhusområdet finns von Kraemers allé och Blåsenhusgatan som är kommunala gator med en grön karaktär. Det finns även stråk och privata angöringsgator inom kvartersmark som kompletterar den kommunala infrastrukturen, en sådan gata är Fångvallsgatan norr om Arkivcentrum vars östra del ligger inom planområdet.

Trafikmätningar finns bara för de större gatorna i områdets närhet. Mätningar saknas för lokalgatunätet och därför har prognoser som använts i andra detaljplaner tillämpats även här som en beskrivning av troliga flöden år 2030. Dag Hammarskjölds väg i närheten av planområdet har en uppmätt årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 6 850

fordon 2017, och har prognostiserats till 10 600 ÅDT 2030. Von Kraemers allé har ett prognostiserat trafikflöde år 2030 om 1100 ÅDT på norra delen och 700 ÅDT på södra delen. Von Kraemers allé har alltså mycket små flöden för att vara en genomgående gata i centrala Uppsala. Biltrafiken är i första hand angöringstrafik och den passerande trafiken använder i stället huvudgatorna. Trafikflödet på Artillerigatan har prognostiserats till 3000 ÅDT för år 2030. Trafiksiffror och prognos saknas för Blåsenhusgatan, där kan dock flödena antal likna de för von Kraemers allé.

Gång- och cykeltrafik

De allmänna gatorna har, även på lokalnätet, en god standard med separata gång- respektive cykelbanor på båda sidor om körbanan. Den grönskande karaktären med träd och buskar i gaturummet bidrar också till att gående och motortrafik separeras och att passager styrs till avsedda platser. Till följd av de låga hastigheterna och de begränsade trafikflödena saknas dock regelrätta övergångsställen förutom vid Dag Hammarskjölds väg och Norbyvägen. Barn och unga har goda förutsättningar att självständigt röra sig i området, både på allmänna gator och inom kvartersmark som är allmänt tillgänglig. Gatornas vegetation med låga buskar medför behov av skötsel för att upprätthålla god sikt. Den närliggande Rosengången strax norr om planområdet är ett betydelsefullt gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning där invånare i alla åldrar kan ta sig fram genom Blåsenhusområdet. Rosengången är allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Befintligt cykelnät framgår av figur 17 ovan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av flera stadsbusslinjer finns i direkt anslutning till planområdet vid hållplats Akademiska Sjukhuset Västra på Dag Hammarskjölds allé och vid hållplats Blåsenhus vid Norbyvägen. Planering pågår för kapacitetsstark kollektivtrafik i form av spårväg mellan Uppsala C och stadens södra stadsdelar samt vidare till planerad järnvägsstation i Bergsbrunna. En hållplats planeras vid Sjukhusvägen cirka 400 meter söder om planområdet vilket kommer ge fler valmöjligheter för kollektivt resande.

Förändringar

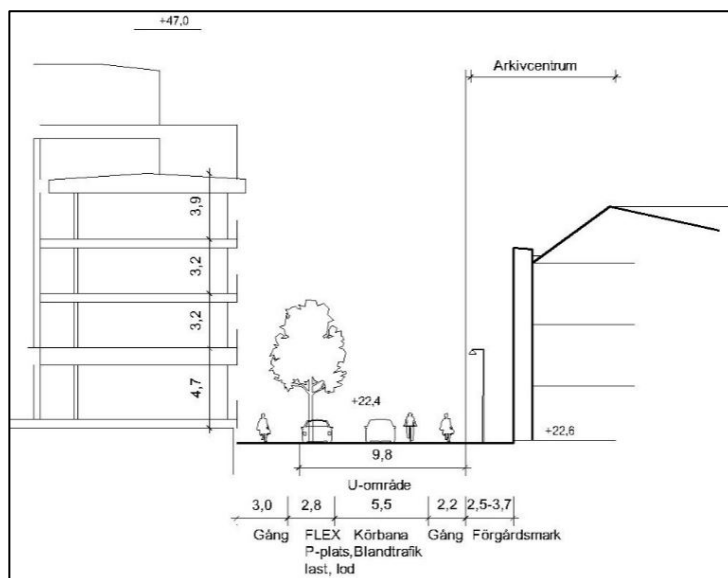
Gatunät

Inga förändringar planeras i det allmänna gatunätet till följd av detaljplanen. Den privata kvartersgatan Fångvallsgatan i planområdets nordvästra del, delområde 1, avses finnas kvar och den kan även fortsättningsvis användas för angöring till den befintliga och den tillkommande bebyggelsen. Detaljplanen möjliggör även att fler kvartersgator anläggs om det behövs för områdets interna trafikförsörjning och tillgänglighet. Exempelvis kan en kvartersgata bli aktuell från Fångvallsgatan i riktning mot Campus 1477.

En trafikutredning har tagits fram som redovisar konsekvenserna av detaljplanen och dess genomförande (Spacescape 2023-10-18). Utredningen konstaterar att trafiknätet i stort har en god kapacitet och en välfungerande utformning, detta eftersom gatunätet har byggts ut i syfte att försörja den planlagda men ännu ej genomförda bebyggelsen inom Blåsenhusområdet. Då detaljplanen i sig inte innebär några öknings av trafikflöden jämfört med vad gällande detaljplan redan möjliggör innebär denna nya plan inte några behov av ombyggnader eller andra förändringar.

Gators utformning

Den befintliga Fångvallsgatan i planområdet nordvästra del är en privat kvartersgata som ansluter till von Kraemers allé. Kvartersgatan avses behålla dagens funktion för angöring och leveranser. Utformningen av Fångvallsgatan, och eventuella andra kvartersgator, planeras anpassas utifrån den mer stadsliknande miljö som detaljplanens genomförande innebär. Kvartersgator avses exempelvis utformas med gångbana, dagvattenfördröjande planteringar med träd och cykelparkering. Även tillgängliga angöringsplatser och uppställningsplatser för räddningstjänst behöver tillgodoseas på kvartersgatorna. Lägen för detta kommer dock inte regleras i detaljplanen eftersom det i en flexibel detaljplan inte går att veta vilka behov som kommer finnas vid ett genomförande. Det finns dock goda möjligheter att lösa angöring och uppställningsplatser vilket sedan kommer bevakas i samband med bygglov. Kvartersgatornas lägen styrs inte fram genom planbestämmelser, men i praktiken krävs det privata körvägar som utgår från Fångvallsgatan då det inte är möjligt att lösa angöringsbehoven direkt från von Kraemers allé.



Figur 18. Exempel på möjlig framtida utformning av kvartersgatan Fångvallsgatan där tillgänglig bredd möjliggör dubbelriktad trafik med cykeltrafik i blandtrafik. Det inryms även gångbana, plantering och angöringsplatser. Observera att även andra utformningar är möjliga. Bilden visar även exempel på möjlig bebyggelse med bostäder till vänster samt förhållandet till Arkivcentrums byggnad till höger. (Bild: White)

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar av det allmänna gång- och cykelnätet. Inom kvartersmark har dock fastighetsägaren möjlighet att utveckla stråk för passage och angöring för gång- och cykeltrafik. En sådan möjlighet är att förstärka det östvästliga stråket från Blåsenhusgatan, söder om Campus 1477 och vidare västerut i riktning mot Villagatan. Möjligheten för barn och unga att självständigt röra sig i planområdet och dess närhet kan påverkas positivt om fastighetsägaren utvecklar sin kvartersmark och fortsatt uppmuntrar allmänhetens tillträde. Detaljplanen reglerar dock inte sådana förändringar inom kvartersmark.

Det befintliga trafiknätet erbjuder säkra skolvägar i form av gång- och cykelbanor som är separerade från motortrafiken. Inga förändringar planeras till följd av detaljplanen.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar för kollektivtrafiken eller dess hållplatslägen.

