

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
2023-000590Handläggare:
Klara Wahlstedt & Anton Vikström

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret

Underofficeren

Utökat förfarande

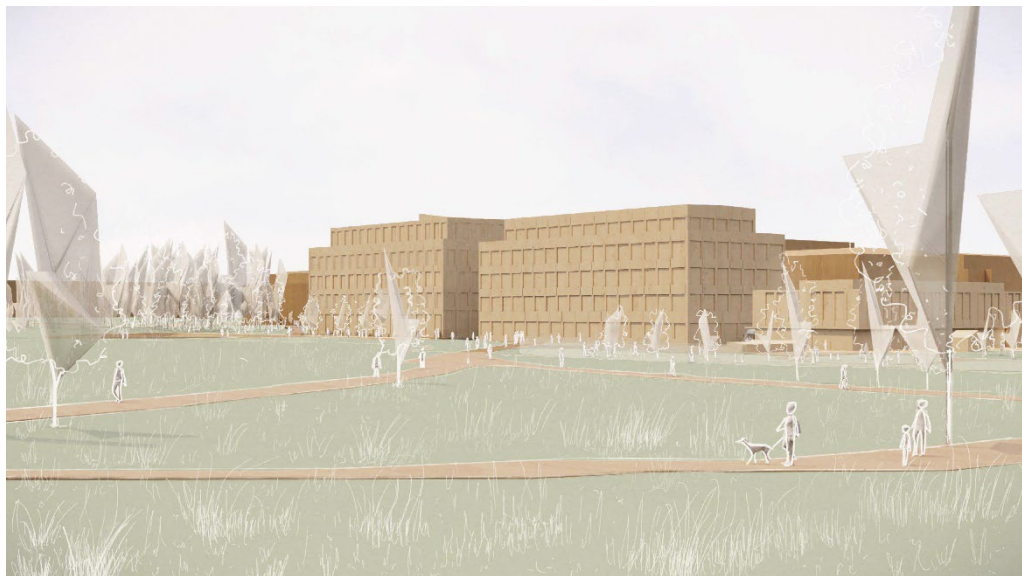


Illustration som visar fastighetsutvecklarnas förslag på bebyggelse sett från Exercisfältets sydöstra del.

Illustration: CF Møller Architects

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Program.....	6
Detaljplaner.....	7
Andra kommunala beslut	8
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet	9
Stadsbyggnadsvision	15
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	15
Skola och förskola	21
Kulturmiljö	23
Park och natur.....	27
Trafik och tillgänglighet.....	33
Sociala frågor	41
Mark och geoteknik	42
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	43
Hälsa och säkerhet	52
Teknisk försörjning.....	57
Motiv till detaljplanens regleringar.....	59
Användning av mark och vatten.....	59
Genomförandefrågor.....	66
Fastighetsrättsliga frågor	66
Tekniska frågor	67
Ekonomiska frågor	71
Organisatoriska frågor.....	71
Planens konsekvenser	73
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	73
Miljökonsekvensbeskrivning, MKB.....	73
Miljöaspekter.....	74

Hälsa och säkerhet	82
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	84
Översiktsplanen	84
Miljöbalken	84
Medverkande	85

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två byggnader för kontor och laboratorium, samt en förskola med plats för 144 barn. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden. De ska också ge Exercisfältet en inramning i norr för att markera gränsen mellan Uppsala Science Park och det öppna fältet. Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Inom den del av planområdet som tillhör Uppsala Science Park finns sedan tidigare ett underjordiskt parkeringsgarage i tre plan och markparkering. Den mark som ägs av Uppsala kommun, och som i samband med planens genomförande kommer köpas av Uppsala Science Park KB och Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, är i gällande detaljplan planlagd som natur.

Planområdets östra del ingår i en sammanlänkande grönstruktur som finns utpekad i översiktsplanen. På en del av den ytan möjliggör detaljplanen för förskola och tillhörande gård. Gårdens placering kommer påverka dragning av Gula stigen, en vandringsled som binder ihop flera naturreservat i södra Uppsala, som kommer behöva förskjutas några meter österut i och med detaljplanens genomförande, vilket också bidrar till att ge den en mer gen och sammanhållen dragning över Exercisfältet.

Vad är en detaljplan?

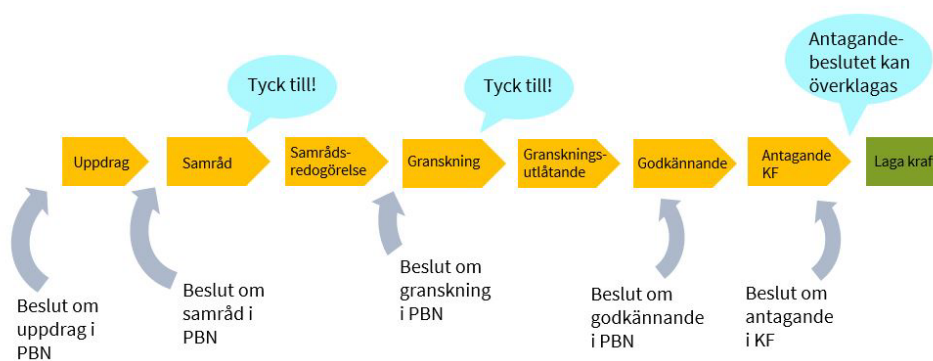
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2023-02-16. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljökonsekvensbeskrivning, Ensucon, 2024-03-27
- Fastighetsförteckning*
- Barnkonsekvensanalys, Liljewall Arkitekter, 2023-12-04
- Dagvattenutredning, Structor, 2024-03-07
- Miljöteknisk markundersökning, Ramboll, 2023-10-27
- Naturvärdesinventering, Väg & Miljö AB, 2023-10-20
- PM Geoteknik, Ramboll, 2023-11-21
- PM – Risk- och släckvattenutredning, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-11-29
- Riskanalys – vibrationsalstrande markarbeten, Ramboll, 2023-11-21
- Riskbedömning för grundvattenpåverkan, Ramboll, 2024-03-08
- Solstudie, CF Møller Architects, 2023-12-01
- Underofficeren trafikutredning, Ramboll, 2024-03-15

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/underofficeren. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Uppsala kommuns översiktsplan ligger fastigheten inom stadsbygden, ett område som kännetecknas av en blandad stadsmiljö med tyngdpunkt på bostadsutveckling och som har inslag av lokaler och verksamheter. Förändringar inom det här område bör utgå från den befintliga bebyggelsen och platsens identitet.

Översiktsplanen lyfter även fram grönområdet i planområdets östra del som en länk i en större sammanlänkande grönstruktur. Grönstrukturen har till uppgift att skapa sammanhängande miljöer för rekreation, göra det lättare att värna om biologisk mångfald för växter och djur, samt att kunna dra nytta av flera ekosystemtjänster.



Bild 1. Karta som visar den gröna struktur som översiktsplanen lyfter fram som viktig. Planområdets läge är markerat med en röd prick.

Program

Fördjupad översiktsplan Södra staden

Föreslagen detaljplan ingår i den fördjupade översiktsplanen för Södra staden och ingår i utvecklingsområdet Polacksbacken. Utvecklingsområdet utgörs av delarna Exercisfältet, Regementet och Ångström där Exercisfältet och Regementet är ett viktigt värde i riksintresset för kulturmiljövård Uppsala stad (C 40). Den fördjupade översiktsplanen belyser den pågående utvecklingen av Uppsala Science park, Ångström, informationsteknologiska centrum (ITC) samt Rosendal. Utifrån det föreslås en utveckling av stadsstråk med tyngdpunkt på verksamheter och utbildning. Planen fastställer att området Polacksbacken även har en viktig funktion som rekreationsområde och samlingsplats. Den fördjupade översiktsplanen ser en möjlighet att utreda exploateringar i anslutning till Exercisfältet vidare.

Innerstadsstrategin

Innerstadsstrategin antogs av kommunfullmäktige 2016. Den är en fördjupning av översiktsplanen och ger vägledning för utvecklingen i innerstaden. Visionen är att skapa ett levande centrum i mänsklig skala, samt ett livligt handelscentrum som blir hela Uppsalas knutpunkt, finrum och mest tillgängliga plats för stadens invånare och besökare.

Den schematiska gränsen för vad som räknas till innerstaden går strax norr om Uppsala Science Park, men då gränsen är schematisk bör utvecklingen av området ta hänsyn till strategin.

Detaljplanen är förenlig med innerstadsstrategin.

Gestaltningsprogram för Dag Hammarskjölds väg

Det finns ett gestaltningsprogram för Dag Hammarskjölds väg (Uppsala kommun, 2016) som har till syfte att ge vägledning för hur ny bebyggelse och infrastruktur ska förhålla sig till Dag Hammarskjölds väg och det riksintresse som berör vägsträckningen.

Programmet pekar ut planområdet som ett utvecklingsområde. Det lyfter även fram monumentaliteten av regementsbyggnaderna vid Polacksbacken som ett karaktärsgivande inslag runt Exercisfältet och förespråkar att ny bebyggelse i området ska bygga vidare på den.

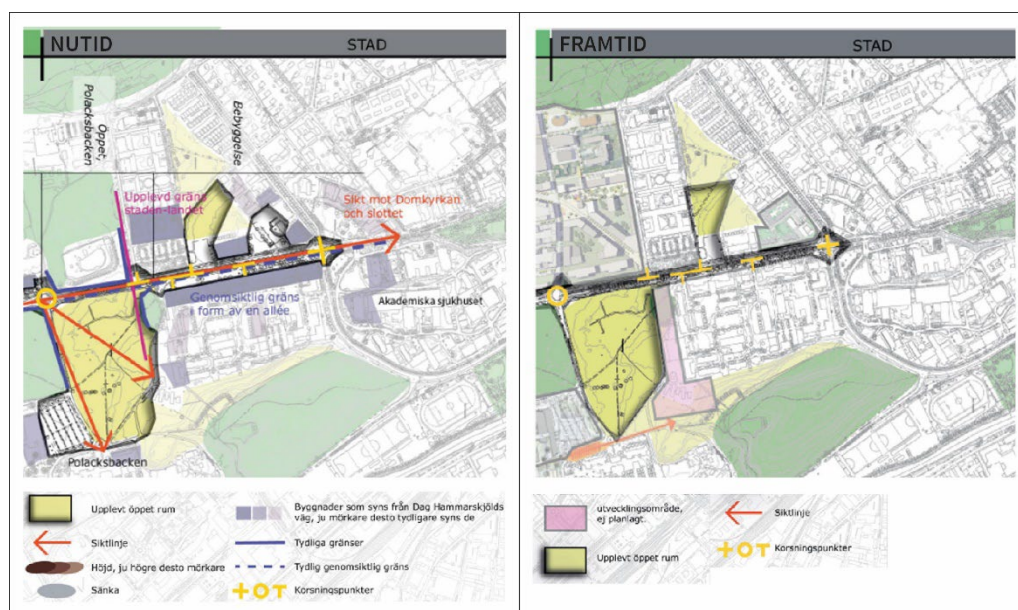


Bild 2. Kartan till vänster visar den analys av förutsättningar på den sträcka av Dag Hammarskjölds väg som passerar Exercisfältet och Uppsala Science Park. Kartan till höger visar en framtidsanalys av samma sträcka. Källa: Gestaltningsprogram för Dag Hammarskjölds väg (Uppsala kommun, 2016)

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för Gluntenområdet* (aktbeteckning 0380-P92/46) som fick laga kraft 1992, *Detaljplan för del av kv Underofficeren* (aktbeteckning 0380-P98/46) som fick laga kraft 1998 och *Detaljplan för Kv Underofficeren* (aktbeteckning 0380-P2003/34) som fick laga kraft 2003.

Fastigheten Kronåsen 1:1 omfattas av *Detaljplan för Kv Underofficeren* från 2003. Inom planområdet tillåter den detaljplanen endast två mindre envåningsbyggnader i anslutning till ett område där marken får byggas under med körbart bjälklag. Delar av den västra delen av planområdet överlappar ett område som i detaljplanen från 2003 är avsatt för allmänna underjordiska ledningar, ett så kallat u-område. På de ytor som i den detaljplanen är reglerade med prickmark får marken inte bebyggas, undantaget är nya transformatorstationer. Dessa får uppföras enligt "Uppsalamodellen" efter en prövning av Stadsbyggnadskontoret.

Den del av planområdet som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:14 omfattas av *Detaljplan för Glunttenområdet* från 1992 och *Detaljplan för del av kv Underofficeren* från 1998. Enligt dem ligger planområdets södra del och området för den planerade förskolan inom markanvändningen natur. Polacksgatan regleras i detaljplanen från 1992 som gång- och cykelväg samt tillfällig serviceväg till konferensanläggningen. Den del av gatan som ligger inom detaljplanen från 1998 har användningen gång- och cykelväg.

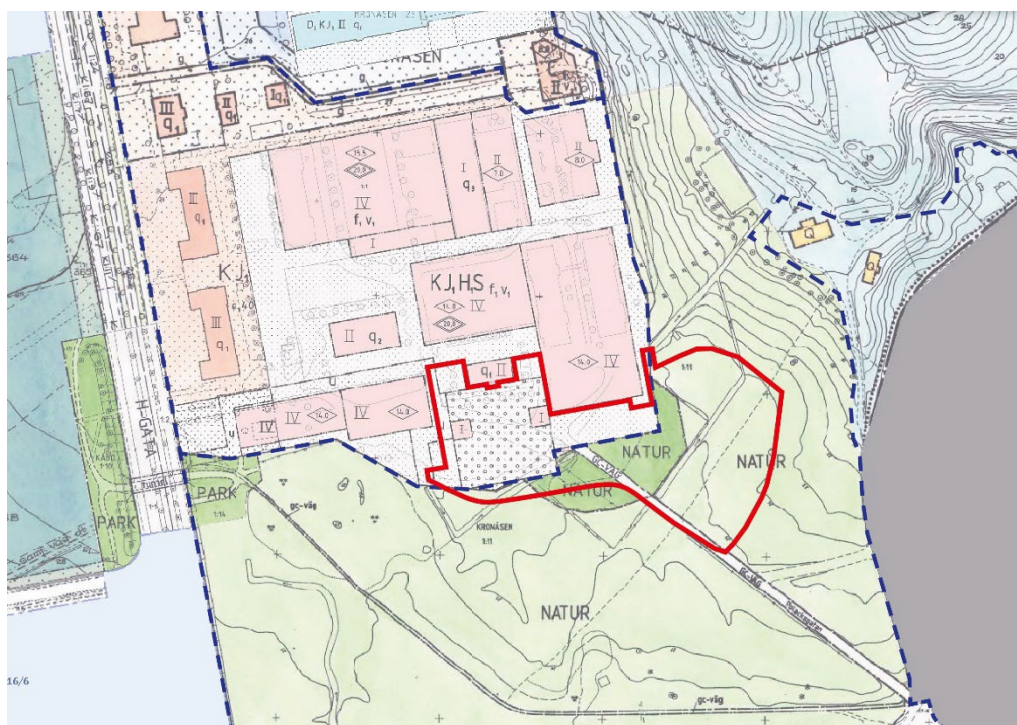


Bild 3. Utdrag ur de två detaljplaner som gäller för området. Fastigheterna som påverkas av en ny planläggning ligger inom den blå markeringen. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

Andra kommunala beslut

Uppsala kommuns gällande översiktsplan lyfter fram Exercisfältets potential och strategiska läge. Det finns därför ett uppdrag att ta fram ett planprogram för Exercisfältet. Planprogrammets syfte är att klargöra förutsättningar och målsättningar för platsens framtida utveckling, samt att skapa förutsättningar för att rama in fältet och stärka de rekreativa värden som finns där. Planprogrammet är ännu inte antaget utan kommer hanteras i en framtida process.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för två byggnader för kontor och laboratorium, samt en förskola med plats för 144 barn. Byggnaderna ska förhålla sig till platsens höga natur- och kulturhistoriska värden. De ska också ge Exercisfältet en inramning i norr för att markera gränsen mellan Uppsala Science Park och det öppna fältet. Detaljplanen ska även bidra till att skapa bättre förutsättningar för att ta hand om dagvatten, samt säkerställa åtgärder som kan minska områdets påverkan på grundvattnet.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör två byggrätter för kontor och laboratorium. Under området där den västra byggrätten är placerad finns ett underjordiskt parkeringsgarage i tre plan som kommer vara kvar. De byggnader som möjliggörs ska utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och bidra till att skapa en inramning av Exercisfältet. Av den anledningen är det viktigt att byggnaderna utformas med särskilt stor vikt på arkitektonisk kvalitet när det gäller materialval och gestaltning, framför allt i mötet med det öppna fältet.

Öster om de två byggrätterna för kontor och laboratorium möjliggör detaljplanen en förskola i två plan. Liksom de två västra byggnaderna kommer förskolan att vara visuellt framträdande från Exercisfältet. Förskolans utformning ska därför även den ha en hög arkitektonisk kvalitet och genom sin mindre skala trappa ner mot fältet i öster. Förskolegården kommer där att bli en del av en större grönstruktur och delvis överlappa ett område som är byggnadsminne. Det är därför viktigt att gården, liksom byggnaderna, gestaltas på ett sätt som anpassar sig till områdets höga kulturhistoriska värden.

Totalt möjliggörs en byggrätt på cirka 18 000 kvadratmeter för kontor och laboratorieverksamhet, 400 kvadratmeter för centrumverksamhet, samt 2200 kvadratmeter förskola. Inom den västra byggrätten möjliggörs även cirka 9300 kvadratmeter för ett underjordiskt parkeringsgarage (varav 8400 kvadratmeter utgörs av ett befintligt garage). Förskolegården är i fastighetsutvecklarens förslag cirka 4900 kvadratmeter stor, vilket motsvarar en friyta på cirka 34 kvadratmeter per barn. Den ligger dessutom i direkt anslutning till ett större grönområde.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet består av delar av fastigheterna Kronåsen 1:1 och Kronåsen 1:14. Uppsala Science Park KB äger fastigheten Kronåsen 1:1 som omfattar cirka åtta hektar, och Uppsala kommun äger Kronåsen 1:14 som i sin helhet är runt 30 hektar. Området ligger cirka två kilometer sydväst om Uppsala centralstation.



Bild 4. Orienteringskarta som visar planområdets läge i relation till Uppsala centralstation.

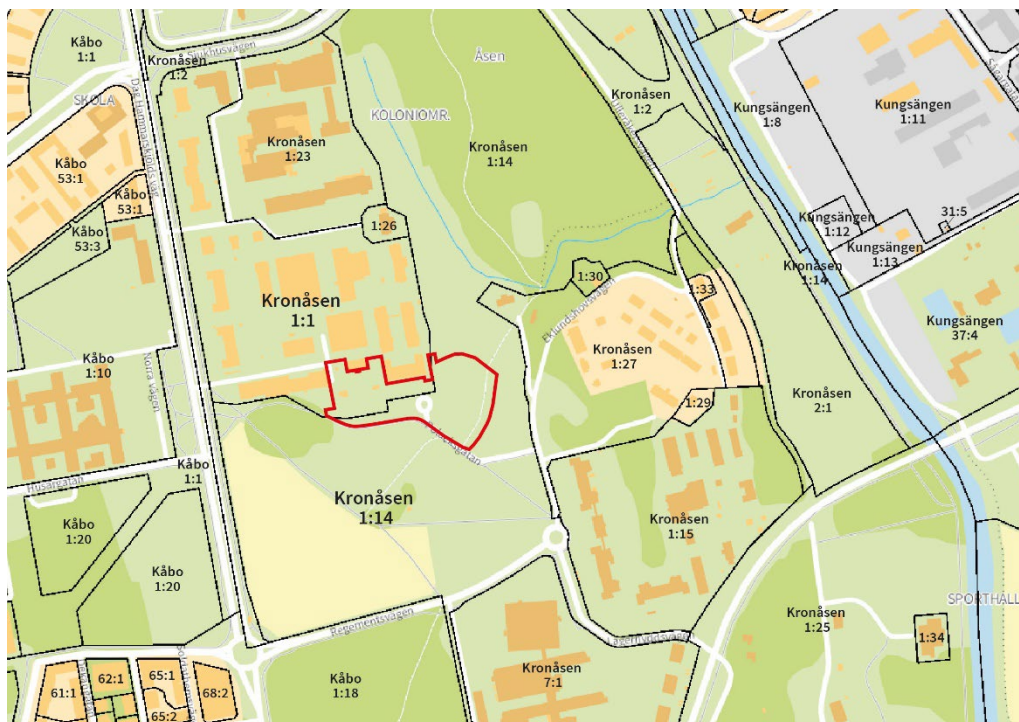


Bild 5. Karta som visar fastigheterna i närområdet. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i den södra änden av Uppsala Science Park och den bebyggelse som detaljplanen möjliggör kommer utgöra områdets gräns ut mot Exercisfältet. Den del av Kronåsen 1:1 som ligger inom planområdet utgörs av markparkering och under den västra delen finns ett underjordiskt parkeringsgarage i tre plan. De delar av Kronåsen 1:14 som omger planområdet utgörs främst av ängs- och betesmark, samt

några talldungar. I den del som ligger inom det föreslagna planområdet fanns fram till hösten 2022 en temporär förskola. Det området där den temporära förskolan tidigare låg har täckts över med ett jordlager för att återställa marken efter att den monterats ned. Inom den delen finns det även en del bärbuskar och några pilträd kvar från den tidigare förskolegården.



Bild 6. Flygfoto (2023) som visar var platsfotona nedan är tagna ifrån. Området där den temporära förskolan tidigare låg är markerat med en vit streckad linje.

Uppsala Science Park består främst av kontor och laboratorium. I byggnaderna som ligger närmast planområdet i väst sitter Läkemiddelsverket. I Uppsala Science Park finns även en fristående grundskola. Byggnaderna inom området utgörs av gamla byggnader från tiden då området var ett regemente, samt bebyggelse som tillkommit från åttiotalet och framåt. Inom området finns det också ett flertal angöringsgator samt parkering för bilar och cyklar.

I anslutning till planområdet ligger Exercisfältet. Fältet består främst av ängsmark och ett antal traddungar. Det finns också en dagvattendamm som stod klar 2022. Över fältet går gång- och cykelbanor, samt rekreationsstråket Gula stigen som binder ihop flera naturreservat. Mellan den norra delen av Uppsala Science Park och Kronåsen finns det även ett kolonilottsområde.



Bild 7. Foto som visar Exercisfältet och befintlig bebyggelse inom Uppsala Science Park sett från rondellen vid Dag Hammarskiölds väg och Regementsvägen. (Maj 2023)



Bild 8. Foto som visar dagvattendammen och den befintlig bebyggelse inom Uppsala Science Park sett från mitten av Exercisfältet. (Maj 2023)



Bild 9. Foto som visar Gula stigen, dagvattendammen och den befintlig bebyggelse inom Uppsala Science Park sett från mitten av Exercisfältet. (Maj 2023)



Bild 10. Foto som visar gula stigen och den nordöstra delen av Exercisfältet, bilden är tagen öster om det område där den temporära förskolan tidigare var placerad. (Maj 2023)



Bild 11. Foto som visar den nordöstra delen av Exercisfältet där förskolan föreslås ligga, bilden är tagen från infartsvägen från Polacksgatan. I bakgrunden syns byggnaderna i den sydvästra delen av Uppsala Science Park. (Maj 2023)



Bild 12. Foto som visar gång- och cykelbanan som löper söder om planområdet, bilden är tagen vid talldungen som ligger på Exercisfältets nordvästra del. Till vänster i bilden syns läkemedelsverket. (Maj 2023)

Öster om planområden ligger ett område som främst består av äldre byggnader som har en koppling till det regemente som tidigare fanns på platsen. I det området finns en rad olika verksamheter, bland annat ett lägenhetshotell, en privat förskola, en privat grundskola och två fristående gymnasieskolor.

På Exercisfältets södra sida ligger Ångströmlaboratoriet och några mindre träbyggnader där Uppsala universitet har lokaler. Universitetet håller även till på västra sidan om Dag Hammarskjölds väg, i höjd med planområdet, där Biomedicinskt centrum ligger.

Sydväst om Exercisfältet ligger Rosendal med bostadsbebyggelse, och det finns även några flerbostadshus på västra sidan av Dag Hammarskjölds väg i höjd med Uppsala Science Park.

Inom Uppsala Science Park finns också ett gym, några lunchrestauranger och en kiosk. I anslutning till campusområdet vid Ångströmlaboratoriet ligger det en lunchrestaurang, ett café och en kiosk. Vid rondellen i korsningen mellan Regementsvägen och Dag Hammarskjölds väg finns en mataffär. Längre in i Rosendal ligger ett flertal restauranger och caféer.

Stadsbyggnadsvision

Längs med Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen pågår planläggning av kapacitetsstark kollektivtrafik. Hållplatslägen för den planeras cirka 300 meter väster, samt cirka 300 meter söder, om planområdet. I samband med den planens genomförande kommer korsningen vid Dag Hammarskjölds väg, där infarten till Uppsala Science Park ligger, att bli signalreglerad. Dag Hammarskjölds väg kommer då också att övergå från att ha tvåfiliga körfält i varje riktning till att få ett körfält för bilister i varje riktning.

Planområdet kan även komma att påverkas av Tullgarnsbron, som beräknas stå klar i början av 2024, då den kommer binda samman östra och västra sidan av Fyrisån. Då planområdet ligger på vägen mellan Uppsalas innerstad och exempelvis Rosendal kan bron komma att bidra till en ökad cykel och gångtrafik genom området.

Utöver det har Exercisfältet fått en mer sammanbindande funktion för rekreativområden då Gula stigens naturreservat bildades 2023. Området utgör inte en del av själva reservatet, men Gula stigen som binder ihop reservatets delar passerar över planområdet och kommer i samband med detaljplanens genomförande att behöva förskjutas en bit österut så den hamnar utanför planområdet.

Det finns även ett uppdrag om att ta fram ett planprogram för Exercisfältet för att tydligare skapa en inramning till fältet, samt stärka de rekreativa värden som finns där. Planprogrammet ska också syfta till att tydliggöra fältets framtida utveckling. Den bebyggelse som den här detaljplanen möjliggör kommer bidra till att skapa en inramning norrut i mötet med Uppsala Science Park.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom Uppsala Science park består dels av byggnader från tiden det var ett regemente, dels av byggnader som uppförts från 1980-talet och framåt. Utmärkande drag för den äldre bebyggelsen är putsade fasader i en gulorange färgskala, samt att de i huvudsak har sadeltak, valmade tak eller valmade mansardtak. Ut mot Dag Hammarskjölds väg är byggnaderna i tre våningar, medan den äldre bebyggelsen inne i Uppsala Science Park är i ett till två plan.

Den nyare bebyggelsen har tillkommit sedan åttiotalet och framåt. Även bland dessa byggnader är puts det dominerande fasadmaterialet. De flesta av dem är i fyra våningar och har en indragen takvåning. De senaste byggnaderna i området, *Hubben* och *Celsius*, stod klara 2017 respektive 2020.

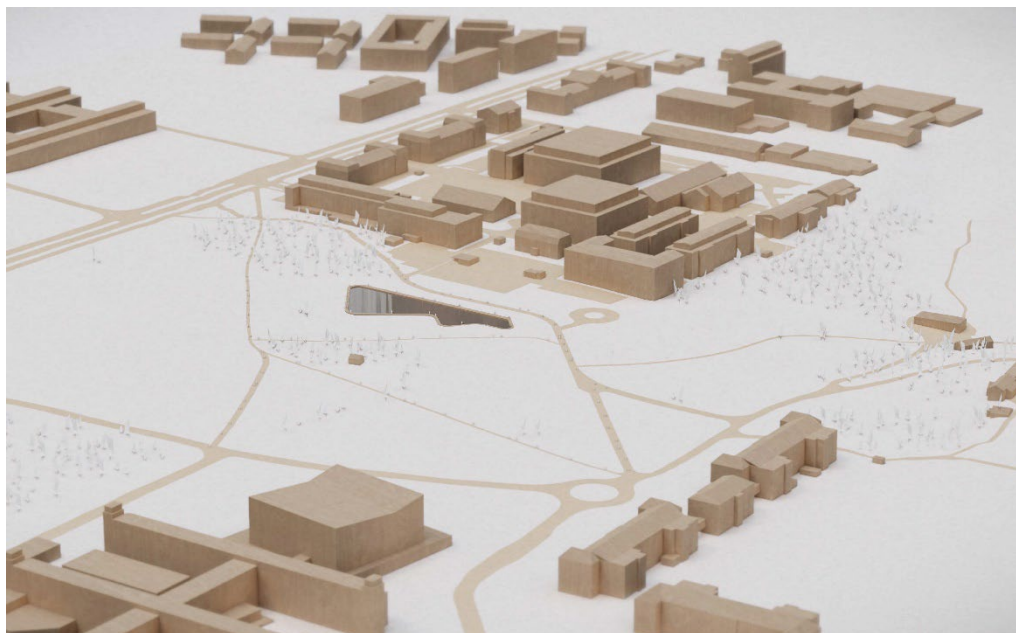


Bild 13. Modellbild som visar den befintliga bebyggelsen i området. Illustration: CF Møller Architects

Uppsala arkitekturpolicy

Uppsalas Arkitekturpolicy (Uppsala kommun, 2017) är ett dokument som anger riktlinjer kring arkitektur- och gestaltungsfrågor. Policyn ska bidra till att skapa en levande, hållbar och vacker stad. Den lyfter fram *sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgänglighet* som viktiga begrepp att förhålla sig till. Riktlinjerna i dokumentet ska ge alla aktörer som arbetar med stadsutveckling en gemensam plattform med riktlinjer och huvudbegrepp att förhålla sig till.

Planområdet är beläget i ett område med ett tydligt sammanhang i form av en befintlig miljö bestående av ett gammalt regementsområde, som har en tydlig skala, och omges av en rik grönsstruktur. Hänsyn ska tas till dessa värden och stor vikt läggs på områdets karaktär samt Uppsalas identitet och historia. Policyn lyfter också att alla projekt ska visa vilka arkitektoniska värden som de tillför omgivningen. Då planområdet ligger i ett visuellt framträdande läge i en kulturhistoriskt värdefull miljö, som också är en del av ett viktigt rekreativstråk, bör därför särskild vikt läggas på gestaltningen av samtliga byggnader inom planområdet.

Föreslagen bebyggelse

Inom planområdet västra del finns två byggrätter för kontor och laboratorium. Detaljplanen tillåter även användningen centrumändamål för att möjliggöra för mer publika funktioner i byggnadernas bottenvåning, samt ställer krav på att det ska finnas i den södra delen av bottenvåningen i den västra byggnaden. I den västra byggrätten medges också användningen parkering då det finns ett befintligt underjordiskt parkeringsgarage i tre plan där. En planbestämmelse (n_4) anger att användningen parkering bara får finnas i källarplan. Då parkeringsgaraget är större än byggrätten ovan mark i norr och öster medger detaljplanen också att byggnader får uppföras

under mark inom det området. Det är även tillåtet att bygga ut garaget åt söder, då det har betydelse för konstruktionen av den ovanliggande byggnaden.

I planområdets östra del möjliggör detaljplanen för en förskola i ett läge som har goda förutsättningar att skapa en bra miljö för barnen. Platsen har tillräckligt med gårdsyta för att klara de riktlinjer som anges i Uppsala Kommuns *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola (2020)*. Enligt riktlinjen behöver det i den här delen av Uppsala finnas en friyta på 30 kvadratmeter per barn. Gården ligger dessutom i direkt anslutning till ett större grönområde och det finns två naturreservat med skog inom 200 till 300 meter. Platsen för förskolan är också relativt skyddad från större trafikleder och tätare bebyggelse, och området passerar i första hand av gång- och cykeltrafikanter. För en mer fördjupad beskrivning av förskolan, se avsnittet *Skola och förskola*.

Byggnadernas placering

Bakgrunden till byggrätternas placering är att bygga vidare på den befintliga struktur av kvartersgator som finns inom Uppsala Science Park, samt att se till att de två större byggnader som möjliggörs bildar en sammanhängande front mot Exercisfältet. Placeringen har även betydelse för att säkerställa att en angoringsgata kan anläggas som kan nå både kontorsbyggnaderna och förskolan.

Vid ett genomförande av detaljplanen blir förskolan en egen fastighet. Byggrätten för förskolan hamnar i linje med den nya fastighetsgränsen mot väster. På så sätt möjliggörs en sammanhängande gård som är lätt att överblicka. Det gör också att bebyggelsen koncentreras till där det redan finns befintlig bebyggelse och att ytorna som gränsar mot Exercisfältet hålls öppna och fria från byggnader. Inom byggrätten för förskolan reglerar detaljplanen en maximal byggnadsarea på 1100 kvadratmeter för att tillåta en viss flexibilitet gällande var byggnaden kan placeras.

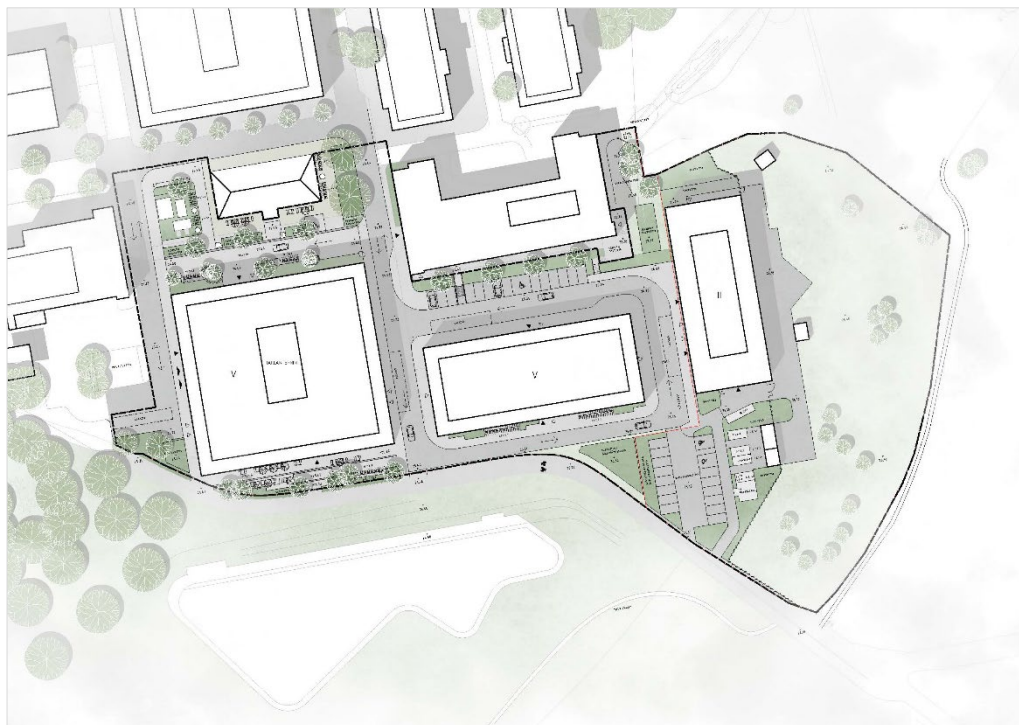


Bild 14. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarnas förslag på bebyggelse. *Illustration: CF Møller Architects*

Byggnadernas volym

För att samspela med bebyggelsen som finns inom Uppsala Science Park ska de två kontors- och laboratoriebyggnaderna som detaljplanen möjliggör ha en liknande höjd och volym som de nyare byggnaderna som finns i området. Det regleras genom en högsta nockhöjd på +52,00 meter över nollplanet för kontorsbyggnaderna, vilket ligger i linje med höjderna för de nyare byggnaderna *Hubben* och *Celsius*, där nockhöjderna är +52,80 respektive +51,70 meter över nollplanet.

För att se till att byggnadernas volymer blir uppbrutna i höjddled anger en planbestämmelse (f_4) att takfotshöjden på kontorsbyggnaderna får vara högst +47,00 meter. Ovanför den höjden tillåter detaljplanen en takvåning som är indragen minst 3,5 meter från fasad. Utöver det är det tillåtet för enstaka byggnadsdelar, såsom lanterniner och takfönster, att sticka upp över den angivna nockhöjden så länge de inte uppfattas från marken i någon högre grad. Höjden möjliggör för fyra våningar, samt en indragen takvåning, där byggnaden kan uppföras med trästomme.

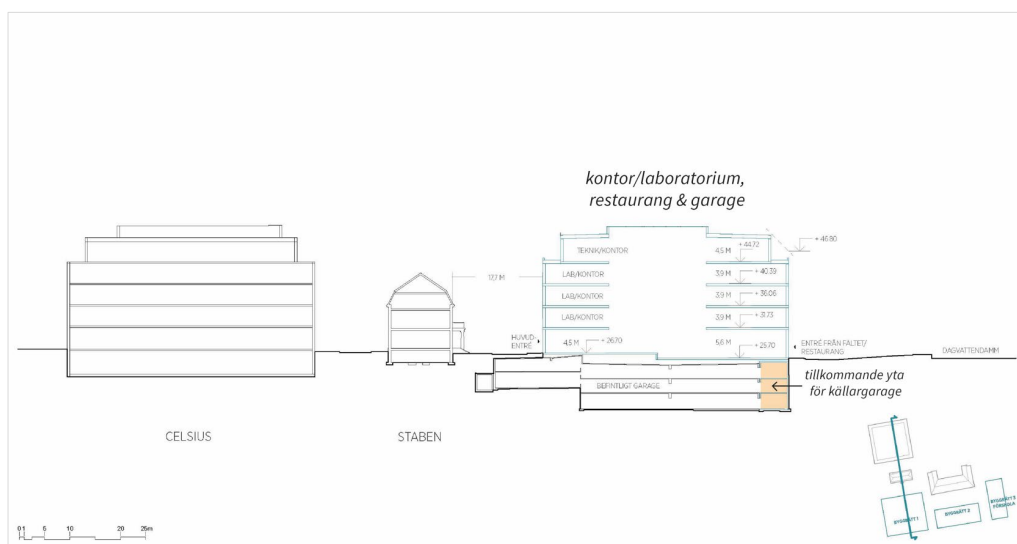


Bild 15. Sektion som går genom de två byggnaderna norr om planområdet (Celsius och Staben), samt byggnaden som föreslås på den västra byggrätten. Illustration: CF Møller Architects

Förskolebyggnaden har en högsta nockhöjd på +39,00 meter över nollplanet. Inom den höjden är det möjligt att uppföra en tvåvåningsbyggnad. Höjden medger också tillräckliga marginaler för att den ska kunna uppföras med trästomme. En planbestämmelse (f_3) reglerar även den högsta höjden för takfoten till +35,00 meter över nollplanet. I fastighetsutvecklarens förslag har taket försetts med en upphöjd del för att möjliggöra för mer ljusinsläpp.