Parkering och angöring

Parkering- och angöringsfrågor hanteras i PM trafik (Spacescape 2023-10-18). För planområdets nordvästra del, delområde 1, sker infart och angöring via Fångvallsgatan precis som idag. Utrymme finns för iordningsställande av parkering för bilar och cyklar i den omfattning som krävs enligt Uppsalas beslutade parkeringstal. Det scenario som innebär störst behov av parkering är om byggrätten nyttjas endast för kontorsändamål där parkeringstalen anger 3,5 bilplatser/1000 kvm bruttoarea. Detta skulle innebära cirka 84 bilplatser vilket det finns utrymme att ordna i källarplan eller under upphöjd gård. Vid användning för universitet, centrum och bostäder blir parkeringsbehovet lägre. För student- och forskarbostäder finns inget angivet parkeringstal, här är bedömningen utifrån läge och typ av bostäder att ett parkeringstal om 3 platser/1000 kvm boarea är en rimlig högsta nivå. Det motsvarar totalt cirka 52 platser. Slutlig beräkning av parkeringsbehov är relevant att göra först när bebyggelsens innehåll och fördelning av olika funktioner är fastställd. Detta sker därför lämpligen i bygglovskedet där det även finns möjlighet att pröva olika mobilitetsåtgärder för att främja alternativt och hållbart resande i syfte att minska p-talen för bil.

Cykelparkering hanteras på liknande sätt genom att identifiera det scenario med störst behov. Även här är det största behovet för kontorsanvändning där parkeringstalet är 40 cykelplatser/1000 kvm bruttoarea. Det genereras i så fall ett behov om cirka 900–1000 platser och inom detaljplanens byggrätt och utomhus får dessa parkeringar plats med marginal. För studentlägenheter är det rimligt att utgå från 1 cykelparkering per student vilket innebär ett lägre totalantal än vid kontor. Vid universitetsanvändning finns inga angivna parkeringstal, nivån för kontor kan då vara ett riktvärde men bedömningen behöver utgå ifrån det faktiska innehållet och om det är större föreläsningssalar eller mer administrativa lokaler. En sådan projektinriktad beräkning görs lämpligen i bygglovskedet.

I ett bostadsscenario visar detaljplanens illustrationsmaterial ett exempel på utformning med skyddade bostadsgårdar. Vid en sådan lösning ska gårdarna vara bilfria men kan rymma en handfull cykelplatser för tillfälliga behov. I övrigt prioriteras gårdarna för vistelse och samvaro. Angöring, tillgänglig parkering, sophantering och leveranser löses via Fångvallsgatan och övriga ytor inom privat kvartersmark. Exempel på lägen för sådan angöring presenteras i PM Trafik (Spacescape 2023-10-18) samt i illustrationsplanen som hör till detaljplanens underlag.

För planområdets sydöstra del, delområde 2, föreslås inga förändringar av dagens lösningar för in- och utfart eller angöring. Den befintliga utformningen är välfungerande. Dag Hammarskjölds väg och Artillerigatan är viktiga gator i lokalnätet där täta korsningar bör undvikas, därför regleras utfartsförbud med bestämmelse **j**.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Räddningstjänstens fordon kan beroende på behov angöra delområde 1 från von Kraemers allé, eller från kvartersmarkens ytor för körtrafik och gång- och cykeltrafik. Delområde 2 omges av allmänna gator på tre sidor och angöring kan vid behov ske från dessa alternativt från friytor på kvartersmark.

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.

Exempelvis ska tillgänglighetsanpassad parkering och angöring vara möjlig inom 25 meter från entréer till bostäder och verksamhetslokaler. Eventuella höjdskillnader kan vid behov tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Sociala frågor påverkas delvis av planläggning men och till stor del av andra frågor som inte kan styras enligt Plan- och bygglagen. Inom Blåsenhusområdet finns endast ett fåtal bostäder och eftersom de närliggande områdena i norr och öster också saknar bostäder påverkar det områdets nyttjande och hur människor rör sig i närområdet. Vissa tider kan Blåsenhusområdet uppfattas ödsligt och folktomt. Möjligheten att tillföra bostäder inom planområdets nordvästra del kan bidra till en mer befolkad stadsdel med större socialt utbyte och ökad trygghet.

Barnperspektivet

Planen har begränsade konsekvenser för barn. Det bostadsinnehåll som är aktuellt riktar sig till studenter och forskare vilket innebär ett troligt lågt antal boende barn. Rörelsestråk inom planområdets nordvästra del förbättras och förtydligas vilket är positivt för alla, och särskilt för barn. Den skolverksamhet som bedrivs av Kunskapsskolan i Sverige AB i före detta Wallenberglaboratoriet har en begränsad säkerställd friyta. Detaljplanen innebär att dagens friyta vid von Kraemers allé undantas från bebyggelse och säkerställs därmed planmässigt som möjlig yta för skolgård eller friyta för de andra angivna användningsområdena.

Äldreperspektivet

Detaljplanen innebär inte några särskilda negativa konsekvenser för äldre. Skandionklinikens verksamhet riktar sig inte till någon särskild ålder, men för klinikens besökare och patienter innebär möjligheten till en inglasad vinterträdgård positiva värden.

Mark och geoteknik

Ett geotekniskt PM har tagits fram i syfte att sammanställa tidigare utredningar och beskriva de geotekniska förutsättningarna för planområdet (Bjerkning 2023-06-02 rev. 2024-01-05). Beskrivningen fokuserar i första hand på områdets nordvästra del,

delområde 1, där ny bebyggelse planeras. Vid planområdets sydöstra del, delområde 2, planeras inte någon mer mark tas i anspråk för bebyggelse.

Ett antal geotekniska utredningar har sedan tidigare genomförts i planområdets direkta närhet och utifrån dessa har relevant information hämtas. Bergnivån har påträffats på cirka 30–31,5 meters djup. Jordlagerföljden i området består av ett lager fyllning som kan variera mellan 0,4–2,5 meters mäktighet, följd av kohesionsjord i form av lera med cirka sju till elva meters mäktighet varav de övre två till tre metrarna är av torrskorpekaraktär för att djupare övergå till lera med låg skjuvhållfasthet. Under lerlagret finns friktionsjord som överst bedöms utgöras av utsvallat åsmaterial för att på större djup övergå till grövre och fastare friktionsjord. Sonderingar har genomborrat cirka 10 till 20 meter friktionsjord innan berget har påträffats alternativt tagit stopp mot block eller fast lagrad friktionsjord. Direkt norr om planområdets nordvästra del utfördes tre sonderingar i samband med byggandet av Campus 1477. I dessa punkter uppgick lermäktigheten till mellan 7 och 8 meter och sonderingarna genomborrade cirka 15 till 19 meter friktionsjord.

Utredningens slutsats överensstämmer med den utredning som togs fram i samband med gällande detaljplan. Mindre byggnader kan eventuellt uppföras direkt på mark, men behöver i så fall studeras närmare, större byggnader erfordrar en pålad grundläggning. Några hinder för planens genomförande har inte framkommit. Ytterligare undersökningar krävs inte för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet. Inför nybyggnation rekommenderas dock kompletterande undersökningar för att anpassa projektering och utförande efter de specifika förutsättningarna på platsen. Kompletterande undersökningar är en naturlig del av projekteringsarbetet.