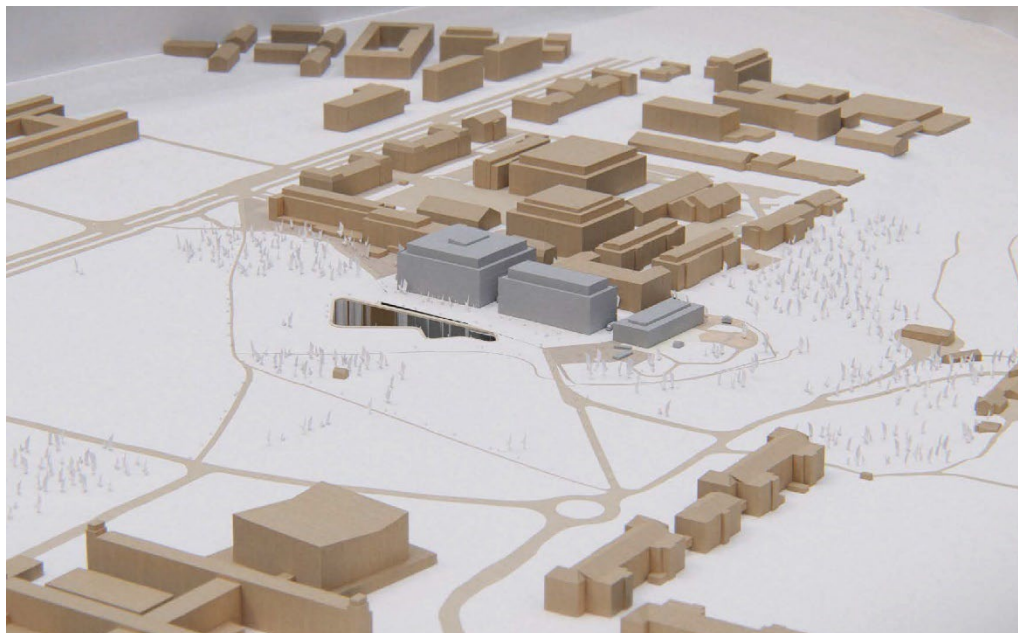


Bild 16. Modellbild som visar fastighetsutvecklarnas förslag på nya byggnader. De nya byggnaderna är markerade med grått. *Illustration: CF Møller Architects*

Mötet med Exercisfältet

Byggnadernas gestaltning regleras av en planbestämmelse (f_1) som anger att byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Bakgrunden till det är det exponerade läge som de har i den kulturhistoriskt värdefulla miljö som Exercisfältet och det omgivande regementet utgör. Det är därför viktigt att visa extra omsorg när det gäller materialval och detaljer. Dels då byggnaderna kommer vara synliga från långt håll och bli en del av fältets inramning, dels för att kunna bidra till att skapa en attraktiv miljö i mötet mellan fältet och Uppsala Science Park. Detaljplanen styr även de två större byggnadernas placering för att de tydligt ska markera var bebyggelsen slutar och det öppna fältet tar vid.



Bild 17. Illustration som visar hur den föreslagna bebyggelsen möter Exercisfältet. De två högre byggnaderna innehåller kontor och laborierverksamhet. Den lägre byggnaden som skymtas till höger i bild är en förskola. *Illustration: CF Møller Architects*

Byggnaderna som detaljplanen möjliggör kan även bidra till att aktivera mötet mellan Uppsala Science Park och Exercisfältet. Detaljplanen möjliggör för centrumverksamhet och kräver att det i den västra byggnaden ska finnas centrumverksamhet i den del av bottenvåningen som vänder sig ut mot Exercisfältet, vilket regleras med planbestämmelsen s_1 . Det finns även en planbestämmelse (f_7) som reglerar att båda kontorsbyggnaderna ska ha minst en entré var ut mot fältet.

Området söder om den västra byggrätten har planbestämmelsen n_3 som säger att marken ska användas för plantering, cykelparkering och entréfunktioner. På så sätt har området intill dagvattendammen möjlighet att bli en plats som både de som arbetar inom området och förbipasserande kan ta del av. I fastighetsutvecklarens förslag finns en lokal för restaurang placerad i det läget.



Bild 18. Illustration som visar hur den västra kontorsbyggnaden möter Exercisfältet. I fastighetsägarens förslag är en restaurang placerad i bottenvåningen. I bakgrunden skymtas regementsbyggnaderna inom byggnadsminnet Polacksbacken. *Illustration: CF Møller Architects*

I anslutning till den föreslagna förskolan finns det möjlighet att anordna parkering för bilar och cyklar. Dagtid kommer parkeringen användas av personal och föräldrar, men möjligheten finns att den övrig tid kan användas av besökare till Exercisfältet eller Gula stigen. Åt öster kommer förskolegården möta den avsmalnande del av fältet där Gula stigen leder vidare mot Kronåsen och Geijersdalen. Det område som ska bli gård har planbestämmelsen n_1 som säger att marken är avsedd för vistelse och växtlighet. Avsikten med bestämmelsen är att se till att planområdet möter fältet med ett område där det kan förekomma mycket växtlighet. Även förskolegården är en resurs som skulle kunna utnyttjas av allmänheten under kvällar och helger och på så sätt tillföra nya funktioner och rekreationsvärden till Exercisfältet.



Bild 19. Illustration som visar fastighetsutvecklarnas förslag på bebyggelse sett från Exercisfältets sydöstra del. *Illustration: CF Møller Architects*

Skola och förskola

Detaljplanen möjliggör en förskola med plats för 144 barn. Enligt *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola* (Uppsala kommun, 2020) ligger förskolan i zon 2 och ska därför ha en friyta på 30 kvadratmeter per barn. För en förskola för 144 barn betyder det en sammanhängande yta på minst 4320 kvadratmeter. Gården möjliggörs på den östra och södra sidan av den föreslagna byggrätten. Detaljplanen reglerar att en yta på cirka 4800 kvadratmeter inom användningsområdet förskola är avsedd för vistelse och växtlighet och att den inte får användas för parkering och körytor för motorfordon. Det ger en friyta på cirka 33 kvadratmeter per barn, vilket överstiger de krav som finns i kommunens riktlinjer. Dessutom finns det möjlighet att använda ytterligare ytor inom användningsområdet för att öka storleken på gården. Gården som möjliggörs ligger också i ett läge där den är relativt skyddad från trafik och buller.

Detaljplanen tillåter komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader på den del av gård som ligger närmast förskolebyggnaden. De får ha en sammanlagd byggnadsarea på maximalt 70 kvadratmeter och en högsta nockhöjd på +29,00 meter över nollplanet, vilket motsvarar cirka fyra meter över marken. I de yttre delarna av gården finns det ett flertal befintliga uppvuxna träd som kan bidra med skugga på de delar av gården där byggnader inte får uppföras.

I fastighetsutvecklarens förslag delas gården upp i tre zoner. Närmast förskolebyggnaden samt gång- och cykelbanan föreslår de en trygg zon. I anslutning till den finns komplementbyggnader för lekredskap. Mittendelen föreslås bli en rörelsefylld zon, medan den del närmast Gula stigen föreslås få en vildare karaktär.

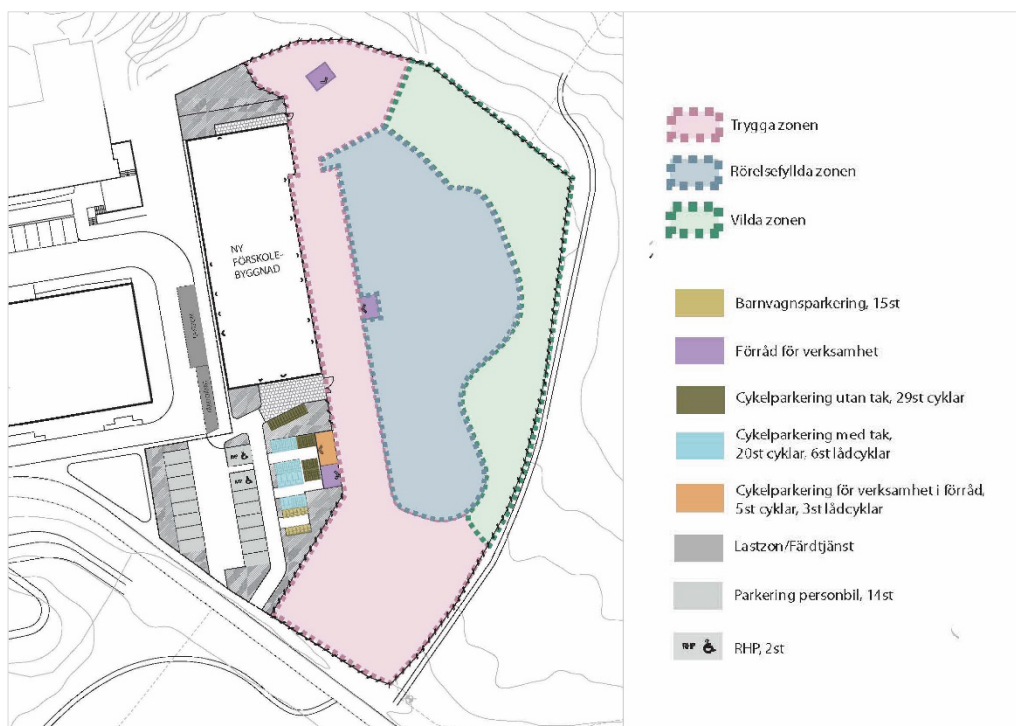


Bild 20. Illustration som visar fastighetsutvecklarens förslag på zonindelning av förskolegården, samt cykel- och bilparkeringar som ligger i anslutning till den. *Illustration: Liljewall Arkitekter*

Från förskolegården finns direktkontakt med Exercisfältet och i förlängningen de naturreservat som finns utmed Gula stigen. Det gör att det är lätt för personal och barn att ta sig till andra grönområden utanför gården utan att behöva korsa biltrafik. Förskolebyggnaden kommer också att ha utblick mot grönområden i tre riktningar.

Förskolan är även lätt att nå med cykel och det finns busshållplatser inom cirka 300 till 400 meters gångväg. Att det går att komma med cykel från Exercisfältet och nå förskolan utan att behöva korsa ytor med biltrafik är bra ur ett barnperspektiv. Biltrafik angör västerifrån och hålls på så sätt separerad från gården. För mer information om angöring och parkering vid förskolan, se avsnittet *Trafik och tillgänglighet*.

En barnkonsekvensanalys (2023) har tagits fram av Liljewall Arkitekter. Analysen redogör hur den förskola som fastighetsutvecklaren föreslår förhåller sig till ett barnperspektiv. Enligt barnkonsekvensanalysen innebär förskolans läge fria utblickar mot omgivningen. Den lyfter också att gården är stor nog att programmeras med olika zoner för såväl avskildhet och återhämtning som för mer vilda aktiviteter. Den gårdsyta som möjliggörs har dessutom en sammanhängande form som är lätt att överblicka, vilket analysen lyfter som positivt då avskilda delar ofta resulterar i otrygga platser som riskerar att göras otillgängliga för barnen. Barnkonsekvensanalysen menar även att det finns goda förutsättningar för både sol och skugga på gården. Flera av området befintliga träd har en väl utvecklad krona och kan på så sätt utgöra ett bra skydd mot solen. Det går även att komplettera med pergola och/eller skärmtak i anslutning till mer utsatta miljöer.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40), där det omnämns som en del i centralmaktens framväxt. Riksintressets värde ligger i att kunna följa framväxten och utvecklingen av kungamakten, samt övergången till statlig verksamhet i bebyggelsen.

Området runt Polacksbacken blev exercisfält redan på 1600-talet. De norra och västra delarna av fältet var tidigare åkermark och blev en del av övningsfältet efter 1863. Även Stadsskogen har använts som övningsområde. Då övningsfältet inte var inhägnat användes det, när det inte var militära övningar, av en promenerande allmänhet och för dans på Dansbaneholmen som ligger i mitten av fältet.

Regementsområdet omfattar ett autentiskt, komplett och varierat militärhistoriskt byggnadsbestånd. Tillsammans med de stora regementsbyggnaderna från tidigt 1900-tal berättar de om viktiga militärhistoriska epoker och på ett övergripande plan den svenska försvarsorganisationen.

Området tillhörde militären fram till 1983. Från slutet av åttiotalet och framåt har området kompletterats med ny bebyggelse och inhyser idag Uppsala Science Park.



Bild 21. Kasernområdet år 1936. Dag Hammarskjölds väg syns närmast i bilden. Källa: Kulturhistorisk utredning inför planerad spårväg (Upplandsmuséet 2020)

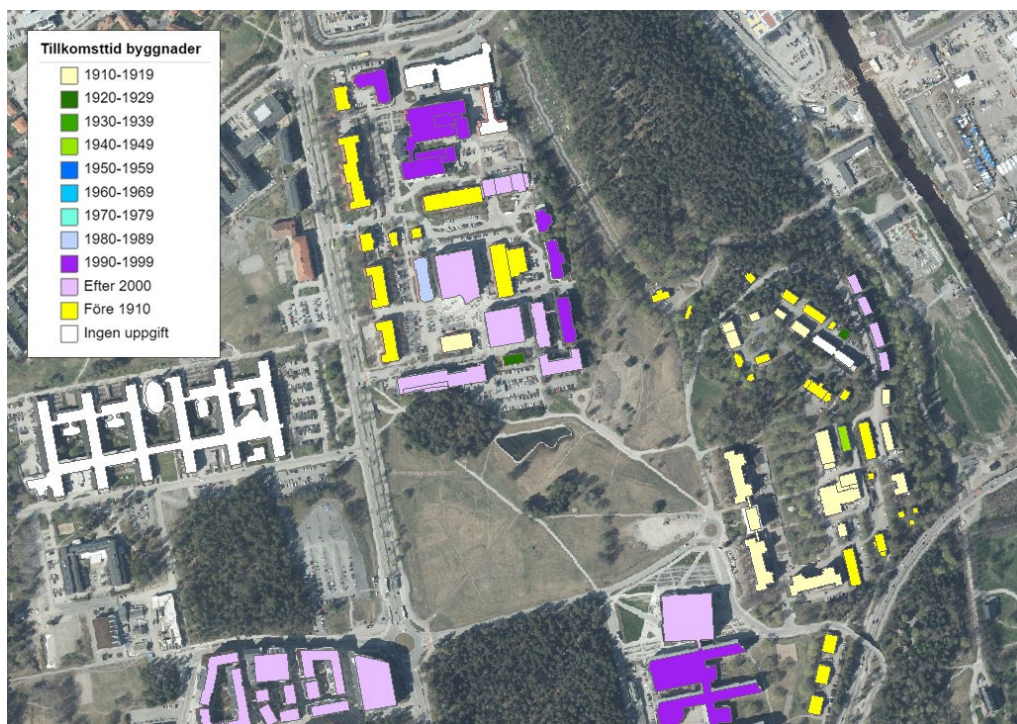


Bild 22. Flygfoto där byggåret för bebyggelsen inom Uppsala Science Park och Exercisfältets omgivning finns utmarkerat.

Öster och sydöst om planområdet ligger två byggnadsminnen, *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* och *Polacksbacken*, som båda är kopplade till militärens tidigare närvaro på platsen. Inom skyddsområdena finns ett flertal byggnader som är skyddade, dessutom får inte heller åtgärder på mark och vegetation vidtas som gör att karaktären förvanskas.

I en analys och inventering Upplandsmuseet gjort av byggnadsminnet *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* (2010) lyfts fältet i byggnadsminnets sydvästra del fram. Fältet anses vara en viktig del av byggnadsminnet och Upplandsmuseet menar att om det skulle växa igen eller bebyggas skulle byggnadsminnets värde minska.

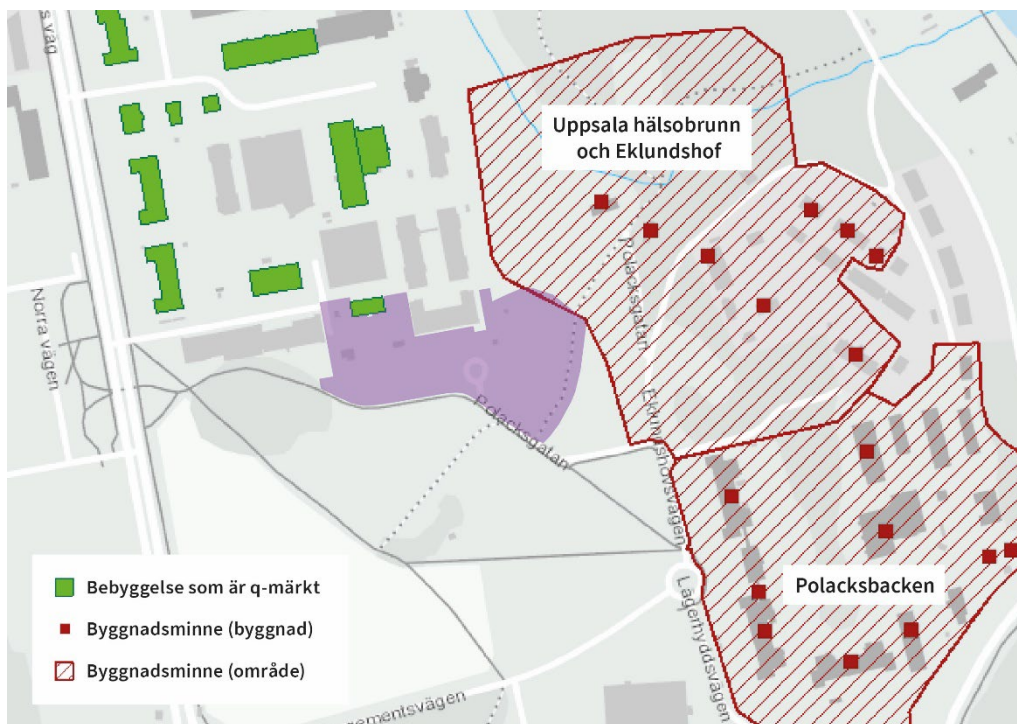


Bild 23. Karta som visar hur det planområdet ligger i förhållande till omgivande q-märkta byggnader samt byggnadsminnen. Planområdet s ungefärliga läge är markerat med lila.

Den äldre byggnaden som ligger i anslutning till planområdet i norr är från 1923 och användes ursprungligen som ett sjukhus. Byggnaden är skyddad i *Detaljplan för Kv Underofficeren* (2003) med bestämmelsen *q*. Bestämmelsen säger att byggnaden inte får rivas, att byggnadens exteriör ska behållas, och att förändringar eller åtgärder som minskar byggnadens kulturhistoriska värde inte får göras. Från Exercisfältet, samt Regementsvägen och rondellen vid Dag Hammarskjölds väg, är det den byggnad som tydligt representerar det bakomliggande kasernområdet i norr.



Bild 24. Foto som visar den gamla sjukhusbyggnaden som ligger norr om planområdet. (Juni 2023)

Förändringar

De byggnader som detaljplanen möjliggör kommer innebära att gränsen mellan bebyggelsen i Uppsala Science Park och Exercisfältet förskjuts söderut. Den tillkommande bebyggelsen kommer också bli en visuellt framträdande del av Exercisfältets inramning.

Alla tre byggrätter har en planbestämmelse (f_i) som reglerar att de ska ha hög arkitektonisk kvalitet. Byggnadernas skala kommer att anpassas till den befintliga bebyggelsen inom Uppsala Science Park (se bild 25). Det regleras genom byggnadernas placering samt takfots- och nockhöjd.

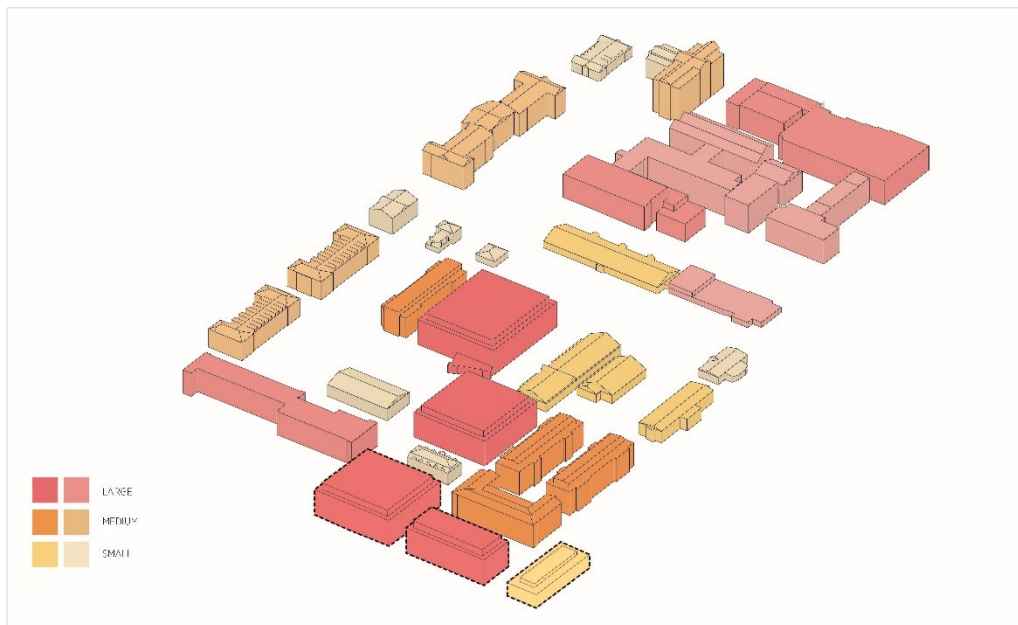


Bild 25. Illustration som visar hur byggnadsvolumerna som finns inom Uppsala Science Park. De tre byggnadskropparna längst fram i bild, som är markerade med en tjockare svart streckade linje, är de byggnader som möjliggörs i denna detaljplan. *Illustration: CF Møller Architects*

Genom att reglera var byggnaderna får placeras kommer de nya byggnaderna att följa samma rutnätsstruktur som resten av Uppsala Science Park (se bild 26). På så vis bevaras den visuella kontakten inifrån området och ut mot Exercisfältet. Förskolan blir en lägre och mer fristående byggnad. Tanken är att den genom den lägre skalan ska samspela mer med det omgivande fältet.

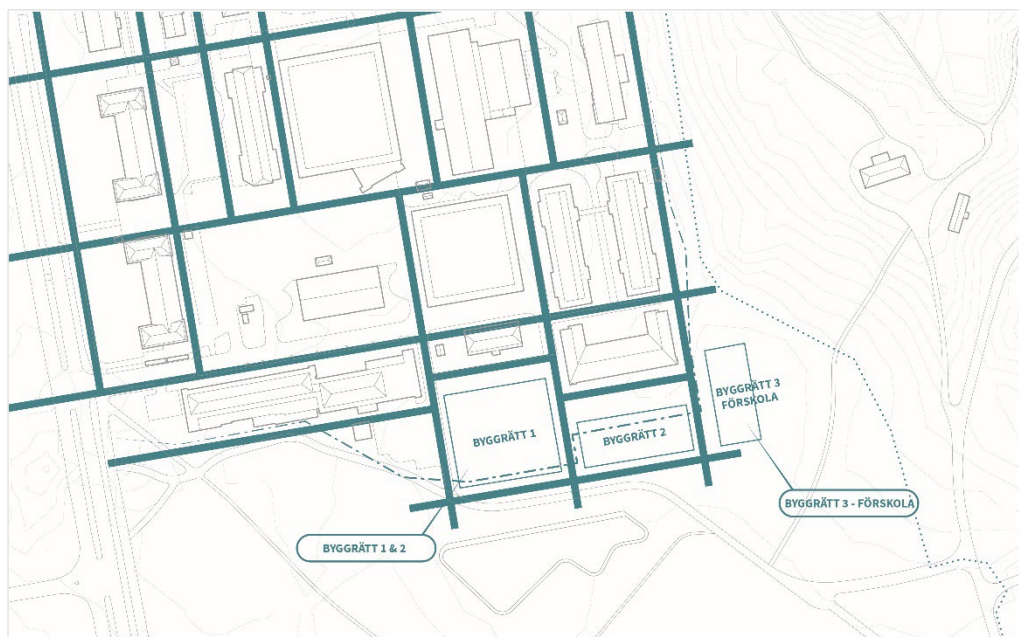


Bild 26. Analys över bebyggelsestrukturen inom Uppsala Science Park. Illustration: CF Møller Architects

Förskolegården kommer överlappa en bit av området för byggnadsminnet *Uppsala hälsobrunn och Ekundshof* (se bild 23). Den kommer också påverka upplevelsen av det fält som inventeringen av byggnadsminnet omnämner som viktig. Gårdens utformning när det gäller gestaltning och val av växtlighet bör därför anpassa sig efter den omgivande naturen i området. Det innebär att det är lämpligt att det förekommer inslag av en ängsmiljö, samt att befintliga träd inom planområdet bör få vara kvar i den mån det är möjligt. Detaljplanen reglerar även att det inte får placeras byggnader på gårdens östra delar för att bevara så mycket som möjligt av den öppna karaktären.

Då planområdet ligger högre än byggnadsminnet *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* är det viktigt att säkerställa att dagvattenflödena från planområdet inte ökar vid nybyggnation, vilket skulle kunna påverka byggnaderna inom byggnadsminnet negativt. Förutsatt att de skyfallsåtgärder som dagvattenutredningen (Structor, 2024) föreslår blir genomförda förväntas ett genomförande av detaljplanen inte öka översvämningsrisken, varken inom planområdet, kringliggande områden eller områden nedströms. För en utförligare beskrivning av de dagvattenåtgärder som fastighetsutvecklarna föreslår se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram av Ensucon (2024) för att bedöma effekterna som den bebyggelse som detaljplanen möjliggör har på kulturmiljövärdena i området. För närmare genomgång av dessa se *Kulturmiljö* i avsnittet *Planens konsekvenser*.

Park och natur

Förutsättningar

Uppsala kommuns översiktsplan från 2016 lyfter östra delen av det grönområde som utgörs av Exercisfältet som en viktig länk i en större grönstruktur. Grönstrukturen är viktig då den skapar sammanhängande miljöer för rekreation, samt göra det lättare att värna om biologisk mångfald och dra nytta av ekosystemtjänster. I ett kunskapsunderlag som tagits fram för den pågående revideringen av översiktsplanen

(bild 27) förtydligas de områden som ingår och där pekas hela Exercisfältet ut som en del av grönstrukturen.



Bild 27. Karta över grönstrukturer i Uppsala kommun som tagits fram som kunskapsunderlag inför den pågående revideringen av översiktsplanen. Planområdets läge är markerat med rött.

Exercisfältet har en funktion som grön länk då det binder ihop två naturreservat, Kronparkens naturreservat i söder och Gula stigens naturreservat i norr. Kopplingen har främst ett rekreativvärde och över fältet löper Gula stigen, en vandringsled på cirka tio kilometer, som sträcker sig från Studenternas idrottsplats i norr till Skarholmen i söder. Kopplingen i grönstrukturen har även ett värde för exempelvis fåglar då den gör det lättare för dem att förflytta sig mellan naturreservaten. För att bevara den funktionen är det viktigt att det finns träd och buskage på fältet som djur kan röra sig mellan.



Bild 28. Ortofoto som visar hur det planområdet ligger i förhållande till omgivande naturreservat. Kronparkens naturreservat och Gula stigen naturreservat binds samman av Gula stigen som passerar genom planområdet.

Exercisfältet som helhet har ett flertal naturvärdesobjekt kopplade till sig. Enligt en tidigare naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2013) har ängsmarken söder om planområdet påtagliga naturvärden och de talldungar som finns i anslutning till fältet har höga naturvärden (bild 29).

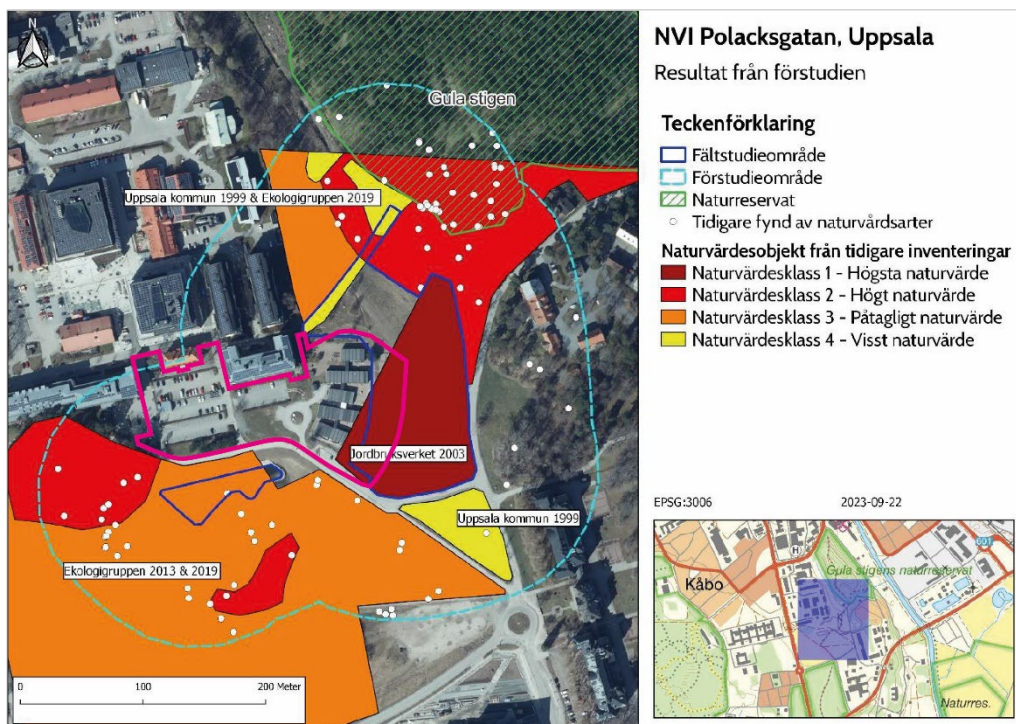


Bild 29. Flygfoto där tidigare registrerade naturvärdesobjekt i närområdet finns markerade. Fältstudieområdena för den nya naturvärdesinventeringen är markerade med en blå linje. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en rosa linje. Observera att den temporära förskolan som syns på bilden har monterats ner. Illustration: Väg & Miljö A

I samband med arbetet med den här detaljplanen har Väg & Miljö AB (2023) genomfört en ny naturvärdesinventering för att tydligare identifiera de naturvärden som ligger i direkt anslutning till planområdet (bild 29). Området för den nya inventeringen innefattar fältet öster och norr om den förskola som detaljplanen möjliggör, samt dagvattendammen i söder och det dike som leder bort mot naturreservatet i nordost. De naturvärdesobjekt som inventeringen identifierar är en ek strax utanför planområdets nordöstra hörn och som bedöms ha visst naturvärde. Skogsbrynet som ligger i anslutning till den norra delen av Gula stigens naturreservat har enligt inventeringen påtagliga naturvärden och dagvattendammen har höga naturvärden.

Det har tidigare även gjorts en inventering av Jordbruksverket (2003) för samma del av fältet som överlappar planområdets östra del. I den klassades den del av planområdet som består av fastigheten Kronåsen 1:14, samt resten av fältet öster om planområdet, som naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde). En slutsats från den naturvärdesinventering som tagits fram in samband med planarbetet (Väg & Miljö AB, 2023) är därför att de höga naturvärdena som tidigare fanns på platsen har försvunnit.

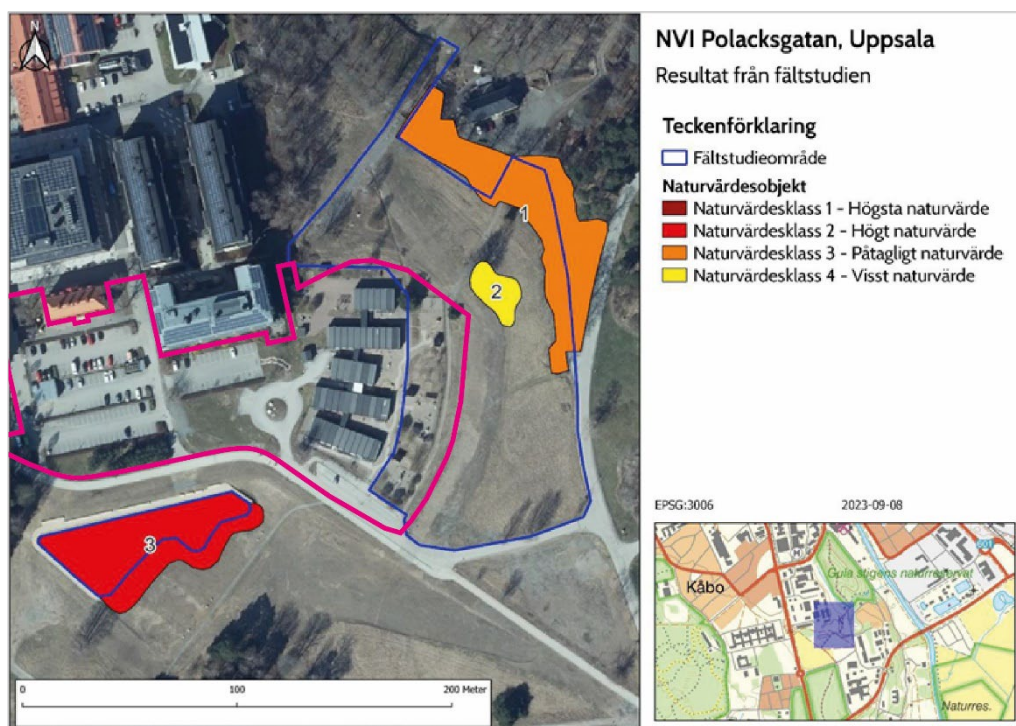


Bild 30. Flygfoto där de naturvärdesobjekt som identifierades i den inventering som genomförts i samband med planarbetet finns markerade. Fältstudieområdena är markerade med en blå linje och planområdets ungefärliga läge är markerat med en rosa linje. Observera att den temporära förskolan som syns på bilden har monterats ner. *Illustration: Väg & Miljö AB*

Inventeringen från Väg & Miljö AB (2023) slår även fast att förstudien som gjorts indikerar att det finns en rik förekomst av fågelarter i området. Därför rekommenderar de att en riktad inventering av fåglar utförs för att undvika att detaljplanen hamnar i konflikt med 4 § i artskyddsförordningen. I de fall ängsmark inte kan sparas i samband med detaljplanens genomförande rekommenderar de även starkt att kompensande åtgärder i form av nyanläggning och skötsel av ängsmark av liknande karaktär ska göras inom eller i nära anslutning till fältstudieområdet.

Inom planområdet finns det också ett antal befintliga träd. Inom området där det möjliggörs för en förskola finns det några tallar i norr, samt en del pilar, fruktträd och bärbuskar från då det var en temporär förskola på platsen. På den västra delen av

planområdet finns det en grupp unga tallar som avskärmar markparkeringen ovanför källargaraget från Exercisfältet. Längs den västra sidan av parkeringen finns även en trädrad med fem träd.



Bild 31. Foto som visar ängsmarken på Exercisfältets östra del. Träden som syns till vänster i bild, samt de lägre träden som syns till höger, är kvar efter den temporära förskolan som tidigare låg på platsen. De kommer hamna inom det område där detaljplanen möjliggör för förskola. Foto: Väg och Miljö AB

Förändringar

Den del av Gula stigen som ligger inom planområdet kommer förskjutas åt öster för att ge plats åt förskolegården. Det nya läget för den kommer därför hamna utanför planområdet och följa förskolegårdens i ytterkant. Uppsala kommun Skolfastigheter AB kommer bekosta omlokaliseringen, vilket kommer att regleras genom markanvisningsavtal och senare köpeavtal mellan Skolfastigheter och Uppsala kommun.

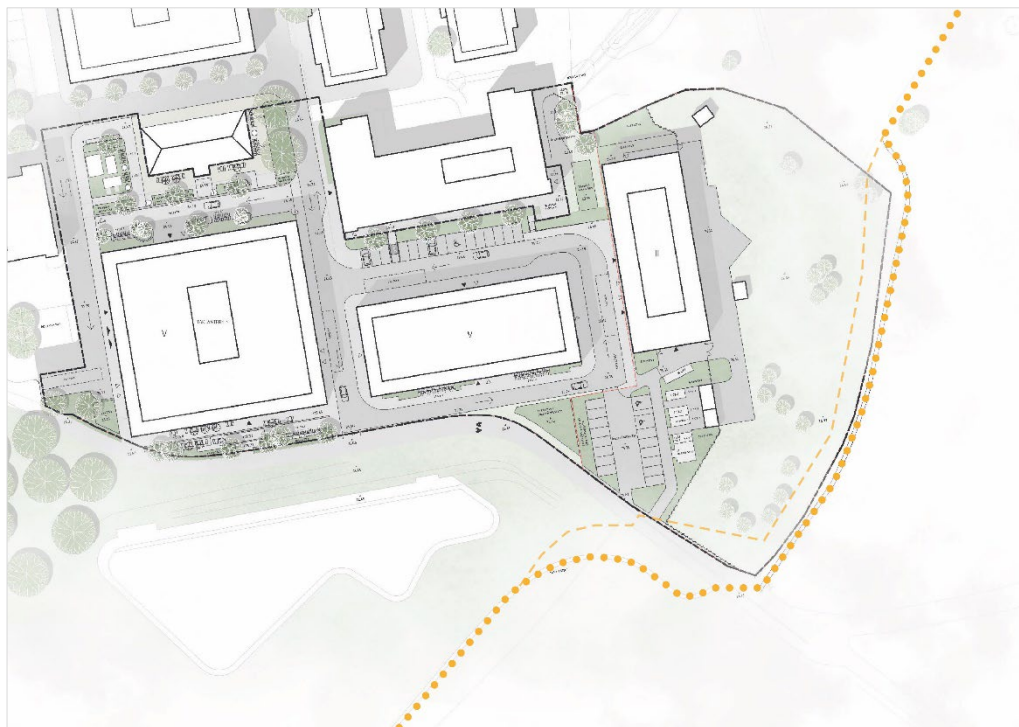


Bild 32. Illustrationsplan över fastighetsutvecklarnas förslag där den föreslagna nya dragningen av Gula stigen markerad med en orange prickad linje. Den befintliga sträckningen över planområdet är markerat med en orange streckad linje. Underlag till illustration: CF Møller Architects

Det är även viktigt att bevara funktionen hos den gröna korridoren. Detaljplanens genomförande kommer innebära att den mark som tidigare varit tagen i anspråk av den temporära förskolan kommer göras grönare och få en genomtänkt gestaltning. Den yta som planläggs som förskolegård, och som ligger i direkt anslutning till ängsmarken i öst, regleras med en planbestämmelse (n_1) som säger att marken är avsedd för vistelse och växtlighet, samt att den inte får användas för parkering och körytor för motorfordon.

Då större delen av området kommer utgöras av förskolegård förväntas det följa *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola* (Uppsala kommun, 2020). I riktlinjerna står det att grundläggande kvaliteter som ska eftersträvas är en stor andel grönska av naturkaraktär och en varierad topografi, samt att befintlig värdefull naturmark ska bevaras och integreras i gårdsmiljön. Dessutom ska gården ha goda sol- och skuggförhållanden där grönska ska utgöra majoriteten av solskyddet.

Med hänsyn till de kultur- och naturvärden som finns i området, samt ovan nämnda riktlinjer, bör förskolegården utformas på ett sådant sätt att den östra delen ges en mer naturlig karaktär där gestaltningen inspirerats av det omliggande landskapet. I plankartan regleras det genom att den ytan inte får förses med byggnader.

Det finns också en planbestämmelse (n_3) som reglerar att ytan framför den västra byggrätten, samt den yta som ligger i anslutning till där gång- och cykelvägen svänger söderut, ska användas till planteringar, cykelparkering och entréfunktioner. Syftet är att få till ett möte mellan planområdet och Exercisfältet som inkluderar grönska och vistelsevärden.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram av Ensucon (2024) som behandlar detaljplanens konsekvenser på naturmiljön. För bedömning och förslag på kompenserande åtgärder se *Naturmiljö* i avsnittet *Planens konsekvenser*.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Infarten till planområdet ligger utmed Dag Hammarskjölds väg. Det går även att komma till planområdet söderifrån via Eklundshovsvägen och Polacksgatan. Eklundshovsvägen är dock en privat väg och endast motortrafik för boende i området samt gäster till Eklundshov är tillåten där.

Nordost om planområdet planeras Tullgarnsbron att stå klar under 2024, vilket möjliggör för nya flöden av bil- och cykeltrafik från det hållet.