I utredningen lyfts det fram att slagna pålar kan orsaka sättningar inom ett område av cirka en pållängds avstånd då slagna pålar kan packa underliggande jord. Borrade pålar bör därför övervägas för att minska risken för omgivningspåverkan. Utredningen lyfter inte fram några identifierade risker för ras eller skred.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

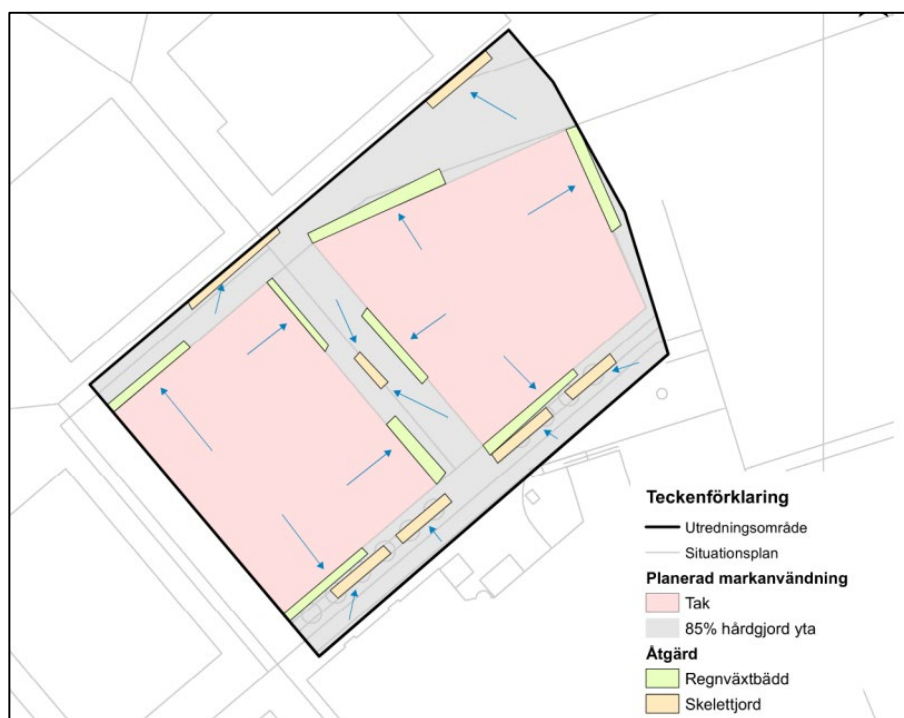
Planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån-Sävjaån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts 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.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Bjering 2023-10-13). 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 12 timmar. Dagvattenutredningen och föreslagna åtgärder fokuserar på planområdets nordvästra del där tillkommande bebyggelse planeras. Planområdets sydöstra del är redan bebyggd och har en modern dagvattenhantering i enlighet med platsens förutsättningar.

För det nordvästra området, delområde 1, föreslår dagvattenutredningen en lösning med lokalt omhändertagande av dagvatten där 20 millimeter regn kan fördröjas vilket enligt utredningen motsvarar 188 kubikmeter. I samband med bygglov och inför genomförande, när det är bestämt hur marken kommer att bebyggas och anläggas, bör en förnyad kontrollberäkning göras för att säkerställa att åtgärderna varken blir under- eller överdimensionerade. Dagvattnet föreslås fördröjas i täta regnväxtbäddar och skelettjordar innan vattnet leds vidare till ledningsnät, via befintligt dagvattenmagasin söder om planområdet för ytterligare fördröjning, och sedan vidare till recipienten. För att säkerställa en tekniskt genomförbar lösning har dagvattenutredningen undersökt en möjlig principiell placering och omfattning av fördröjningsåtgärderna.



Figur 19. Exempel på möjlig framtida utformning av fördröjningsåtgärder. Ytorna ska inte läsas som exakta placeringar utan illustrerar vilka ytanspråk det handlar om. Exemplet visar ett scenario med bebyggelse utan innergårdar, vilket kan bli aktuellt om innehållet är kontor eller institutionsbyggnad. Med bostäder kommer innergårdar behövas och dessa kan då även nyttjas för placering av dagvattenfördröjande anläggningar. (Bild: Bjerking)

Framtagna beräkningar visar att efter rening och fördröjning i föreslagna dagvattenanläggningar minskar föroreningsmängderna av samtliga ämnen jämfört med den befintliga situationen. I detaljplanen och dess underlag har det därmed visat en genomförbar och fungerande dagvattenhantering som inte innebär något försvarande av möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för recipienten.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom Uppsalaåsens vattenskyddsområdes yttre zon. 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. Bestämmelser finns även för hantering av petroleumprodukter och för funktioner hos avloppsledningar. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges geologiska undersöknings (SGU:s) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målar.

Planområdet ligger inte inom område för utpekad grundvattenförekomst. Direkt öster om planområdet finns dock grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* som har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data har förekomsten god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. 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.

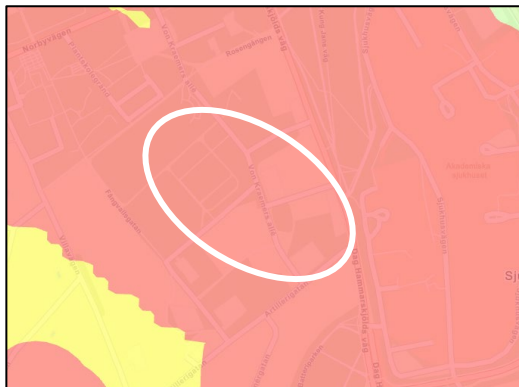
Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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 extrem 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), samt att Uppsala vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Planområdets nordvästra del, där nybyggnation planeras, ligger inom den zon som i känslighetskartan anges som hög känslighet. Detaljplanens sydöstra del ligger enligt kommunens känslighetskarta inom extrem känslighet.



Figur 20. Utdrag från karta med känslighetszoner. Röd yta representerar hög känslighet. Delar av det röda området utgör även extrem känslighet med dessa områden redovisas inte på grund av sekretess. Vit markering visar planområdets ungefärliga läge.

Föreslagna åtgärder

Med tanke på planområdets läge inom områden som karterats som hög och extrem känslighetszon har en riskbedömning för grundvatten tagits fram för att studera förutsättningarna mer i detalj och säkerställa att relevanta risker beaktas i planeringen (Bjerkning 2024-01-05).

Planområdets nordvästra del: Även om kommunens känslighetskarta visar att planområdets nordvästra del ligger inom hög känslighetszon finns med stor sannolikhet lerlager som överskrider 5 meter vilket innebär en lägre känslighet. Eftersom marken avvattnas mot områden med extrem klass bör klassningen trots detta utgå från hög känslighet. Området är troligen i underklass b men det kan inte sägas med säkerhet, varför föreslagna åtgärder bör utgå från hög känslighetsklass underklass a.

Planområdets sydöstra del: Delområdet klassas som extrem känslighet i kommunens känslighetskarta, vilket indikerar att området har isälvsmaterial i marknivå. Detta baseras dock på underlag med vissa osäkerheter varför kompletterande data kan förtydliga de lokala förutsättningarna. Från tidigare sonderingar inom det sydöstra området har ett lerlager återfunnits ovanför isälvs materialet vilket innebär att faktisk klassning bör vara hög känslighet. Extrem känslighet kan dock inte uteslutas närmast Dag Hammarskjölds väg där lerdjupet sannolikt minskar. Området har redan befintliga byggnader och planen innebär att det byggbara området minskar i jämförelse med gällande plan. Ifall större markarbeten trots allt blir aktuellt i framtiden bör nya geotekniska undersökningar genomföras utifrån risken för grundvattenpåverkan.

I den sammantagna riskbedömningen har även potentiella markföroreningar i närområdet vägts in. Riskerna har analyserats och bedömts utifrån befintliga risker, risker under byggtid och risker under drifttid. För båda detaljplanens delområden hamnar de flesta riskerna inom de lägsta nivåerna (liten eller förhöjd risk). De måttliga

och höga risker som identifierats är kopplade till parkeringsplatser, transporter och risken för olyckor eller markföroreningar i dagsläget, markarbeten och hantering av drivmedel i byggskedet samt riskerna för föroreningar från parkering, trafik och olyckor samt läckage av spillvatten, dagvatten och släckvatten under driftskedet.