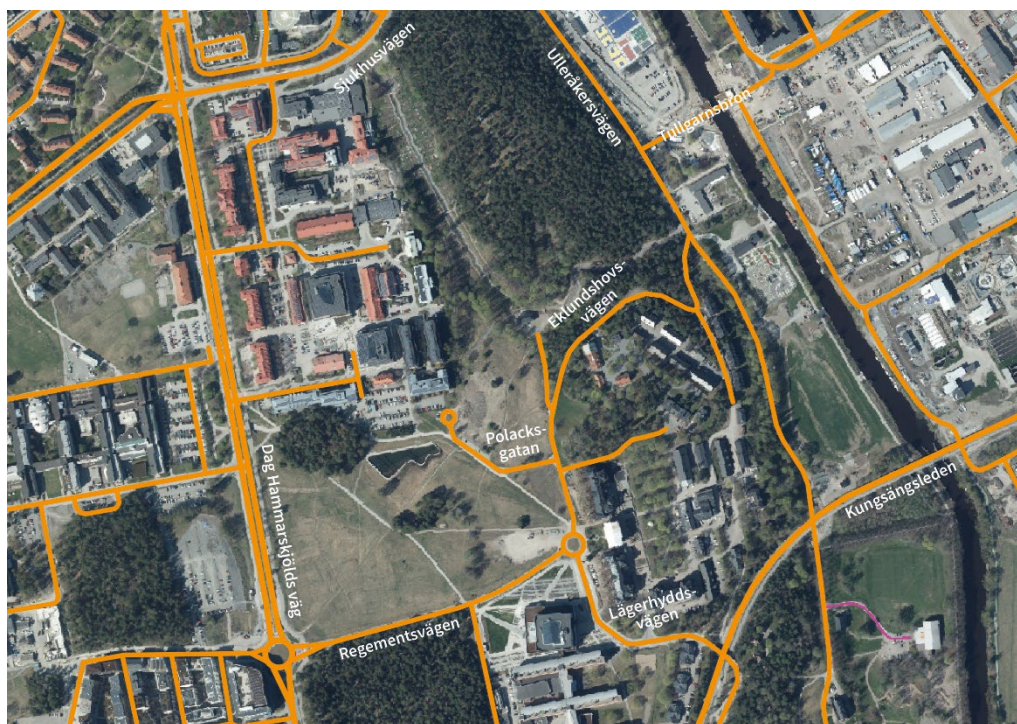


Bild 33. Flygbild med befintligt vägnät i närområdet.

Längs Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen planläggs det för kapacitetsstark kollektivtrafik. Det innebär att gatusektionen och trafiken på dessa gator kommer att förändras. I samband med genomförandet av den kapacitetsstarka kollektivtrafiken kommer gatan minska från två till ett körfält per riktning, samt få en separat del för kollektivtrafik i form av spårväg eller BRT (Bus Rapid Transit). Infarten mot Uppsala Science Park, som ligger i höjd med planområdet, kommer bli kvar och förses med trafiksignal.

Gång- och cykeltrafik

Det går att nå planområdet med cykel från olika riktningar. Längs planområdets södra sida passerar en viktig cykelkoppling. Gång- och cykelvägen där har en bredd på 3,5 meter och belsningsstolpar är placerade längs den norra sidan. Den del av Dag Hammarskjölds väg som går längs Uppsala Science Park har cykelbanor längs båda sidorna. I höjd med planområdet finns en planskild korsning i form av en tunnel under Dag Hammarskjölds väg. I anslutning till den finns även gång- och cykelkopplingar

västerut mot Stadsskogen. Österut finns cykelbanor som leder till Fyrisån och ner mot Ulleråker.

Barnperspektiv

Från nordväst kan man röra sig längs Dag Hammarskjölds väg på friliggande gång- och cykelväg, utan att behöva passera någon korsningspunkt med andra trafikslag. Från sydväst tar man sig till planområdet via friliggande gång- och cykelväg, men behöver passera övergångsställen längs Dag Hammarskjölds väg eller Regementsvägen. Från sydost tar man sig via Lägerhyddsvägen på kantstensseparerad gång- och cykelväg. Från nordost rör man sig i blandtrafik längs Eklundshofsvägen.

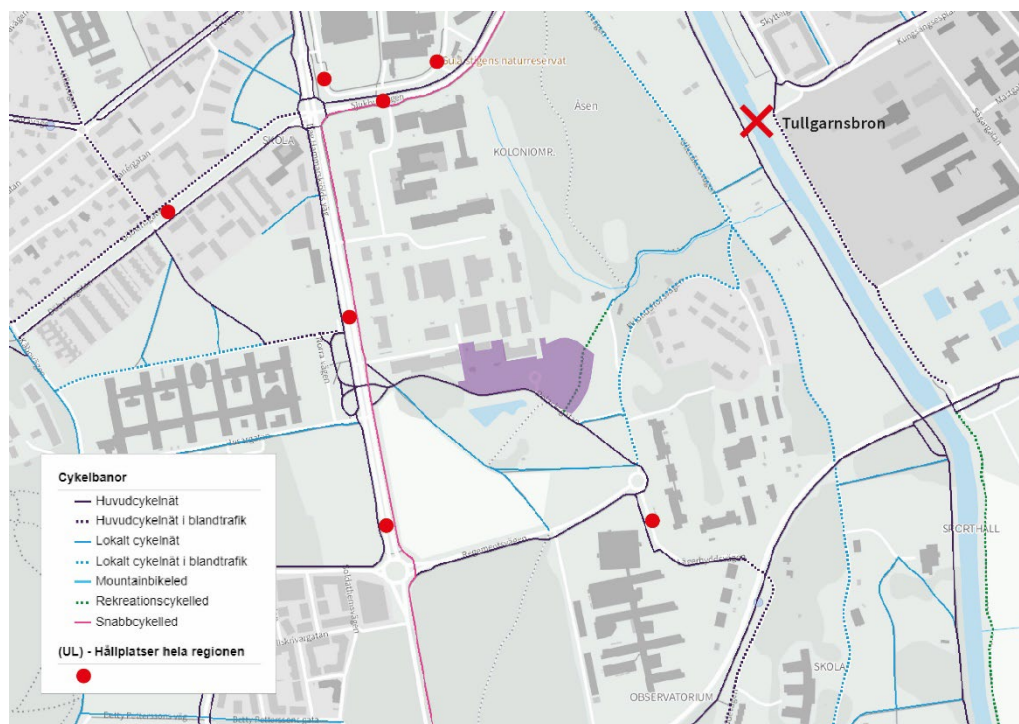


Bild 34. Karta som visar cykelbanor och hållplatser för kollektivtrafik i närområdet. Planområdet s ungefärliga läge är markerat med lila. Tullgarnsbrons läge är markerat med ett rött kryss.

Kollektivtrafik

Stomlinjetrafiken går längs Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen. De närmaste hållplatserna finns vid Dag Hammarskjölds väg, samt vid Lägerhyddsvägen sydost om Exercisfältet.

Det pågår en detaljplanläggning för kapacitetsstark kollektivtrafik längs med Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen, med planerad trafikstart 2029. De hållplatslägen som den detaljplanen föreslår för den nya trafiken är placerade vid de befintliga busshållplatsernas lägen längs Dag Hammarskjölds väg och Lägerhyddsvägen. Busshållplatsen som finns vid Dag Hammarskjölds väg föreslås bli kvar på samma ställe, medan den vid Lägerhyddsvägen flyttas upp till Regementsvägen.

Förändringar

Gatunät

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Kvartersgator för angöring kommer att anläggas på fastigheten Kronåsen 1:1 i samband med detaljplanens genomförande. Då förskolans verksamhet är beroende av att angöra via Uppsala Science Park kommer ett servitut behöva bildas mellan Uppsala kommun Skolfastigheter AB och Uppsala Science Park KB. Det kommer även finnas med som villkor i de avtal som kommunen tecknar med Uppsala kommun Skolfastigheter AB, respektive Uppsala Science Park KB.

Norra delen av Polacksgatan, där det finns parkeringsplatser och en vändplats som tidigare låg i anslutning till den temporära förskolan, kommer i och med detaljplanens genomförande att tas bort och bli kvartersmark. Den del av gatan där gång- och cykelbanan går kommer däremot förbli allmän plats, liksom den sydöstra delen av gatan. Då vändplatsen försvinner kommer gatan inte längre vara tillgänglig för biltrafik vilket innebär att bilar inte längre kommer trafikera Exercisfältet. Angöring till den förskola som detaljplanen möjliggör kommer därför behöva ske via Uppsala Science Park. För att säkerställa tillgång till angöringsgatan kommer ett servitut behöva upprättas mellan Uppsala kommun Skolfastigheter AB och Uppsala Science Park KB.

En trafikutredning har tagits fram av Ramboll (2024). Utredningen bedömer att infarten vid Dag Hammarskjölds väg kommer klara det ökade trafikflöde som förskolan kommer att generera. Den signalreglering som, i samband med genomförandet av kapacitetsstark kollektivtrafik planeras i korsningen ut mot Dag Hammarskjölds väg, kommer medföra att det blir enklare att svänga in mot planområdet. Detta eftersom det inte kommer finnas någon korsande trafikrörelse som får köra samtidigt. Samtidigt kan det medföra det en ökad fördröjning för gående och cyklister som rör sig längs med Dag Hammarskjölds väg.

Den modulförskola som tidigare fanns inom planområdets östra del kunde då den var i bruk nås söderifrån via Polacksgatan. Innan dess var endast gång- och cykeltrafik tillåten längs gatan och det servitutet som tillfälligt tillät allmän biltrafik på där planeras därför att tas bort.

Gators utformning

Detaljplanen innefattar ingen allmän plats. De nya fastighetsgränserna kommer placeras en meter från den befintliga gång- och cykelvägen söder om planområdet. På så sätt säkerställs det att det finns tillräckligt med utrymme för att underhålla den.

Inom planområdet kommer gator för att angöra de byggnader som detaljplanen möjliggör att anläggas. Då planområdet endast består av kvartersmark regleras inte deras exakta läge. Då delar av de angöringsgator som fastighetsutvecklarna föreslår kommer att anläggas på det befintliga källargaraget, som finns under den västra byggrätten, behöver bjälklaget där förstärkas för att klara laster av last- och sopbilar.

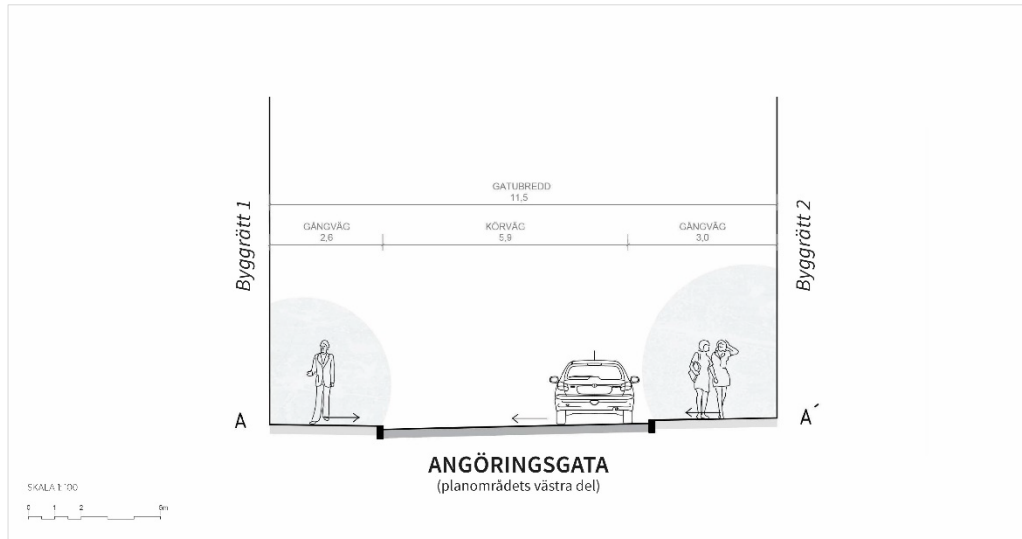


Bild 35. Sektion som visar angöringsgatan i planområdets västra del. Illustration: CF Møller Architects

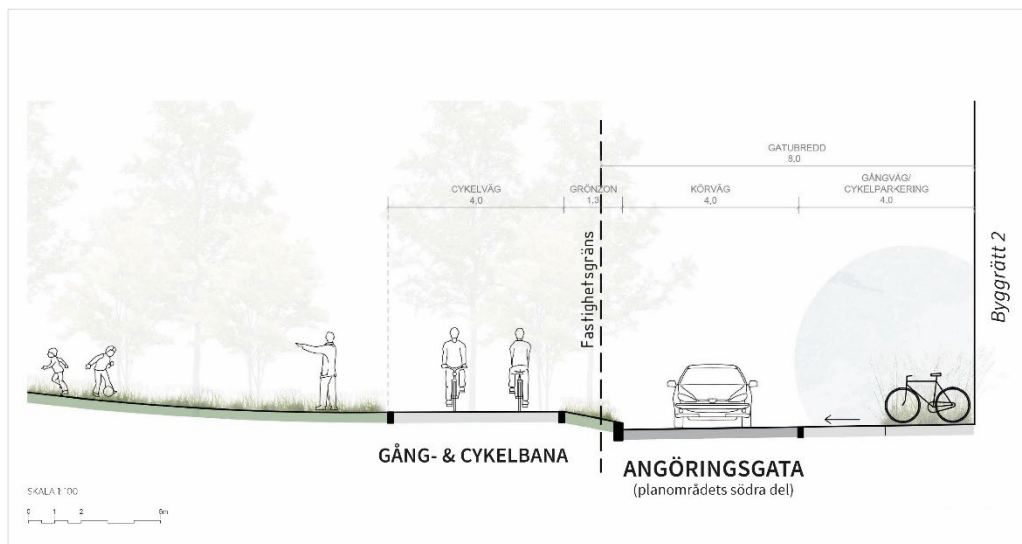


Bild 36. Sektion som visar angöringsgatan i planområdets södra del. Illustration: CF Møller Architects

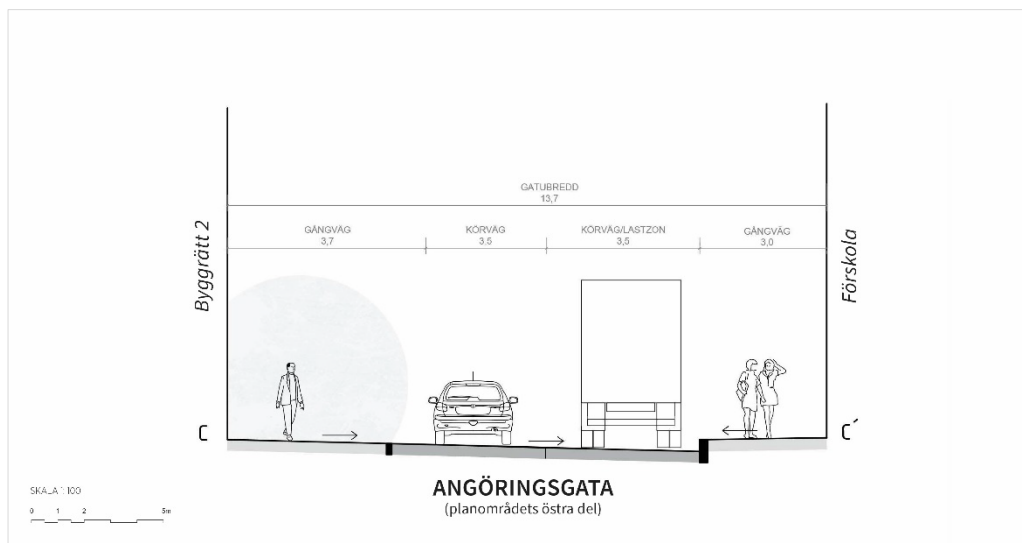


Bild 37. Sektion som visar angöringsgatan i planområdets östra del. Illustration: CF Møller Architects

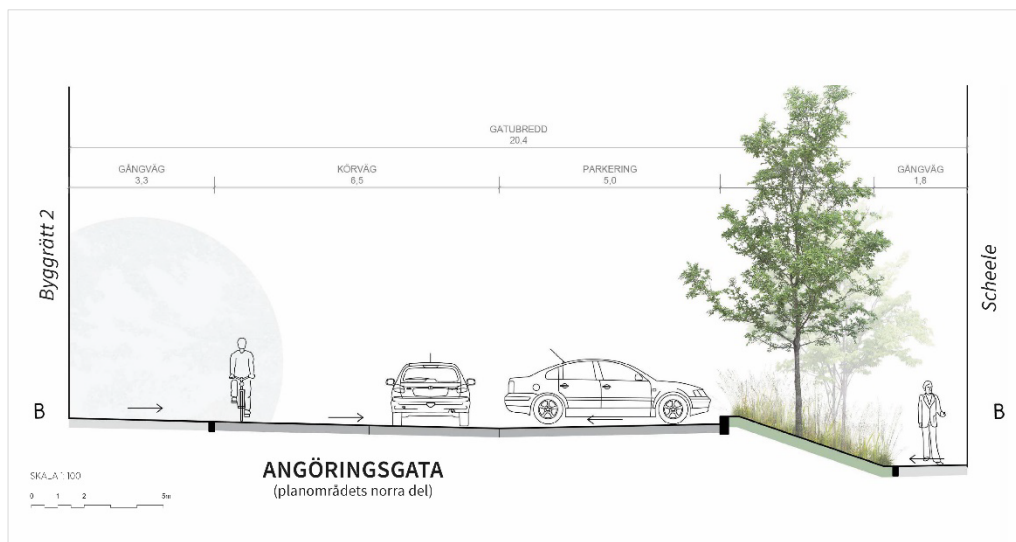


Bild 38. Sektion som visar angöringsgatan i planområdets norra del. *Illustration: CF Møller Architects*

Gång- och cykeltrafik

Den trafikutredning (2024) för förskolan som Ramboll har tagit fram lyfter att hämtning och lämning av barn i så stor utsträckning som möjligt bör ske utan bil. Detta för att skapa en trafiksäker och lugn trafikmiljö kring förskolan. Av den anledningen är det viktigt att skapa goda förutsättningar att ta sig till förskolan med gång, cykel och kollektivtrafik.

I fastighetsutvecklarnas förslag är förskolans huvudentré placerad längs byggnadens södra kortsida och i anslutning till den finns cykelparkering, samt parkering för lådcyklar. Dessa nås via gång- och cykelvägen som går längs planområdets södra sida, vilket innebär att det går att komma med cykel utan att behöva passera ytor som är trafikerade med bilar.

Genom att förskolan är placerad i direkt anslutning till gång- och cykelvägen, samt Gula stigen, är det lätt för barnen att förflytta sig i bilfria miljöer. Det går exempelvis att ta sig till naturreservatet vid Kronåsen och Geijersdalen utan att behöva korsa några gator.

Parkering och angöring

Enligt Boverkets byggregler ska det finnas minst en parkeringsplats för rörelsehindrade, samt uppställningsplats för färdtjänst, inom 25 meter från byggnadernas entréer. Möjlighet att skapa ytterligare en parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas för att kunna utnyttjas om det finns ett ökat behov.

Enligt *Parkeringstal för Uppsala* (Uppsala kommun, 2018) är utgångsläget för kontor att det per 1000 kvadratmeter bruttoarea ska finnas fem parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter bruttoarea, och för verksamhet att det ska finnas tre parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Den trafikutredning (Ramboll, 2024) som gjorts anser att det är rimligt att anta att en reduktion av parkeringstalet för bil kan ske sett till projektets platsspecifika egenskaper, vilket skulle resultera i ett parkeringstal på 3,75 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. För cyklar gäller 40 cykelparkeringar per 1000 kvadratmeter bruttoarea.

Med den föreslagna exploateringen innebär det ett behov på 70 parkeringsplatser för bil och 740 för cykel. Enligt trafikutredningen är ett uppskattat behov av antalet anställda i de planerade kontors- och laboratoriebyggnaderna cirka 30 till 40 per 1000 kvadratmeter bruttoarea, vilket motsvarar mellan 555 och 740 anställda. Om 740 cykelparkeringar anläggs, i enlighet med kommunens riktlinjer, skulle det innebära drygt en cykelparkeringsplats per anställd, vilket utredningen bedömer vara för högt.

Istället hänvisar de till Uppsala kommun återkommande resvaneundersökningar (RVU), där den senast publicerade är från 2015. I områden som har ett liknande läge visar de undersökningarna på att andelen cyklande anställda ligger på runt 38 procent. Utredningen föreslår därför att det vore lämpligt att tänka sig att antalet cykelparkeringsplatser för kontor- och laboratoriebyggnaderna utgår från en cykelandel på 50 procent, vilket ger 278 till 370 cykelparkeringsplatser.