Riskbedömningens förslag till skyddsåtgärder som påverkar detaljplanens reglering är:

- att dagvattenhantering bör följa Uppsala vattens och avfalls riktlinje för riskreducerande åtgärder med tillämpning av kategori hög känslighet.
- att infiltration av släckvatten bör förhindras.

Dessa åtgärder är i första hand aktuella för planområdets nordvästra del, men är även relevanta för planområdets sydöstra del, då framtida ombyggnader av den befintliga byggnaden inte kan uteslutas. Planbestämmelser om att dagvatten från hårdgjorda ytor inte får infiltrera införs som generell planbestämmelse för all kvartersmark, och bestämmelse om att släckvattenzon ska utföras som en skyddsåtgärd för grundvattnet införs inom det nordvästra delområdet där tillkommande bebyggelse planeras.

Övriga identifierade risker behöver beaktas och hanteras inom ramen för byggskedet och den löpande fastighetsförvaltningen i linje med vattenskyddsföreskrifterna. Vid grundläggning med pålning kan vattenskyddsdispens krävas och då behöver exploitören redogöra för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet. Detta kan ses som en tillkommande risk och en viss osäkerhet inför planens genomförandeskede.

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 byggnader. 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).

Framtagen dagvattenutredning (Bjerking 2023-10-13) hanterar även skyfallsfrågor. Utredningens bedömning är att skyfall (100 års-regn) kan avledas på motsvarande sätt som idag. För området vid Skandionkliniken, delområde 2, föreslås inga förändringar och vid planområdets nordvästra del, delområde 1, anges att Fångvallsgatan kan behålla dagens funktion som uppsamlande lokal lågpunkt innan fortsatt avledning i sydvästlig riktning. Tillkommande fördröjning i form av regnbäddar och/eller andra grönytor krävs för att inte öka flödet vid skyfall jämfört med dagsläget, plats för detta finns inom planen. Därmed påverkas inte områden nedströms negativt. Lågpunktsvolym som byggs bort i samband med genomförandet kan kompenseras genom annan yttlig fördröjningsvolym i nya dagvattenanläggningar.

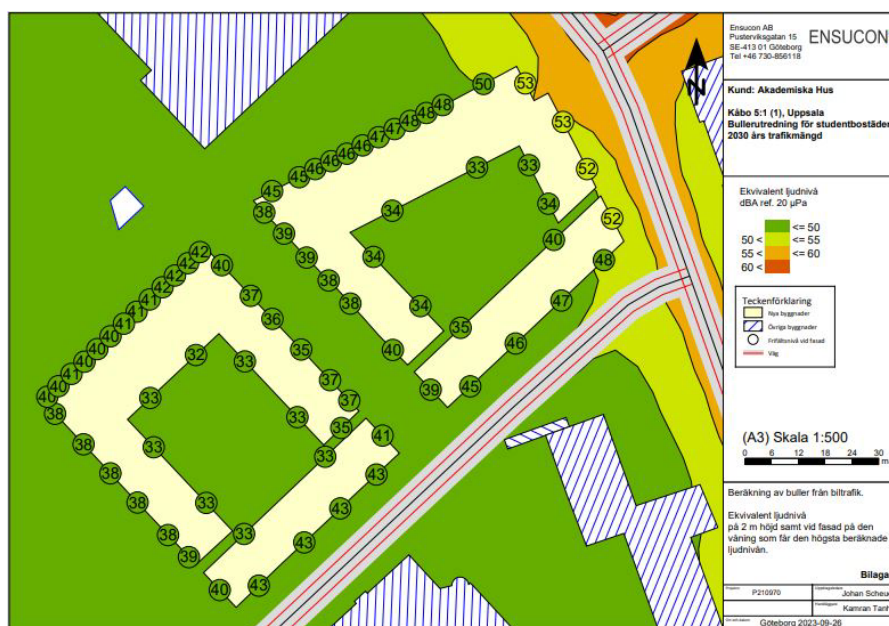
Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller, väg och helikopter

För planer påbörjade efter 1 januari 2015 (planuppdrag) gäller kraven i trafikbullerförordningen (2015:216).

En bullerutredning har tagits fram av Ensucan 2023-09-26 som studerar planområdets nordvästra del där bostäder medges. Utredningen utgår från det bostadsscenario med två kvarter som visas i detaljplanens illustrationer och både scenario med studentbostäder och större lägenheter redovisas. Det kan noteras att även andra sätt att nyttja byggrätten är möjliga. Utredningen har vägt in trafikbuller från omgivningen och även kommenterat förekomsten av fläktar och andra installationer. Även helikoptertrafiken till Akademiska sjukhuset har varit ett ingångsvärde. Utredningen visar beräkningar som anger ekvivalenta ljudnivåer på under 55 dBA vid fasad. Högst fasadnivåer på mellan 50 och 54 dBA ekvivalent nivå visas mot von Kraemers allé, men är i övrigt lägre. Därmed finns inga begränsningar för placering av bostädernas sovrum och inga behov av anpassade planlösningar. För maximala ljudnivåer visas nivåer på som högst 70–75 dBA. Balkonger mot von Kraemers allé kan därför ha svårt att klara kraven på ljudnivå på uteplats, men goda möjligheter finns att anordna gemensamma uteplatser på tyst sida.



Figur 21. Beräkning av ekvivalent ljudnivå 2030 års trafikmängd. Grön färg visar ekvivalent ljudnivå under 50 dBA och ljusgrön mellan 50 och 55 dBA. Orange visar mellan 55 och 60 dBA. (Bild: Ensucan AB)



Figur 22. Beräkning av maximal ljudnivå 2030 års trafikmängd. Grön färg visar maximal ljudnivå under 60 dBA och ljusgrön mellan 60 och 65 dBA. Orange visar mellan 65 och 70 dBA och röd över 70 dBA. (Bild: Ensucon AB)

Eftersom helikopterbuller skiljer sig från annat buller och förekommer under kortare stunder redovisas det i separata beräkningar. Det årliga antalet flygrörelser om 1 500 innebär i snitt fyra flygrörelser per dygn. De höga bullernivåerna förekommer alltså endast vid ett fåtal tillfällen. Ekvivalenta nivåer påverkas inte medan maximala bullernivåerna ökar kraftigt tillfälligt vid helikopterflygning. De maximala bullernivåerna två meter över mark är dock låga så att vistelsekvaliteten på uteplats på tyst sida inte påverkas negativt. De maximala nivåerna kan vara så pass höga att det vid framtida byggprojektering behöver studeras om eventuell anpassning behövs för att klara Boverkets byggreglers (BBR) krav på ljudnivå inomhus.

Markföroreningar

I länsstyrelsens register över förorenade områden (EBH-stödet) finns potentiellt förorenade objekt vid planområdet. Dessa utgörs av den historiska verksamheten vid Fångvårdens trädgård (ej riskklassad) i planområdets nordvästra del, tidigare plantskola (måttlig risk) cirka 200 meter nordväst om planområdet samt en bilvårdsanläggning (ej riskklassad) vid Artillerigatan. Till följd av detta har det tagits fram ett PM om miljöteknisk historik där tillgänglig information redovisas och bedöms (Bjerkning 2023-03-23 rev. 2024-01-05). Utredningens fokus är främst på planområdets nordvästra del där bostäder möjliggörs och där markanvändningen avses förändras jämfört med idag.