Under den västra byggrätten finns ett befintligt parkeringsgarage, vilket utgör majoriteten av parkeringsplatserna inom den del av planområdet som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:1. I fastighetsutvecklarnas förslag kommer det befintligt garage att byggas ut, vilket kommer resultera i total bruttoarea på 9300 kvadratmeter.

Inom fastigheten Kronåsen 1:1 kommer antalet bilparkeringar att minska från 895 platser till 786 till följd av att markparkering försvinner och parkeringsgaraget byggs om. Inom samma fastighet finns 1662 cykelparkeringar, varav 419 är under tak. Till dessa kommer det i fastighetsutvecklarens förslag att tillkomma 114 cykelparkeringar i markplan, samt 268 i det befintliga parkeringsgaraget. För de två byggnader som möjliggörs inom fastigheten föreslås en tillgänglig bilparkering placeras i anslutning till den västra kontorsbyggnaden och en i anslutning till den östra.

Uppsala kommuns krav på parkeringsplatser för en förskola med 144 barn är 58 platser för cykelparkering, samt 16 bilparkeringar. Enligt *Parkeringstal för Uppsala* kan det vid förskolor även finnas ett särskilt behov av parkeringsplatser för cykelkärror och dylikt.

Inom användningsområdet skola är det inte tillåtet med bilparkering på stora delar av ytorna. Den del där parkering för bilar är möjligt ligger sydväst om byggrätten för förskolan i anslutning till där angöringsgatan via Uppsala Science Park planeras. Det gör att biltrafik kommer hållas så separerad som möjligt från de ytor där barnen rör sig.

Ytan direkt söder om byggrätten för förskolan regleras med en planbestämmelse (n_2) som säger att marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner och får inte användas för bilparkering. Ett undantag görs dock för parkering för rörelsehindrade. Inom det området är det även tillåtet med komplementbyggnader för att göra det möjligt att ha tak över delar av cykel- och barnvagnsparkeringarna. Detaljplanen reglerar att de får vara högst +29 meter över nollplanet, vilket motsvarar en höjd på cirka fyra meter, samt att de får ha en maximal byggnadsarea på 150 kvadratmeter.

Parkering till förskolan föreslås ligga söder om förskolebyggnaden. Det betyder att cyklar och lådcyklar kan parkeras i direkt anslutning till gång- och cykelbanan som löper längs planområdets södra sida. Föräldrar och barn behöver därmed inte korsa några ytor som trafikeras av bilar när de sedan ska in till förskolan.

Fastighetsutvecklaren föreslår att det upprättas 55 cykelparkeringsplatser för föräldrar, barn och personal varav sex platser anpassas till cykelkärror och lådcyklar. Delar av cykelparkeringen planeras att förses med väderskydd. Utöver dessa platser ryms ett cykelförråd med plats för fem cyklar och tre lådcyklar till förskolans verksamhet. Totalt

ryms 63 cykelparkeringsplatser vilket uppfyller Uppsala kommuns riktlinjer för en förskola med 144 barn.

Bilparkering för hämtning och lämning av barn, samt för förskolans personal, placeras i användningsområdets sydvästra del. Parkeringen nås från den angöringsgatan som planeras att anläggas inom fastigheten Kronåsen 1:1 och har 16 bilparkeringsplatser, varav två är för rörelsehindrade. Parkeringarna för rörelsehindrade är i förslaget placerade inom 25 meter från förskolans entré.

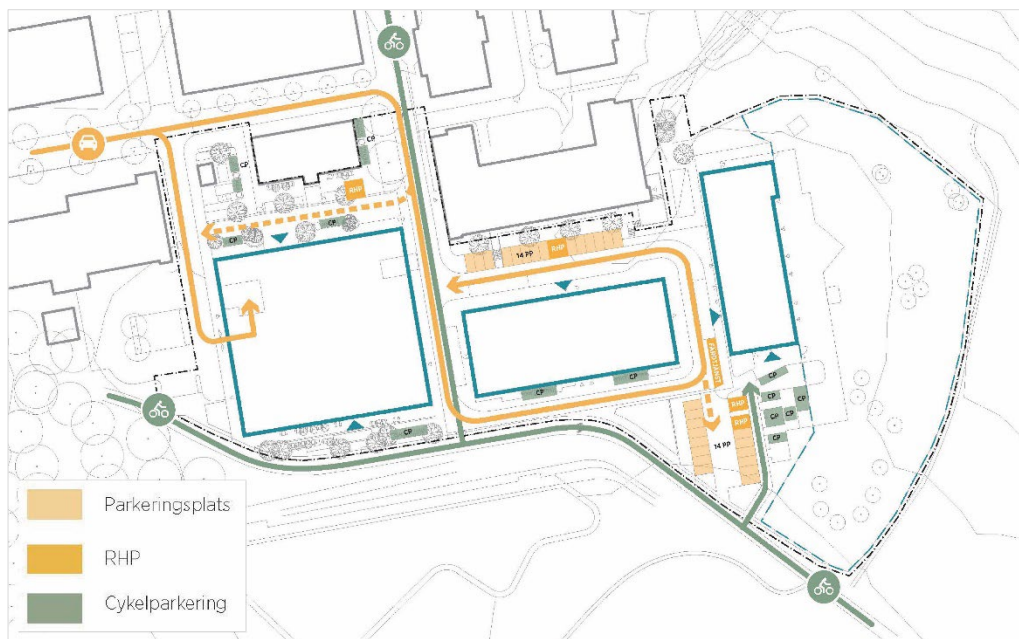


Bild 39. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarens förslag på parkeringar för cykel och bil, samt hur de tänker sig att man anländer till parkeringarna. Planområdesgränsen är ungefärlig. Illustration: CF Møller Architects

Enligt kommunens riktlinjer ska leveranser möjliggöras för fordon upp till tolv till fjorton meter. Dessutom behöver avfallsbilen kunna angöra utan backrörelser, samt stanna högst tio meter från soprummet. Ur ett barnperspektiv bör backrörelser undvikas och tunga transporter bör hållas separerade från barnens vistelseytor. Parkeringar för hämtning och lämning är placerade så att gator och angöringsplatser för leveranser, samt avfallshämtning, inte behöver korsas för att ta sig mellan parkeringen och förskolans entré.

För transporter till de två kontorsbyggnaderna föreslår fastighetsutvecklaren två angöringsplatser för inlastning längs den föreslagna kvartersgatan. Ytterligare en angöringsplats föreslås på den västra sidan av den västra byggnaden. Angöring sker där via en befintlig kvartersgata. Vid förskolan sker angöring för leveranser, sophämtning och färdtjänst på en angöringsyta intill gångbanan framför förskolan.

Längs med den västra sidan av byggrätten för förskolan finns en remsa på 1,5 meter där en planbestämmelse (f_8) medger att skärmtak får finnas på en lägsta höjd av 2,8 meter. Anledningen är att säkerställa att det finns tak över den del där in- och utlast från förskolan kan komma att ske.

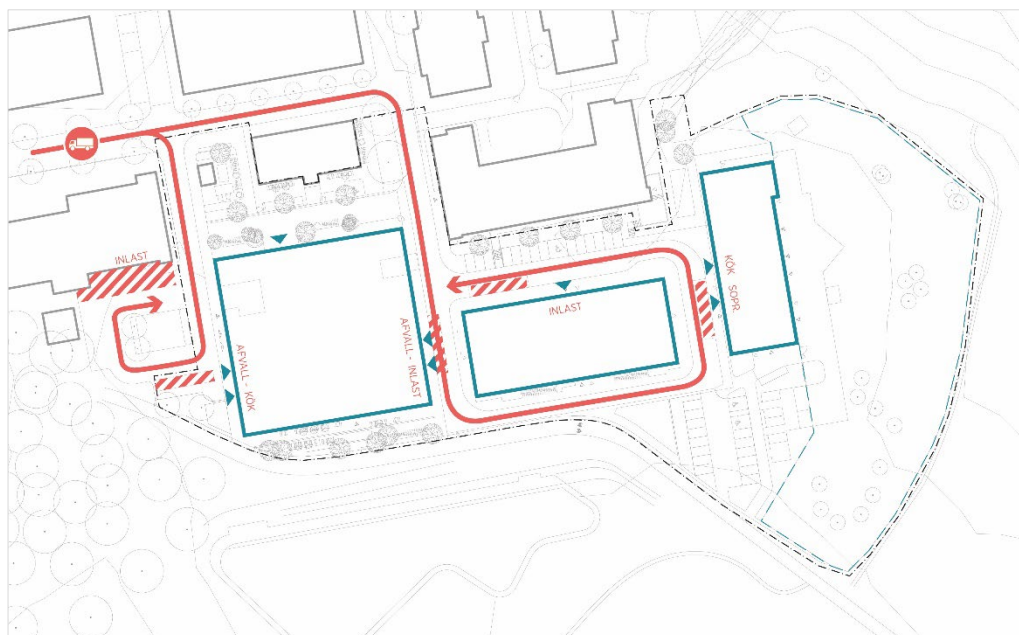


Bild 40. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarnas förslag på hur angöring för leveranser och avfallshämtning ska ske. Planområdesgränsen är ungefärlig. *Illustration: CF Møller Architects*

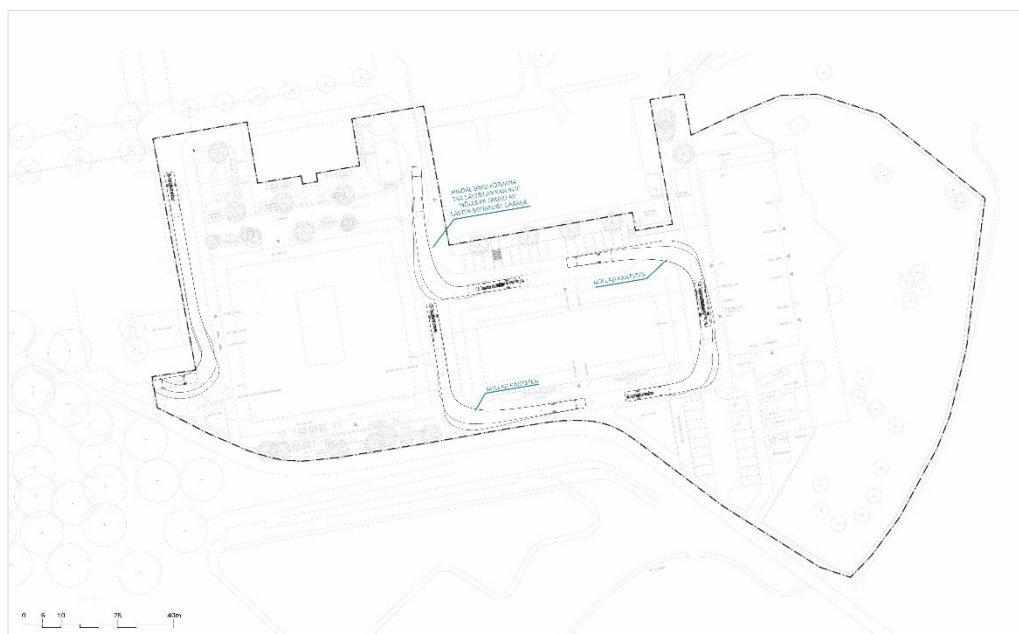


Bild 41. Illustrationsplan som visar hur fastighetsutvecklarnas förslag på hur angöring med lastbil ska ske där körspår för leverans- och avfallsfordon är utritade. Planområdesgränsen är ungefärlig. *Illustration: CF Møller Architects*

På grund av grundvattnets känslighet för påverkan inom området rekommenderar den riskanalys (2024) som Ramboll tagit fram att parkering inom området bör begränsas under nattetid. Bakgrunden är att minska risken för bilbränder, vilka skulle kunna innebära en risk för att påverka grundvattnet negativt.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Enligt 8 kapitlet i 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.

I fastighetsutvecklarnas förslag finns parkeringar och angöringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meter från byggnadernas entréer. Vid förskolan ligger entrén på sydsidan och länkas genom en invändig korridor till de entréer som riktar sig mot gården i öst.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Tillsammans med andra projekt som planeras i området kan den bebyggelse detaljplanen möjliggör leda till att Exercisfältet blir en mer attraktiv plats att besöka och vistas på. Exempelvis möjliggör detaljplanen publika lokaler i bottenvåningen på den byggrätt som ligger i anslutning till dagvattendammen. Den planerade förskolan kan komma att bidra till mer rörelse och aktivitet utomhus i området. Allmänheten kan dessutom utnyttja förskolegården under kvällar och helger. På så sätt bidrar detaljplanen till att det tillkommer mer programmerade lektytor i anslutning till ett natur- och rekreationsområde, något som kan leda till mer vistelse och aktivitet i området.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

En barnkonsekvensanalys har tagits fram av Liljewall Arkitekter (2023). Analysen redogör för den föreslagna förskolebyggnaden och den omgivande miljön förhåller sig till ett barnperspektiv. Enligt den ligger förskolan i ett centralt och fördelaktigt läge i anslutning till Uppsala Science Park och Ångströmlaboratoriet, där det finns en stor andel arbetsplatser, samt Exercisfältet och Gula stigen som bidrar till en naturnära och grön närmiljö.

Vidare finns det inga större trafikbarriärer i anslutning till förskolans direkta närhet, vilket gör att det finns goda förutsättningar för barn och föräldrar att ta sig till, inom och från området med olika transportmedel. Det planeras också för en utbyggnad i form av en kapacitetsstark kollektivtrafik mellan Bergsbrunna och Uppsala C, med hållplats vid bland annat Uppsala Science Park, som vid utbyggnad tillgängliggör och länkar samman området med övriga delar av staden.

I fastighetsutvecklarens förslag har förskolegården en friyta på 34 kvadratmeter per barn, vilket överstiger den rekommenderad storleken som kommunens riktlinjer anger. Barnkonsekvensanalysen lyfter att det finns stora möjligheter att ta tillvara och bygga vidare på områdets naturliga karaktär. Den ser det som positivt att merparten av områdets träd och buskar bevaras i fastighetsutvecklarens förslag till förskolegård, samt förespråkar att det förstärks med nyplanteringar och pedagogiska funktioner för exempelvis odling. Det lyfts även fram som positivt att gårdens form är sammanhållen, överblickbar och har potential att möjliggöra för olika typer av aktiviteter.

Planområdet ligger dessutom inom ett område som har höga kulturvärden och anpassning till de värdena kan komma att påverka utformningen av förskolebyggnaden och gårdsmiljön. Barnkonsekvensanalysen lyfter det som en

tillgång för området och något att bygga vidare på vid gestaltningen och genomförandet av förskolan.

I analysen lyfts också vikten av att involvera barn och/eller pedagoger i det fortsatta arbetet, vilket kan förstärka "ägandeskapet" av platsen. Det kan även göras genom att exempelvis utelämnas vissa delar när förskolan byggs som barnen kan vara med och anlägga i ett senare skede, exempelvis fågelholkar och insektsholkar.

Äldreperspektivet

I dagsläget finns inga tydliga platser inom planområdet att uppehålla sig eller vistas i. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör ett ökat serviceutbud i form av exempelvis kafé eller restaurang. I planområdets direkta närhet finns rekreationsytor i form av Exercisfältet.

Mark och geoteknik

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Ramboll (2023). De har även tagit fram en markteknisk undersökning (2023) och en riskanalys (2023).

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) jordartskarta (2023) består de ytliga jordarna inom planområdet av glacial lera. I planområdets nordöstra del, där den västra byggrätten ligger, förekommer även siltig lera. Vidare visar SGU:s jorddjupskarta att det bedömda jorddjupet varierar mellan 20 och 30 meter, förutom i den sydvästra delen av planområde där det varierar mellan 10 och 20 meter. I samband med nedmonteringen av modulförskola har den östra delen av planområdet täckts över med ett 20 till 40 centimeter tjockt lager av fyllningsjord.

De provtagningar som redovisas i *PM Geoteknik* (Ramboll, 2023) visar att det kan röra sig om ett större lerdjup än vad SGU:s karteringar visar. Utredningen slår fast att det område där osäkerhet kring lerdjupet förekommer behöver undersökas vidare innan det kan fattas beslut om vilken typ av grundläggning som krävs.

Den västra byggrätten inkluderar ett befintligt parkeringsgarage som byggdes i början av 2000-talet. Golvnivån i parkeringsgaraget ligger på cirka +15,9 meter och den geotekniska undersökningen bedömer att den huvudsakligen är grundlagd på friktionsjord. Enligt undersökningen är möjligheterna goda att belasta befintliga grundkonstruktioner med en tillkommande, ovanliggande byggnad, förutsatt att hela parkeringsgaragets bärande konstruktionsdelar är grundlagda på friktionsjord. Om lerjord påträffas kan delar av byggnaden behöva grundläggas med pålar.

När det gäller den mellersta byggrätten menar den geotekniska undersökningen att en byggnad där kan utföras som platta/sulor i naturligt lagrad friktionsjord, efter att förekommande fyllning och lerjordar schaktats bort. I det fall lerjord skulle påträffas kan det bli aktuellt med pålning.

På den östra byggrätten, där det möjliggörs en förskola, bedöms tillkommande byggnad kunna grundläggas med platta/sulor på packad fyllning, ovan naturligt lagrade ler- och friktionsjordar, efter att all befintlig fyllning och organisk jord schaktats bort.

För mer information om hur valet av grundläggning kan komma att påverka grundvattnet, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. 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 rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning (Structor, 2024) har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar. Enligt dagvattenutredningen så innebär Uppsala Vattens riktlinjer att 229 kubikmeter vatten behöver omhändertas inom planområdet.

Inom planområdet avvattnas de befintliga angöringsgatorna, parkeringsytorna och området där den temporära förskolan tidigare stått mot ett avvattningsdike i anslutning till planområdets nordöstra hörn. Därifrån leds vattnet vidare mot ett skyfaldsdike som ligger nedströms. Söder om planområdet finns en dagvattendamm som stod klar 2022, men som inte tar hand om något dagvatten från den befintliga användningen inom planområdet. Enligt dagvattenutredningen uppgår det dimensionerande flödet från planområdet vid ett 20-årsregn med tio minuters varaktighet (utan klimatfaktor) till 267 liter per sekund.

Efter detaljplanens genomförande kommer en större andel ytor inom planområdet att bli hårdgjorda. Om inga åtgärder vidtas kommer det enligt dagvattenutredningen att leda till en ökning av flödet från planområdet med cirka 84 liter per sekund för ett dimensionerat 20-årsregn (klimatfaktor 1,25). Med de åtgärder som dagvattenutredningen föreslår kommer det dimensionerande flödet från planområdet för den nya bebyggelsen att uppgå till 272 liter per sekund vid ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet (klimatfaktor 1,25). Det innebär en beräknad flödesökning på mindre än två procent.



Bild 42. Illustrationsplan som visar fastighetsutvecklarnas förslag på markanvändning inom planområdet. Planområdesgränsen är ungefärlig. Illustration: Structor (2024)

Enligt den geotekniska undersökningen (Ramboll, 2023) ligger området inom känslighetsklassen *Ha* (för ett mer utförligt resonemang kring känslighetsklasser se avsnittet *Grundvatten*). De principer för dagvatten som gäller för den känslighetsklassen behöver därför appliceras inom planområdet för att minska risken för påverkan på grundvattnet. Det innebär att en släckvattenzon behöver anläggas där släckvatten kan samlas upp och avlägsnas från platsen, samt att smutsigt dagvatten från körytor för bilar och parkeringar inte får infiltrera.

Dagvattenutredningen presenterar lösningar för hur dagvattnet inom planområdet ska renas och fördröjas. Den föreslår också åtgärder för att kunna hantera ett skyfall i form av 100-årsregn, för mer information om det se avsnittet *Översvämning – Översvämningsrisk vid extrema regn*.

När det gäller fördröjningsvolymerna föreslår utredningen att de till största del uppnås med hjälp av regnbäddar. Anledningen är att den typen av anläggningar både kan rena dagvatten, bidra till en attraktiv stadsmiljö och ökad grönska som kan fungera som ett skydd mot värmeböljor. Inom området som ligger i anslutning till den västra byggrätten (delavrinningsområde C i bilden nedan) är förslaget att dagvattnet återanvänds för toalettspolning inom den planerade byggnaden. Dagvatten som bildas inom den föreslagna förskolegården (delavrinningsområde H och J i bilden nedan) föreslås omhändertas i infiltrationsytor på gården, som förslagsvis kombineras som lekytor.