PM markteknisk historik konstaterar att möjliggörande av bostadsändamål innebär att området kan nyttjas för så kallad känslig markanvändning (KM) vilket innebär tillämpning av generella riktvärden för KM. Slutsatserna i utredningen är att området kan anses vara lämpligt för bostadsanvändning, även om viss efterbehandling/sanering kan komma att krävas vid exploateringen. Detta handlar dock främst om att säkerställa korrekt masshantering och inte om att säkerställa lämpligheten för bostadsändamål. Därmed är det något som kan hanteras inom ramen för genomförandet och inte något som kräver planbestämmelse om sanering.

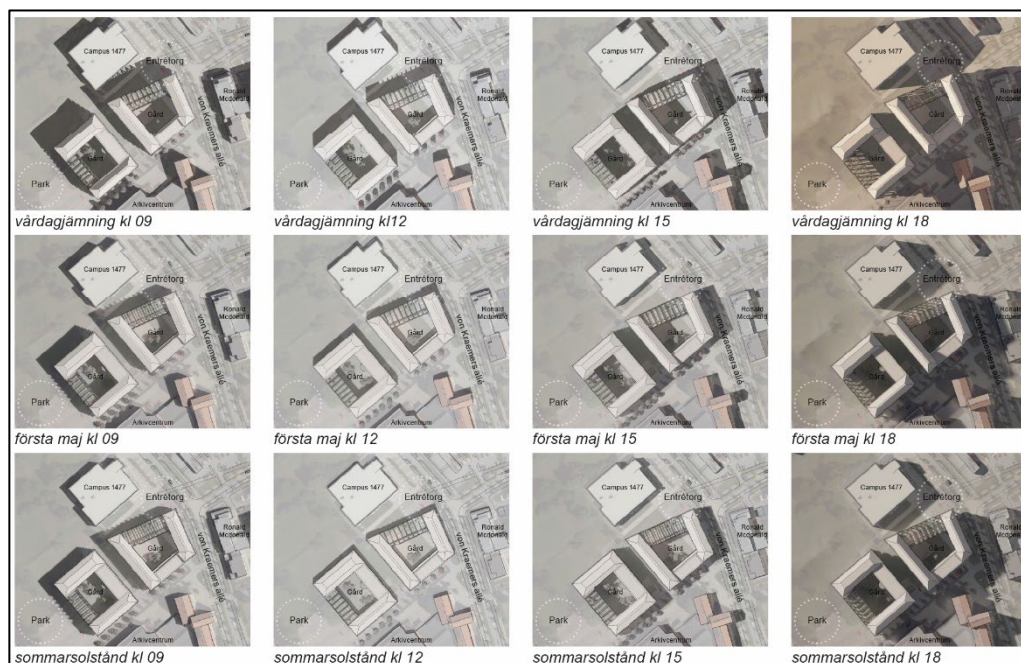
Luft

Enligt tillgängliga översiktliga luftföreningskartor för partiklar PM 10 och kvävedioxid NO2 riskerar inte några miljö kvalitetsnormer eller miljömål att överskridas inom eller i närheten av planområdet.

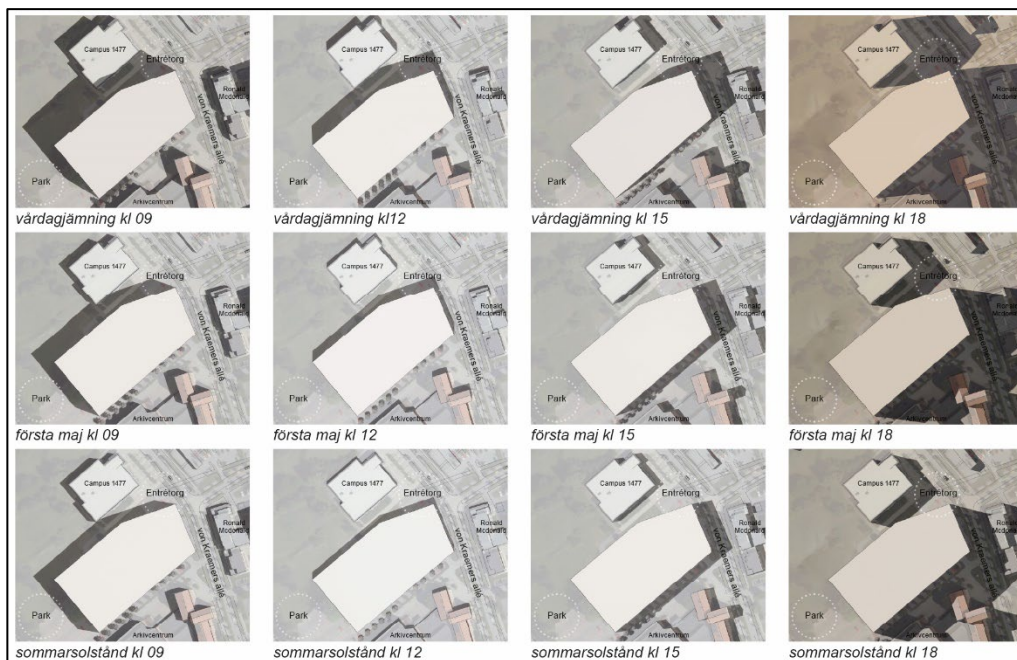
Dags- och solljus

Den befintliga bebyggelsen och friytorna inom planområdets sydöstra del påverkas inte negativt sett till dags- och solljusförhållandena. För tillkommande bebyggelse i planområdets nordvästra del finns bra möjligheter att tillskapa goda vistelsemiljöer både utomhus och inomhus. Utformningen av bebyggelsen ska följa dagsljuskraven enligt Boverkets byggregler. Frågan om dagsljus prövas i framtida bygglovsprocess och det finns inget i planskedet som medför behov av ytterligare utredning för tillkommande bebyggelse.

Vad gäller omgivningspåverkan har en sol- och skuggstudie tagits fram för områdets nordvästra del. Studien är en del av framtaget bebyggelseunderlag och finns som separat underlag till detaljplanen. Eftersom detaljplanens byggrätt är flexibel redovisas omgivningspåverkan i två varianter. Dels en studie som baseras på det illustrerade bebyggelseförslaget med två kvarter med huvudsakligen bostäder, dels en studie som visar en teoretisk volym där hela det byggbara området nyttjats upp till tillåten nockhöjd. På detta sätt kan konsekvenserna visas av alla möjliga tillämpningar av den flexibla planen, även om en så stor volym som visas inte kan byggas sett till tillåten byggnadsarea.



Figur 23. Sol- och skuggstudie som visar konsekvenserna av det illustrerade förslaget med två bostadskvarter. Ett av många möjliga sätt att nyttja detaljplanens byggrätt (Bild: White)



Figur 24. Sol- och skuggstudie som visar konsekvenserna av samtliga teoretiska volymer som detaljplanen tillåter. (Bild: White)

Sol- och skuggstudierna visar att omgivningspåverkan är som störst under förmiddag och kväll då solen står lågt. Bebyggelsen öster om von Kraemers allé, själva gaturummet och Arkivcentrum skuggas under kvällen jämfört med idag.

Tillkommande bebyggelse har illustrerats med lutande takkonstruktion vilket kan vara lämpligt för solceller. Detaljplanen hindrar inte solceller, men det behövs dock bygglov för detta, vilket innebär att lämpligheten kring omfattning, placering, färg och modell med mera behöver prövas i relation till områdets kulturmiljövärden. Det är inte självklart att den prövningen innebär att solceller kan uppföras.

Risk

För Skandionkliniken innebär detaljplanen ingen förändring vad gäller utrymning vid brand eller uppställning för räddningstjänstens fordon. För planområdets nordvästra del kan räddningstjänst använda körbara kvartersgator eller angränsande allmän plats för åtkomst och uppställning. Exakta lägen för uppställning är inte styrta i detaljplanen. Utrymning kan ske via steg. Utformning och dimensionering av trapphus prövas i bygglovskedet utifrån bebyggelsens användning, höjd och planlösning.

Klimatanpassning

Framtida förändrat klimat med extremväder har beaktats genom att skyfallssituationen har undersökts och bedömts. I övrigt finns goda möjligheter att erbjuda både sol och skugga inom planområdet vilket är positivt i situationer med stora temperaturvariationer.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Spillvatten leds till Kungsängsverket. Nuvarande miljötillstånd för Kungsängsverket är begränsat till hur många personer som får anslutas till verket. Till följd av befolkningsökningen i staden riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom de närmaste åren. En tillståndsprocess för verket pågår. Ledningar finns inom allmän plats. För Skandionkliniken finns befintliga anslutningar och för tillkommande bebyggelse kan anslutning ske i gata.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Ledningar finns inom allmän plats. För tillkommande bebyggelse i planområdets nordvästra del, delområde 1, är avsikten att avleda dagvattnet inom privat kvartersmark, där all mark ägs av exploatören, för att sedan ansluta till kommunal ledning i von Kraemers allé och/eller Artillerigatan. För planområdets sydöstra del, delområde 2, finns anslutningar i gata.

Avfall

För tillkommande bebyggelse i områdets nordvästra del, delområde 1, planeras avfallshantering ske i miljörum där avfallshämtning kan lösas med uppställning i nära anslutning. Placering och omfattning av miljörum styrs inte i detaljplanen och behoven kan vara olika beroende på bebyggelsens slutliga innehåll. Avfallsrelaterade funktioner placeras lämpligen mot Fångvallsgatan där fordon lätt kan angöra. Kvartersmarken kan utformas så att sopbilar kan vända, alternativt att vändning sker i slutet av Fångvallsgatan utanför planområdet eller utan vändning med utfart mot Artillerigatan. Planområdets sydöstra del, delområde 2, har en fungerande avfallshantering.

El

En större transformatorstation ägd av Akademiska Hus finns norr om före detta Wallenberglaboratoriet/Kunskapsgymnasiet. Den kan förse planområdet och stora delar av Blåsenhusområdet med el genom ett internt nät. Vid uppförande av bostäder kan elförsörjningen behöva ske direkt från Vattenfall som äger det allmänna elnätet. I så fall kan en ny transformatorstation behövas. Söder om Fångvallsgatan, vid Arkivcentrum, finns en lämplig plats med möjlighet att uppföra en transformatorstation. Exploatören har även tillgång till andra markområden i närheten där transformatorstation kan uppföras.

Värme

Blåsenhusområdet har ett utbyggt fjärrvärmenät där den befintliga bebyggelsen är ansluten och ny bebyggelse avses anslutas. Fjärrvärmeledning finns i Fångvallsgatan och är tryggt med en ledningsrätt. I detaljplanen regleras ledningsstråket som ett markreservat för allmännyttiga ledningar **u₁**.

Tele och bredband

Området har befintliga ledningar för telekommunikation och bredband. Ledningarna ligger i huvudsak inom allmän plats och i vissa fall inom kvartersmark. Det har inte uppmärksammats några behov av markreservat eller annan reglering i detaljplanen.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Motivet till bestämmelsen området ska fortsätta användas som en gata. Området ingår eftersom äldre reglering med kulvertmöjlighet behöver ersättas.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse och annat nyttjande för bostadsändamål vilket är ett lämpligt komplement till områdets övriga funktioner.
C	<i>Centrum</i> Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra centrumfunktioner som handel, restaurang och annan service vilket passar i området.
D	<i>Vård</i> Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse och annat nyttjande för vårdverksamhet vilket passar i området.
K	<i>Kontor</i> Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse och annat nyttjande för kontorsverksamhet vilket passar i området.
O₁	<i>Hotell</i> Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra hotellverksamhet vilket passar i området.
S₁	<i>Högskola och universitet</i> Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra bebyggelse och annat nyttjande för högskole- och universitetsverksamhet vilket är naturliga funktioner inom ett campusområde.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****S₂***Gymnasium*

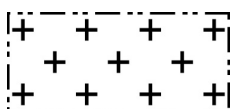
Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra att området kan användas som friyta för angränsande byggnads verksamhet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****+0,0***Markens höjd över nollplanet ska vara xx meter*

Motiv till bestämmelsen är att föreskriva markens höjdläge. Ingen förändring planeras och den befintliga marknivån anges.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Marken får inte förses med byggnad*

Motiv till bestämmelsen är att säkerställa friytor runt de befintliga byggnaderna och pågående verksamheter. Motiv är också att säkerställa ett stråk för den befintliga Fångvallsgatan, möjliggöra ett stråk för gång- och cykeltrafik inom kvartersmark samt reglera lämpligt bebyggelseavstånd i förhållande till von Kraemers allé.

*Marken får endast förses med skärmtak och andra byggnadsverk än byggnader.*

Motiv till bestämmelsen är att bekräfta det befintliga skärmtaket till byggnad utanför planområdet. Bestämmelsen syftar till att förhindra tillkommande byggnad men hindrar inte eventuella andra enklare anläggningar som inte är byggnader.

S₁*Byggnadens entréplan mot von Kraemers allé får endast utgöras av verksamhetslokaler.*

Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att entréplan mot angiven gata ska inrymma utåtriktade verksamheter som bidrar till en levande stadsdel samt att säkerställa förutsättningar för etablering av service. Avsikten är dock inte att hindra inslag av mindre bostadskomplement såsom trapphusentréer. Lokalkravet är avsett att gälla i gatans närhet och inte för exempelvis fristående byggnader längre bort från gatan.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
$h_1 +0,0$	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att reglera lämplig höjd på byggnader inom planområdet. I planens sydöstra del är avsikten att begränsa byggrätten så att den i stora drag motsvarar den befintliga byggnaden samt en tillkommande inglasad vinterträdgård på översta våningen. I planområdets nordvästra del är avsikten att medge en lämplig höjd i förhållande till omgivningens förutsättningar.</p>
u_1	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att reservera ett markområde för befintlig fjärrvärmeledning.</p>
j_1	<p><i>Utfart från kvartersmark från inte anordnas mot Dag Hammarskjölds väg eller Artillerigatan</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att hindra tillkommande olämpliga in- och utfarter till angivna angränsande huvudstråk. Bestämmelsen utformas som en egenskapsbestämmelse med yta för att undvika en linjebestämmelse i plangräns.</p>
f_1	<p><i>Byggnad ska utformas med fri höjd om minst 7 meter från mark. Tak i anslutning till entréer får dock finnas närmare mark.</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att bekräfta den befintliga byggnadens form och säkerställa att den karaktäristiska utkragningen bibehålls.</p>
f_2	<p><i>Byggnad ska utformas med fri höjd om minst 4 meter från mark</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att bekräfta den befintliga byggnadens form och säkerställa att den karaktäristiska utkragningen bibehålls.</p>
f_3	<p><i>Sett från omgivningen ska byggnad inte uppfattas ha fler än 5 våningar</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att detaljplanen i övrigt är flexibel och att tillåten nockhöjd är tilltagen för att möjliggöra bebyggelse med träkonstruktion. Beroende på slutliga våningshöjder kan fler våningar än fem komma att inrymmas inom angiven nockhöjd. Eftersom det inte är lämpligt med mer än fem våningar införs bestämmelsen.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₄	<p><i>Installationer för ventilation, hissar och liknande får inte sticka upp utöver byggnadens generella takform.</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att området är av kulturhistoriskt intresse och att tillkommande bebyggelse bör ha en tydlig och avgränsad form utan uppstickande tekniska installationer.</p>
f₅	<p><i>Fasadmateriel ska vara tegel, puts, glas eller trä.</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att området är av kulturhistoriskt intresse och att ny bebyggelse bör ha fasader av traditionella material. Bestämmelsen innebär att enklare typer av fasadmateriel som fasadplåt eller fasadskivor inte ska användas.</p>
f₆	<p><i>Översta våningsplanet ska utformas med transparent glasfasad mot Artillerigatan.</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att den tillkommande byggnadsvolymen blir uppglasad i enlighet med framtaget illustrationsmateriel som visar ambitionerna med en vinterträdgård.</p>
k₁	<p><i>Planområdet ingår i ett större kulturhistoriskt intressant område. Tillkommande byggnader och ombyggnader ska utformas med hänsyn till områdets värden och egenart, gäller för all kvartersmark. (Sekundär egenskapsbestämmelse, gäller till användningsgräns)</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande byggnadsvolymer eller andra bygglovspliktiga förändringar prövas utifrån områdets kulturmiljövärden.</p>
b₁	<p><i>Släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system.</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att det släckvatten som kan förekomma i händelse av brand inte infiltrerar i mark eftersom det innebär risk för förorening av grundvattnet.</p>
b₂	<p><i>Dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas till täta ledningsnät utan att infiltrera i mark, gäller för all kvartersmark. (Sekundär egenskapsbestämmelse, gäller till användningsgräns)</i></p> <p>Motiv till bestämmelsen är att hindra att förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor infiltrerar i marken. Därmed skyddas grundvattnet mot föroreningar.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e ₁ 0,0	<p data-bbox="711 264 1236 331"><i>Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.</i></p> <p data-bbox="711 353 1353 568">Motiv till bestämmelsen att möjliggöra en byggrätt som har viss flexibilitet vad gäller möjlig utbredning och placering av byggnader. Den andel som får förses med byggnader kan fördelas på olika sätt inom ytan och möjliggör därmed antingen en sammanhängande byggnad alternativt två eller flera separata byggnader.</p>
e ₂ 0,0	<p data-bbox="711 591 1193 658"><i>Största bruttoarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.</i></p> <p data-bbox="711 680 1353 1003">Motiv till bestämmelsen är att reglera en lämplig omfattning av bebyggelse inom egenskapsområdet. Tillåten area avser bruttoarea ovan mark. Reglering av bruttoarea innebär en flexibilitet vad gäller byggnadsdelars placering och våningsantal i respektive del. Detta innebär att detaljplanen möjliggör ett mycket stort antal möjliga byggnadsvolymer, dock inte utanför det byggbara området eller högre än angiven nockhöjd.</p>

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdets nordvästra del, delområde 1, och det mindre område vid före detta Wallenberglaboratoriet/Kunskaps gymnasiet som säkerställs som friyta ingår i den mycket stora fastigheten Kåbo 5:1 (fastigheten är uppdelad i olika skiften). Planområdets sydöstra del omfattar även fastigheten Kåbo 5:9 i sin helhet. Ovanstående fastigheter ägs av Akademiska Hus AB. Detaljplanen omfattar även mindre delar av de kommunala gatufastigheterna Kåbo 1:1 och Fjärdingen 1:3.

Servitut och rättigheter

Planområdet berör en befintlig ledningsrätt för fjärrvärme vid Fångvallsgatan (aktnummer 0380-96/49.6).

Detaljplanen förutsätter inte att några nya servitut eller rättigheter bildas. Behov av servitut och rättigheter kan dock uppstå i framtiden om fastighetsindelningen förändras.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som eventuellt kan bli aktuella i samband med planens genomförande eller i framtiden. Fastighetsbildning

inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Detaljplanens genomförande förutsätter dock inte några fastighetsrättsliga åtgärder.

Angiven allmän plats ligger redan inom kommunal fastighet och planen innebär därför inget behov av fastighetsreglering eller tvångsvis inlösen för allmän plats.

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 byggrelaterade skador.

Ledningar

Planområdet berör följande ledningar (uppgifter sammanställda 2023-09-15):

Planområdets nordvästra del, delområde 1:

- Elledning från von Kraemers allé in till området. (Vattenfall eldistribution)
- Fjärrvärmeledning finns i Fångvallsgatan (Vattenfall värme)
- Fjärrvärmeledning ur drift finns i områdets västra del. (Vattenfall värme)
- Underlag från Region Uppsala visar på en värmeledning som ligger marginellt inom planområdet i korsningen Fångvallsgatan – von Kraemers allé.

Planområdets sydöstra del, delområde 2:

- Tele-datakabel vid Skandionkliniken och Dag Hammarskjölds väg. (Region Uppsala)
- Fiberkabel från Dag Hammarskjölds väg till före detta Wallenberglaboratoriet / Kunskapsgymnasiet korsar mindre del av planområdet. (IP-Only)
- Ledning till allmän gatubelysning ligger marginellt innanför planområdet vid korsningen Artillerigatan – von Kraemers allé. (Uppsala kommun)

Utöver dessa ledningar har fastighetsägaren ledningar för bland annat elförsörjning och dagvattenhantering. Inom allmän plats utanför planområdet finns en mängd allmännyttiga ledningar för exempelvis el, värme, kyla, vatten, spillvatten, dagvatten och telekommunikation. Det kan även finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Av de allmännyttiga ledningar som finns inom kvartersmark regleras en befintlig fjärrvärmeledning i Fångvallsgatan med markreservat (u-område). Övriga ledningar avses hanteras i avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid inför arbeten som kan beröra ledningarna. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena påbörjas. De befintliga anläggningarna måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvattenhantering

Fördröjning och rening av dagvatten avses lösas genom de åtgärder som presenteras under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Skydd av grundvatten

Föreslagna skyddsåtgärder för grundvattnet är att släckvatten ska uppsamlas och avledas i täta system, **b**₁. Samt en bestämmelse för all kvartersmark om att dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas till täta ledningsnät utan att infiltrera i mark.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuella behov av flytt av ledningar eller åtgärder i samband med eventuell ny transformatorstation, och kostnader för detta, regleras av separata avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa. För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Antagande av detaljplan kan preliminärt ske i slutet av 2024 eller i början av 2025. Om detaljplanen inte överklagas eller överprövas av länsstyrelsen får den laga kraft cirka 1 månad efter antagandebeslutet.

Tidplan för utbyggnad är inte fastställd i planskedet. Att tidplanen är osäker beror på att det inte finns någon detaljerad och fastställd inriktning för vilka behov en utbyggnad av planområdets nordvästra del ska tillgodose. Fastighetsägaren, Akademiska Hus uppdrag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Därför efterfrågas en planmässig och genomförandemässig flexibilitet. Då genomförandet inte påverkar kommunens ansvarsområden i någon större omfattning innebär den tidsmässiga osäkerheten inte några konsekvenser från ett kommunalt perspektiv.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år över hela planområdet.

Motivet för genomförandetiden är att det ska finnas ett skydd för fastighetsägarens byggrätt inom en rimlig tidsperiod som möjliggör ett genomförande. En relativt kort genomförandetid på 5 år innebär också att eventuell ny planläggning inte ska hindras ifall det uppkommer nya behov som inte prövats i denna planprocess.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Uppsala Vatten ansvarar för eventuella åtgärder på, och drift av, allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Exploateringsavtal

I dagsläget har det inte identifierats några behov av ombyggnader av allmän plats och därför behöver inget exploateringsavtal tas fram. Behovet av exploateringsavtal kommer dock studeras vidare under planprocessen och slutsatserna kommer beskrivas närmare i samband med granskningskedet. Om ett exploateringsavtal behövs, ska detta upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Det kan handla om exempelvis fördjupad geoteknisk utredning inför projektering samt specifika beräkningar av buller, dagvattenrening och dagsljus som är anpassade till faktisk bebyggelseutformning.