I dagvattenutredningen föreslås det två anslutningspunkter för det vatten som planeras att omhändertas i regnbäddar. Tanken är att den sydvästra delen av planområdet (delavrinningsområde A–E) ansluter till dagvattendammen i söder och att de övriga delarna (delavrinningsområde F, G och I) ansluts till diket norr om planområdet.

Denna uppdelning medför att 45 procent av planområdets dagvattenflöde avvattnas mot dagvattendammen, 31 procent leds till det norra diket och 24 procent infiltrerar.

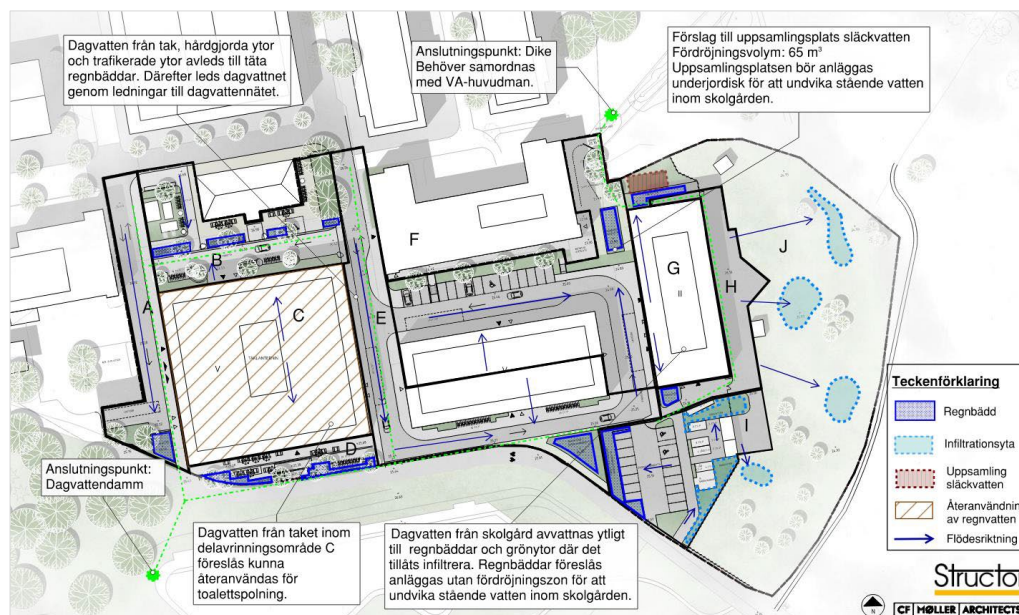


Bild 43. Illustrationsplan som visar de olika delområden som det refereras till i dagvattenutredningen, samt hur fastighetsutvecklarna har tänkt att dagvattenhantering ska ske inom respektive delområde. *Illustration: Structor (2024)*

Vidare visar de föroreningsberäkningarna som utredningen presenterar att den årliga föroreningsbelastningen för samtliga studerade ämnen kommer att minska med de föreslagna dagvattenåtgärderna. Därmed kommer ett genomförande av detaljplanen, förutsatt att den föreslagna dagvattenhanteringen genomförs, att ha en positiv inverkan på recipientens möjligheter att uppnå god status.

Med föreslagna dagvattenlösningar och släckvattenzon följs Uppsala Vattens riktlinjer för riskreducerande åtgärder med avseende på grundvattnets sårbarhet enligt känslighetsklass Ha.

För att säkerställa att det finns ytor inom planområdet som kan användas till att fördröja och rena dagvatten regleras vissa ytor till att de inte får användas som bilparkering eller i vissa fall körytor för motorfordon (n_1 , n_2 och n_3). Istället är de avsatta för antingen vistelse och växtlighet (n_1) eller plantering, cykelparkering och entréfunktioner (n_1 och n_3). Det finns även planbestämmelser (m_1 och a_1) som syftar till att se till att skyddsåtgärder för att förhindra infiltration av smutsigt dagvatten genomförs. Mer om det finns att läsa i avsnittet *Grundvatten*.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskydds-föreskrifterna 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. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Då det finns områden i närheten som ligger inom vattenskyddsområdets inre zon kan hänsyn även behöva tas till vattenskyddsföreskrifterna som gäller för den inre zonen.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU:s) föreskrifter om miljö kvalitetsnormer 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.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. 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.

De föroreningsberäkningarna som finns i dagvattenutredningen (Structor, 2024) visar att den årliga föroreningsbelastningen för samtliga studerade ämnen kommer att minska med de föreslagna dagvattenhanteringen. Därmed kommer ett genomförande av detaljplanen, förutsatt att dagvattenåtgärderna genomförs, att ha en positiv inverkan på recipientens möjligheter att uppnå god status.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017 till 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 känslighet. Platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022 till 2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. Sveriges geologiska undersökningar (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.

Enligt det underlaget varierar känslighetsklasserna inom planområdet mellan extrem, hög och måttlig känslighet. Området som enligt Uppsala kommuns känslighetskarta för grundvattnet klassas som extrem känsligt redovisas inte på kartunderlaget på grund av sekretess, men förekommer främst i planområdets västra del samt längs med dess östra kant.

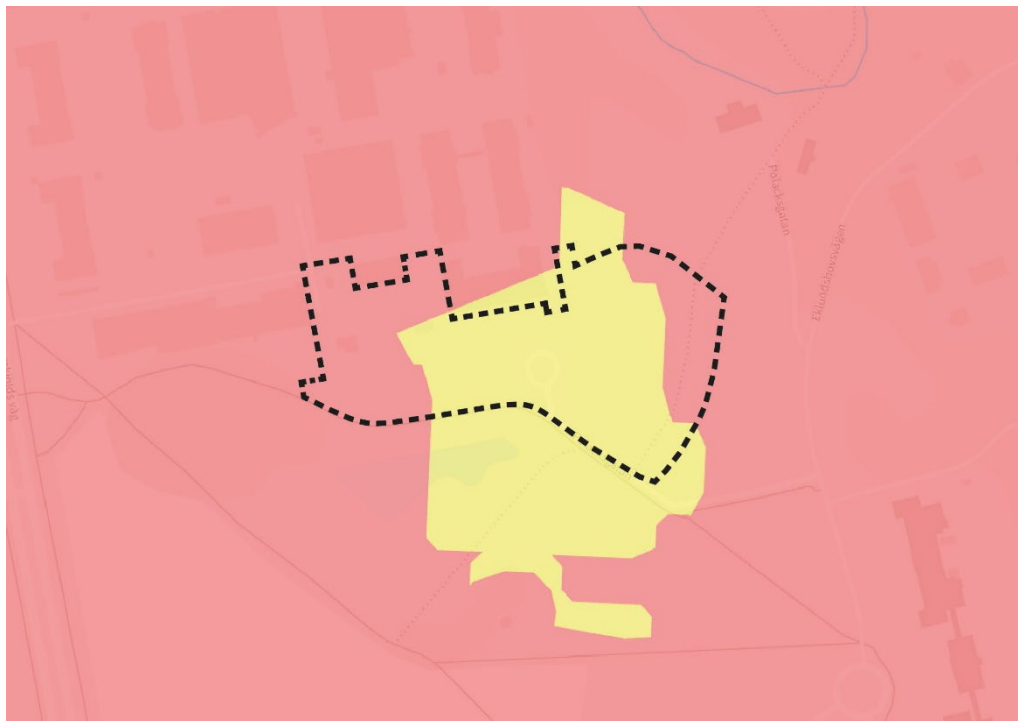


Bild 44. Utdrag ur känslighetskarta för grundvattnet (reviderad 2023). Det röda området visar hög känslighet och det gula måttlig känslighet. Observera att extrem känslighetsklass inte redovisas på grund av sekretess. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart streckad linje.

En riskbedömning för grundvattenpåverkan (Ramboll, 2024) har tagits fram i samband med planarbetet. Syftet är att redogöra för risker kopplade till den föreslagna exploateringen, samt att föreslå åtgärder för att minska påverkan på grundvattnet inom planområdet.

Enligt riskbedömningen indikerar den geotekniska utredningen (Ramboll, 2023) att den del av planområdet som i kommunens karta klassas som måttligt känsligt istället borde klassas som hög känslighet av typen Ha. Känslighetsklassen Ha innebär att det finns lera med mäktighet mindre än fem meter som överlagrar isälvsmaterial (Uppsala Vatten, 2021). Det betyder att det saknas tillräckligt med naturligt skyddande lerlager vilket gör området känsligt för direkt infiltration av vatten som kan innehålla föroreningar.

Den geotekniska utredningen indikerar även att delar av det område som klassats som extrem känslighet i anslutning till planområdet västra del har ett lerlager mellan tre och fem i mäktighet. Området borde därför kunna klassas som hög känslighet i kategorin Ha. Stora delar av området är dock utgrävt då det ligger ett underjordiskt garage i tre plan på platsen. Inom det området bedömer riskbedömningen därför att majoriteten av de beskyddande lerlagren grävts bort, och att marken därför borde klassas som extrem känslighet då garaget sannolikt står i kontakt med det underliggande isälvs materialet.

Föreslagna åtgärder

Enligt riktlinjerna bör mark som ligger inom en zon med extrem känslighet för påverkan på grundvattnet undvikas att exploateras i största möjlig mån. Undantag är dock motiverade om det rör sig om befintlig markanvändning behöver ändras eller utvecklas, samt om riskerna med befintlig bebyggelse eller annan markanvändning minskar. I det här fallet består den del av planområdet där detaljplanen möjliggör för bebyggelse främst av hårdgjorda ytor i form av parkering och ett underjordiskt garage i tre plan.

Genom att reglera så att skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten (m_1) och att bygglov inte får ges förrän skyddsåtgärder har säkerställts (a_1) kommer förutsättningarna att skydda grundvattnet att förbättras i och med detaljplanens genomförande. Planen ställer också krav på att eventuella markföroreningar i planområdets östra del ska saneras innan startbesked får ges (a_2), vilket är en viktig skyddsåtgärd. Efter detaljplanens genomförande kommer därför det orena dagvatten från körytor att renas i högre grad än det gör i den befintliga situationen. I samband med vattenskyddsdispens krävs det också att exploatören redogör för vilka försiktighetsmått som vidtas för att inte riskera att förorena grundvattnet.

Den riskbedömning för påverkan på grundvattnet (2023) som Ramboll tagit fram redogör även för åtgärder som skulle kunna minska riskerna för att grundvattnet påverkas negativt under bygg- och driftskedet. De åtgärder som föreslås utgår från de känslighetsklasser som den geotekniska utredningen indikerar på, det vill säga Ha för större delen av planområdet, samt extrem känslighet för de delar där det befintliga källargaraget ligger.

I fastighetsutvecklarnas förslag planeras byggnader, körbara ytor och parkeringar inom ett område med både hög och extrem känslighet. Enligt riskbedömningen bör transport av farliga ämnen inte ske inom planområdet. Den lyfter också att orent dagvatten från körbanor inte får infiltrera inom områden med hög eller extrem känslighet. Vidare rekommenderar den att vatten används i möjligaste mån vid eventuell brandsläckning och att brandsläckningsskum undviks. Vid de planerade byggnaderna bör det finnas släckvattenzon som är täta och har möjlighet att samla upp vattnet samt stänga av vidare rinnvägar. Spillvattenledningar bör utföras täta för att förhindra läckage till grundvattnet.

Detaljplanen säkerställer att skyddsåtgärder av det här slaget genomförs genom att ovan nämnda planbestämmelser (m_1 och a_1) gäller på ytor där körytor alternativt byggnader förekommer. Infiltration från grönytor, samt gång- och cykelvägar som inte ligger i anslutning till körytor för bilar, är däremot tillåtet och dagvatten från den ytan som är avsedd för förskolegård får därför infiltrera.

Enligt riskbedömningen utgör även det befintliga källargaraget en risk då släckvatten riskerar att läcka ut vid exempelvis en bilbrand. För att minska den risken för bilbränder rekommenderar den att parkering endast bör förekomma då verksamheten bedrivs. Även läckage från fordon pekas ut som en risk. Detaljplanen reglerar genom planbestämmelsen (b_1) att källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rör genomförningar i golvnivå, samt att källargarage ska förses med aktivt brandskydd.

I riskbedömningen lyfts också risken med att anlägga en källare i den mellersta byggrätten, då de skyddande lerlager som finns riskerar att grävas bort. Under det

fortsatta planarbetet kommer därför mer underlag tas fram för att bedöma lämpligheten för en källare på den platsen.

Det är också viktigt med skyddsåtgärder under byggskedet. Bland annat handlar det där om att förhindra att läckage från fordon och byggdaggvatten kan infiltrera grundvattnet. Om det skulle krävas grundläggning som innebär pålning behöver det ske från rena ytor för att minska risken för påverkan på grundvattnet. Även rutiner för säkerhetsåtgärder under driftskedet bör upprättas.

För mer information om uppföljning av säkerhetsåtgärder för att skydda grundvattnet se *Dokumentation och kontroll* i avsnittet *Genomförandefrågor*.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. En skyfallskartering har tagits fram av Uppsala kommun som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattensystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt. Enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s skyfallskartering finns det lågpunkter inom planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema regn.

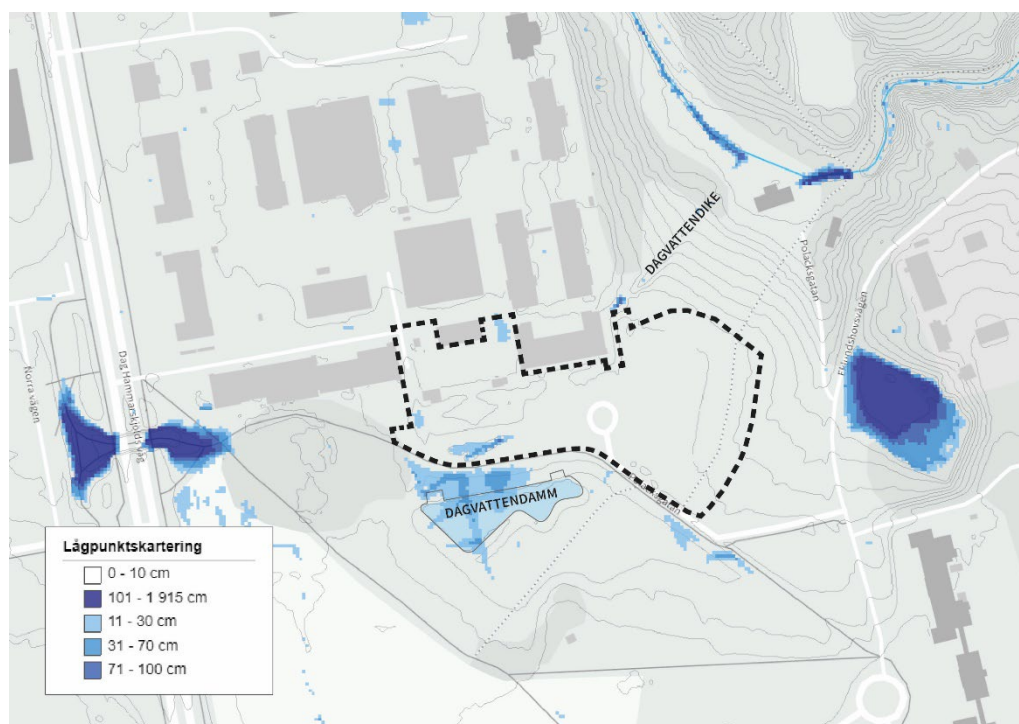


Bild 45. Karta som visar lågpunkter i närområdet. Höjdkurvor med en meters mellanrum är markerade i ljusgrått. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart, streckad linje.

Planområdet ligger som tidigare nämnts inom en zon med hög till extrem känslighet för påverkan på grundvattnet. Enligt de riktlinjer som finns för känslighetsklassen Ha får översvämningssvatten ledas mot grönytor för fördröjning och infiltration.

Enligt skyfallskarteringen rinner vatten vid ett 100-årsregn in i planområdet norrifrån, förbi områdets centrala delar och ansamlas igen (troligen på grund av flödeskapaciteten) vid nordöstra delen av planområdet, innan det rinner bort via dagvattendiket (se bild 46). Från dagvattendiket leds vattnet vidare genom ett befintligt skyfallsdike mot Fyrisån. Enligt skyfallskartering finns risk för höga flöden och vattensamlingar vid den befintliga privata förskolan som ligger nordost om planområdet. Anledningen är att vatten vid ett skyfall även leds dit norr- och söderifrån.

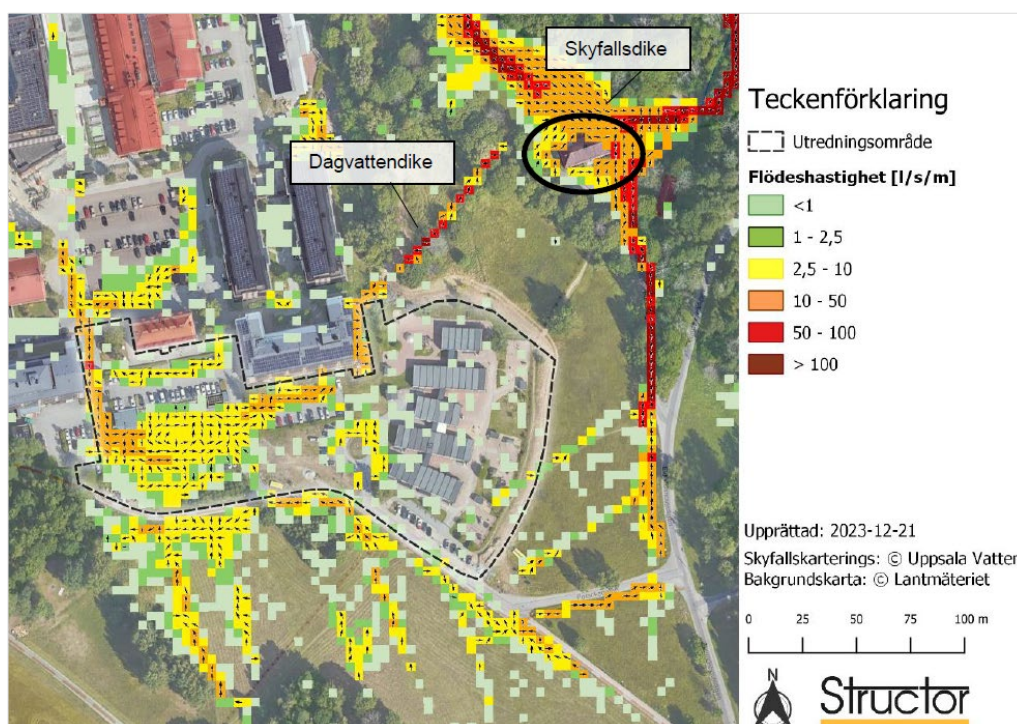


Bild 46. Flygbild där flödesvägar vid ett 100-årsregn är markerat. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart, streckad linje. Den befintliga privata förskolan som ligger nedströms planområdet är markerad med en svart ellips. Observera att den temporära förskolan som syns i planområdets västra del är nedmonterad. *Illustration: Structor (2024)*

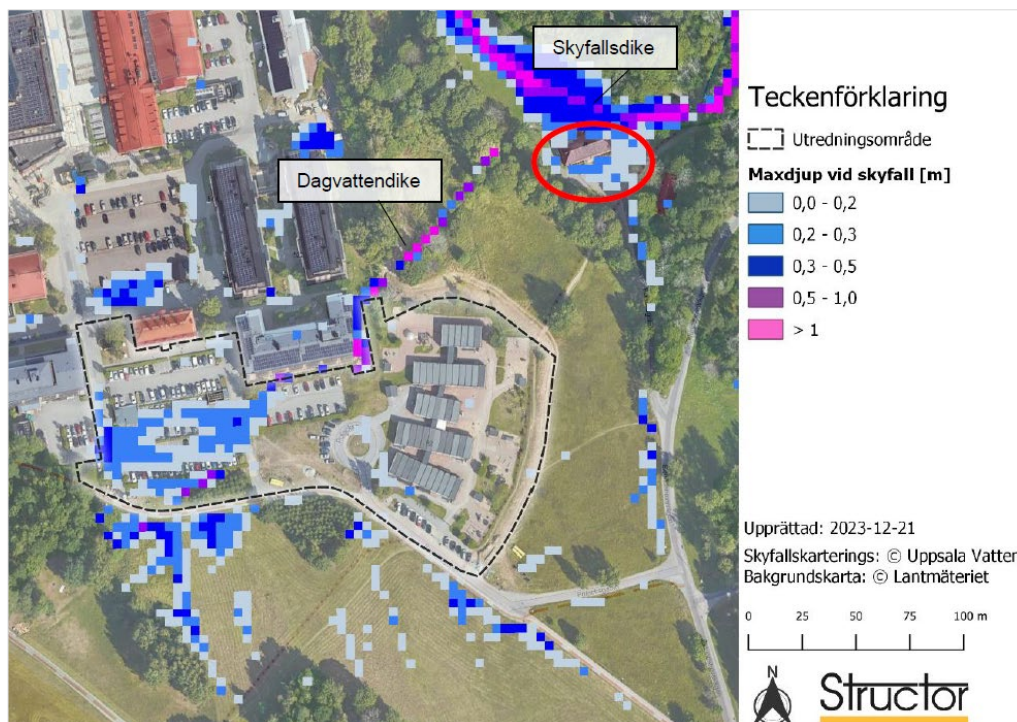


Bild 47. Flygbild där maximalt djup vid ett 100-årsregn är markerat. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart, streckad linje. Den befintliga privata förskolan som ligger nedströms planområdet är markerad med en röd ellips. Observera att den temporära förskolan som syns i planområdets västra del är nedmonterad. *Illustration: Structor (2024)*

Dagvattenutredning (Structor, 2024) som tagits fram i samband med planarbetet föreslår att översvämningsytor anläggs inom planområdet. Detta för att hantera tillrinning från områden uppströms och för att kompensera för befintliga översvämningsvolym, vilket skulle förhindra att den planerade exploateringen inte ökar översvämningsrisken nedströms. Översvämningsytorna är lokala lågpunkter där vatten kan ansamlas utan att det uppkommer risk för skada på byggnader. Utredningens förslag på var ytorna kan placeras visas i bilden nedan.