Dispenser och tillstånd

Biotopskydd har inte inträtt för björkallén vid Fångvallsgatan. Om genomförandet dröjer kan allén komma att omfattas av biotopskydd och då behövs en dispensprövning för eventuell påverkan. Dispens från vattenskyddsföreskrifter kan bli aktuellt i samband med genomförandet boende på vilken grundläggningsteknik som slutligen väljs i framtida projektering.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2023-10-11, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att ett genomförande av detaljplan för del av kv. Blåsenhus och Trädgårdsmästaren inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Därmed behöver en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet inte genomföras. I denna bedömning har bland annat frågor om kulturmiljö, naturvärden, grundvatten, ytvatten, översvämning och föroreningar vägts in och en sammanvägd bedömning har gjorts.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2023-10-20 att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Detaljplanen berör riksintresseområde för kulturmiljövården för Uppsala stad, C 40. Genomförandet av detaljplanen innebär tillkommande bebyggelse i nordväst som delvis kan bli synlig från området i norr med slottet och Botaniska trädgården. Tillkommande bebyggelse är dock till största delen avskild från norr genom bebyggelse och grönska. Planområdets nordvästra del omfattas av en gällande detaljplan med motsvarande byggrätt som nu medges. Därmed innebär inte detaljplanen någon planmässig förändring av betydelse. Nordväst om detaljplanen finns även planlagda men ännu ej genomförda byggrätter, planmässigt är alltså den tillkommande bebyggelsen även avskärmd från nordväst genom annan möjlig framtida bebyggelse.

Enligt genomförd konsekvensbeskrivning för kulturmiljön (White 2023-10-25) har detaljplanen en neutral påverkan på riksintresset. Påverkan på värden och vyer kopplade till centralmakten, domkyrkostaden samt stadens framväxt och struktur anges som neutral. Påverkan på värden kopplade till lärdomsstaden anses vara positiv. Planen kan stärka lokala intressen eftersom Blåsenhus blir en mer sammanhängande miljö för verksamheter kopplade till forskning och utbildning. Föreslagna bebyggelsevolymerna har gjorts med hänsyn till platsen, omgivande bebyggelse och viktiga siktvinklar. Identifierade och skyddade värden respekteras. Därmed är detaljplanen lämplig ur kulturhistorisk synpunkt.

Naturmiljö

Planen berör inte några riksintressen kopplade till naturmiljö och inga Natura 2000-områden eller naturreservat. Detaljplanen har ingen planmässig negativ påverkan av betydelse för naturmiljön. De träd och de grönytor som kan komma att tas i anspråk inom planområdets nordvästra del omfattas redan av en planlagd byggrätt och vid en avvägning har träden inte så stora naturmiljövärden att ett bevarande är motiverat.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen innebär inga konsekvenser för riksintressen för friluftsliv eller för rekreation i övrigt jämfört med gällande detaljplaner. I praktiken innebär dock planen att privat kvartersmark som fungerar som en parkmiljö tas i anspråk, vilket är möjligt även med gällande detaljplan.

Mark och vatten

Miljö kvalitetsnormer påverkas inte negativt sett till att gällande detaljplan innebär en motsvarande exploatering. Dagvattenutredningen visar även att åtgärder kan utföras så att föroreningsbelastningen inte ökar jämfört med dagsläget.

Planen har bestämmelser för att minimera de största riskerna för grundvattnets kvalitet. Vattenskyddsområde kan dock komma att påverkas i samband med planens genomförande. Beroende på grundläggningsteknik kan dispens från vattenskyddsföreskrifterna krävas.

Klimat

Byggnadsarbeten av olika slag medför oftast någon typ av klimatpåverkande utsläpp från material, transporter och anläggningsmaskiner. För den tillkommande bebyggelsen reglerar detaljplanen en högsta nockhöjd som ska möjliggöra träbyggnation vilket ofta kräver något högre våningshöjder. Träkonstruktioner medför vanligen lägre klimatpåverkande utsläpp än konventionellt byggande i betong. Planområdets läge i centrala Uppsala och nära kollektivtrafik ger mycket goda förutsättningar för hållbara transporter vilket är positivt sett till framtida utsläpp av växthusgaser.

Hälsa och säkerhet

Buller

Sett till detaljplanens möjliga markanvändningar ökar inte risken för bullerstörningar för omgivningen. Vid genomförandet kan det dock förväntas vissa bullrande moment, men inte mer än vid normalt byggande.

Markföroreningar

Sett till slutsatserna i *PM markteknisk historik* innebär detaljplanen inte några negativa konsekvenser sett till markföroreningar. Sett till planens tillåtna markanvändningar ökar inte heller risken för nya föroreningar.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanen möjliggör bostäder i en stadsdel som i huvudsak präglas av verksamheter och institutionsbyggnader. Blandade funktioner är generellt sett positivt för upplevd trygghet då det innebär att fler människor rör sig i stadsrummet på olika tider. Fastighetsägaren Akademiska Hus har ett koncept för student- och forskarbostäder där vissa bostäder kan delas mellan flera personer och där större gemensamhetsutrymmen kan göras tillgängliga för de boende, även om detta inte regleras i detaljplanen. Om tillkommande bebyggelse uppförs som bostäder, finns det därmed goda möjligheter att med boendets utformning underlätta kontakt mellan boende vilket kan bidra till känsla av trygghet i boendet.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär positiva konsekvenser för barn och unga. Del av den befintliga gymnasieskolas friytor bekräftas genom att gällande detaljplans byggrättsyta tas bort vid en del av den nuvarande skolgården. Detta säkerställer att gymnasiets begränsade friytor inte tas i anspråk för bebyggelse. I övrigt innebär planen inte några särskilda konsekvenser för barn och unga. Att ytor som idag är parkliknande i planområdets nordvästra del kan bebyggas kan ses som en negativ konsekvens, men dessa ytor är redan planlagda, så från planperspektiv innebär det inte någon förändring. I planområdets direkta närhet finns Ronald McDonald hus som är ett patientboende för barn och deras familjer. Boendet påverkas inte negativt av detaljplanen jämfört med gällande planer. Att Skandionkliniken byggnad kan bekräftas och få bygglov och slutbesked innebär att verksamheten säkerställs och att den nära kopplingen mellan Ronald McDonald hus och Skandionkliniken kvarstår till stor nytta för barn under behandling.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen innebär möjlighet att aktivera Blåsenhusområdets centrala del med bostäder och verksamheter, vilket är positivt för att möjliggöra ett mer aktivt stadsliv.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

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.

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården Uppsala stad C 40. Hänsyn till riksintresset har tagits genom reglering av tillåten byggnadsvolym, utformningsbestämmelser samt en generell varsamhetsbestämmelse, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Miljökvalitetsnormer för luft och buller bedöms inte påverkas. Dagvattenutredningen visar hur dagvattnet kan renas och fördröjas för att minska påverkan på recipienten. Tillräcklig byggnadsfri yta avsätts inom kvarteretsmark för att möjliggöra föreslagna åtgärder. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald. Förutom observation av grönfink år 2020 finns inga indikationer på förekomst av skyddade arter av växter eller djur, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och bolag samt fastighetsägaren Akademiska Hus.

Situationsplan, illustrationer och utredningar har gjorts av White arkitekter, Bjerking, Spacescape och Ensucon

Planhandlingarna har utarbetats av plankonsult Jerk Allvar, WSP. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Anton Vikström, planarkitekt
Lena Mattsson, kartingenjör
Sofie Lücke, miljösamordnare
Valerija Bandic, bygglovshandläggare
Carl Näslund, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2023-12-14