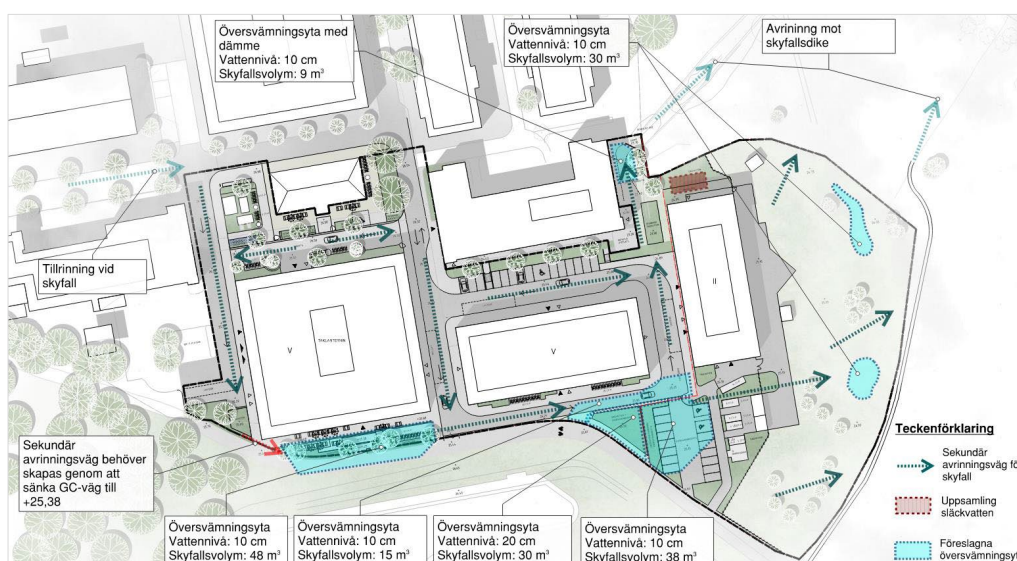


Bild 48. Illustrationsplan som visar hur fastighetsutvecklarna föreslår att skyfall hanteras och fördröjs inom planområdet. *Illustration: Structor (2024)*

De översvämningsytor som dagvattenutredningen föreslår har en beräknad översvämningsvolym på 171 kubikmeter, vilket kompenserar för den befintliga översvämningsvolymen inom planområdet som uppgår till 169 kubikmeter. Till det tillkommer, baserat på den föreslagna dagvattenhanteringen, den översvämningsvolym på 30 kubikmeter som finns i regnbäddarnas övre fördröjningszon. Den skyfallsvolym som de föreslagna åtgärderna kan hantera uppgår därför till 201 kubikmeter. Dagvattenutredningen bedömer därför att den planerade exploateringen, med föreslagna åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall, inte kommer att öka översvämningsrisken nedströms. För en mer detaljerad genomgång av fastighetsutvecklarnas förslag på dagvattenhantering, se avsnittet *Ytvatten*.

För att minska riskerna vid skyfall reglerar detaljplanen plushöjder för att säkerställa sekundära avrinningsvägar inom planområdet. Majoriteten av de ytor som föreslås som översvämningsytor regleras av planbestämmelserna n_2 eller n_3 som bland annat reglerar att marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner.

Hälsa och säkerhet

Buller

Buller i området består av trafikbuller. Enligt Uppsala kommuns bullerkartläggning från 2022 är den ekvivalenta ljudnivån i det område där det möjliggörs för en förskola 45 till 50 decibel (dBA). Längs de kvartersgator som finns inom Uppsala Science Park, samt längs Polacksgatan, ligger den ekvivalenta ljudnivån på 55 till 60 dBA. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer Polacksgatan att stängas för biltrafik, vilket betyder att det trafikbuller som finns där kommer försvinna.



Bild 49. Karta baserad på Uppsala kommuns bullerkartläggning (2022) som visar ekvivalent ljudnivå från väg i området. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en svart streckad linje.

Enligt *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar* (Naturvårdsverket, 2023) ska minst hälften av de yta av skolgården där barnen befinner sig mest ska ha en

högsta ekvivalent ljudnivå om 50 dBA, det gäller exempelvis platser som är avsedd för lek och vila. Övriga vistelseytor inom skolgården bör klara 55 dBA. Ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA bör inte förekomma någonstans på skolgårdens vistelseytor. Det finns inga rekommendationer sett till maximal ljudnivå i vägledningen. Utifrån Uppsala kommuns bullerkartläggning av området (2023) bedöms förskolan kunna klara Naturvårdsverkets riktlinjer för buller vid ett genomförande av detaljplanen.

För centrumverksamhet, kontor och laboratorium finns inga krav om högsta ljudnivåer utomhus.

Markföroreningar

En markteknisk undersökning har tagits fram av Ramboll (2023). I den fältstudie som de genomfört i samband med undersökningen har provtagning skett i åtta provpunkter inom planområdet.

Enligt undersökningen visar en provpunkt i planområdets östra del på en koncentration av kobolt, bly och PAH-H som ligger över det generella riktvärdet för känslig markanvändning. Området för provpunkten är täckt av ett betydligt tjockare lager av fyllningjord än resten av den yta som är täckt med den jorden. Den marktekniska undersökningen drar därför slutsatsen att det är troligt att föroreningarna som påvisas där har kommit med fyllningsmaterialet. I de övriga fyra provpunkterna från området med fyllningsmaterial underskreds det generella riktvärdet för känslig markanvändning med god marginal. Undersökningen konstaterar även att jord på platsen där det tidigare varit åkermark, samt jord under fyllningsmaterialet, påvisar naturliga halter av kobolt (där 15 milligram per kilo är att betrakta som naturlig halt i uppländska leror).

Analyserna av resterande provtagningar som genomfördes i samband med undersökningen visar på värden som ligger inom riktvärdet för känslig markanvändning. Dock visar en provtagningsspunkt som ligger i planområdets sydvästra hörn och en som ligger i det nordvästra hörnet på koncentrationer över gränsvärdena för ringa risk.

Under den tid som området användes av militären fanns en drivmedelsanläggning med en depå som bestod av fyra cisterner, under mark, lagda i betongkistor. Anläggningen användes från 1965 till 1982 och 1983 ska cisternerna ha tömts, fyllts med sand och dess ledningar förslutits. Enligt uppgifter från Forsvarsmakten ska det efter saneringen endast förekomma obetydliga rester av miljöfarliga ämnen i området som kan kopplas till verksamheten (uppgift från 2001). Under den marktekniska markundersökningen (2023) som Ramboll utförde så påträffades inte drivmedelscisternerna. Inte heller gav analysresultaten några indikationer på att drivmedelsförorening uppmätts.

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges för förskolan innan markföroreningarna avhjälpas så att de ligger i linje med riktvärdet för känslig markanvändning.

Luft

Enligt den analys av luftföroreningar som Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB) genomförde 2020 är halten av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) låga i området. Miljö kvalitetsnormerna för luft och miljömålet *Frisk luft* underskreds med god marginal.

	Halter inom planområdet	Miljömål	Miljö kvalitetsnorm
NO ₂ år (µg/m ³)	5–10/ <5	20–26	> 40
NO ₂ dygn (µg/m ³)	12–15	-	> 60
NO ₂ timme (µg/m ³)	20–30/10–20	60–72	> 90
PM10 år (µg/m ³)	<10	15–20	> 40
PM10 dygn (µg/m ³)	18–20/16–18	30–35	> 50

Bild 50. Tabell som redogör halter av luftföroreningar inom planområdet.

Dags- och solljus

En solstudie (2023) har tagits fram av CF Møller Architects. Den redogör för hur den föreslagna bebyggelsen påverkas av solljus och skugga under höst-/vårdagjämning, första maj och sommarsolståndet.

Kontors- och laboratoriebyggnaderna som detaljplanen möjliggör bedöms klara dagsljuskraven. Då det finns en planbestämmelse (f_4) som reglerar att mindre byggnadsdelar får sticka upp över angiven nockhöjd går det att bygga lanterniner som möjliggör ljusinsläpp även i byggnadernas inre delar.

Vid förskolan har gården bra ljusförhållanden och endast de delar som ligger närmast byggnaden skuggas under delar av dagen. I själva byggnaden bedöms det finnas goda möjligheter att skapa bra ljusinsläpp. Dels då endast den västra fasaden gränsar mot bebyggelse, dels för att detaljplanen möjliggör en generös nockhöjd som gör att det går att bygga taklanterniner för att få in ljus även längre in i byggnaden.

Detaljplanen reglerar att installationer ska integreras i takets utformning (f_2). Det betyder att om solceller placeras på taket bör taket gestaltas på ett sådant sätt så att de upplevs integrerade i gestaltningen. Det kan exempelvis handla om att välja ett material till taket mot vilket solcellerna smälter in.



Bild 51. Solstudie som visar hur den föreslagna bebyggelsen skuggar sin omgivning vid höst-/vårdagjämning. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De föreslagna byggnaderna är markerade med rosa. *Illustration: CF Møller Architects*

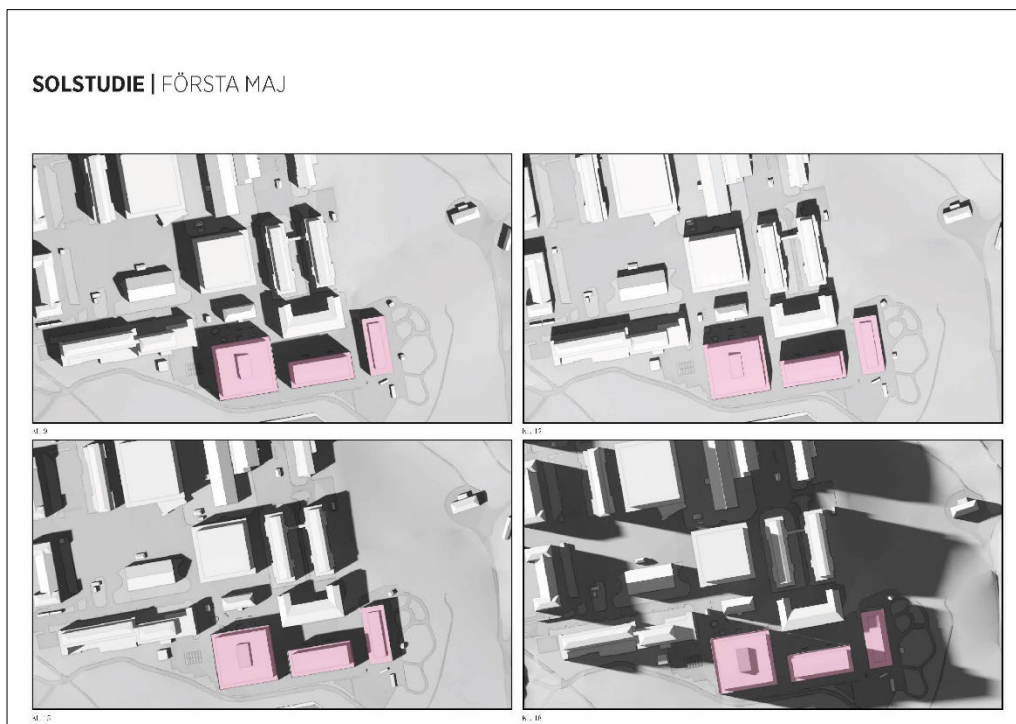


Bild 52. Solstudie som visar hur den föreslagna bebyggelsen skuggar sin omgivning vid första maj. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De föreslagna byggnaderna är markerade med rosa. *Illustration: CF Møller Architects*

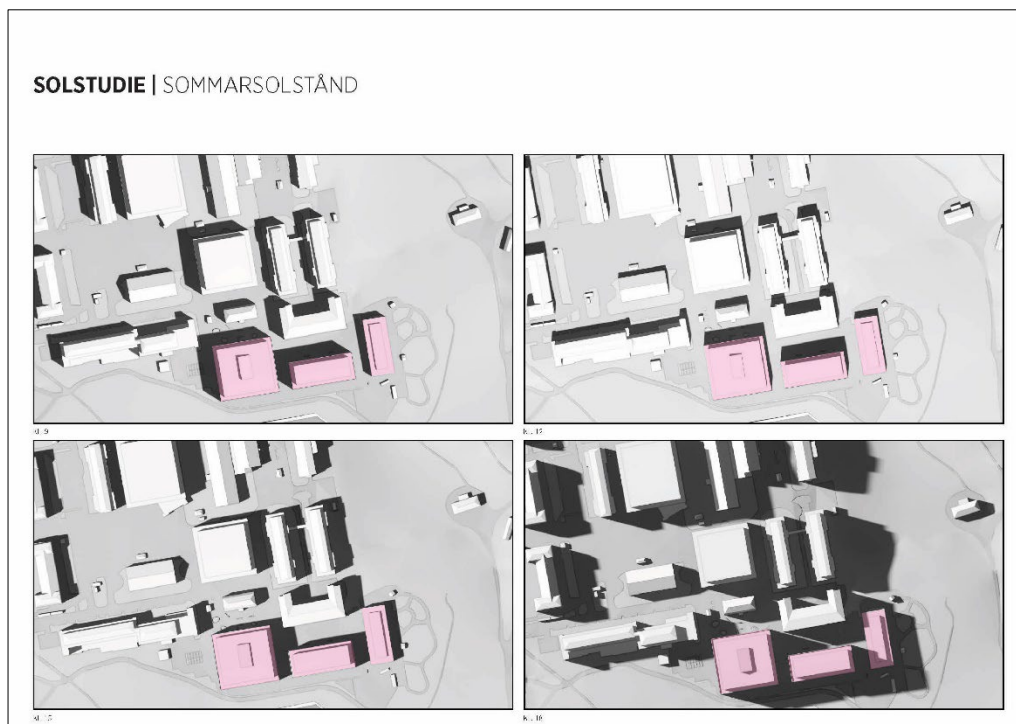


Bild 53. Solstudie som visar hur den föreslagna bebyggelsen skuggar sin omgivning vid sommarsolståndet. Bilderna visar klockslagen 09.00, 12.00, 15.00 och 18.00. De föreslagna byggnaderna är markerade med rosa. Illustration: CF Møller Architects

Mikroklimat

Ett genomförande av detaljplanen innebär att hårdgjorda ytor i form av exempelvis markparkering ersätts med bebyggelse, samt att bebyggelsen kommer närmare Exercisfältet. Marken där den temporära förskolan tidigare stått kommer iordningställas och bli förskolegård. De befintliga träden i den delen av planområdet kommer i stor utsträckning att bevaras. Inom övriga delar kommer grönytor iordningställas för att kunna ta hand om dagvatten. Det är även möjligt att delar av den tillkommande bebyggelsen utrustas med gröna tak.

Genomförandet innebär därför att mindre förändringar i mikroklimatet kan ske, men inte i någon större omfattning.

Magnetfält

I planområdets nordvästra del finns tre befintliga transformatorstationer. Möjligheten att placera ytterligare en nätstation i anslutning till planområdets västra del utreds. Säkerhetsavstånd för byggnadsverk samt stadigvarande vistelse till transformatorstationen är fem meter.

Risk

En riskanalys (2023) har tagits fram av Ramboll som redogör för vibrationsalstrande markarbete vid ett genomförande av detaljplanen, med avseende på pålning, spontning, schaktning och packning. Inventeringen omfattar genomförandet av ny bebyggelse, anläggningar och installationer. Riskanalysen anger förhållningssätt för olika arbetsmoment och hur ett genomförande utförs med minimerad vibrationspåverkan.

I miljökonsekvensbeskrivning (Ensucon, 2024) lyfts risken med att vibrationer under byggskedet kan komma att påverka stabilitet och sättningar i de kulturhistoriska byggnader som finns i närheten av planområdet. Av den anledningen bör en riskanalys genomföras innan byggstart, och det bör vidtas åtgärder om det påvisas risk för byggregrelaterade skador kopplat till vibrationsstörningar. Enligt riskbedömningen för grundvattenpåverkan (Ramboll, 2024) är det även viktigt att det under byggskedet upprättas rutiner och en beredskapsplan med hänsyn till områdets känslighet. Särskild hänsyn kan också behövas vid eventuella pålningsarbeten och vid anläggning av källargaraget, eftersom det är riskmoment sett till påverkan på grundvattnet.

Klimatanpassning

Detaljplanen skapar förutsättningar för att kunna välja material som har lägre koldioxidutsläpp än konventionella material. Dels reglerar den inte fasadmateriel vilket underlättar för återbruk och dels möjliggör nockhöjden för trästomme, som medför tjockare bjälklag än exempelvis betong.

I samband med ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. För att läsa mer om hur detaljplanen hanterar risken för översvämning se avsnittet *Översvämning under Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. I sitt förslag till dagvattenhantering föreslår fastighetsägaren även att vattnet kommer att återvinnas för toalettspolning i den västra byggnaden som detaljplanen möjliggör.

Planområdet ligger även i närheten av kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk, vilket kan bidra till att fler väljer de alternativen för att ta sig till och från jobbet eller förskolan.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten.

Brandvatten

Detaljplanen reglerar att källare behöver förses med aktivt brandskydd, vilket exempelvis kan vara sprinklers. Dricksvatten prioriteras alltid före brandvatten om det är kapacitetsbrist. Därför kan eventuella sprinklersystem komma att kräva egna magasin inom fastigheten.

Spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet Uppsala Centralort och 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.

I fastighetsutvecklarens förslag planerar de för att den västra kontorsbyggnaden kommer använda uppsamlat dagvatten från taket för toalettspolning.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala kommuns verksamhetsområde för dagvatten. Från dagvattendammen söder om planområdet går en dagvattenledning österut. Förskolegården kommer ligga dikt an till det skyddsområde som behövs runt ledningen, i det här fallet åtta meter på varje sida. För information om hur planområdet ansluter till dagvattennätet, se avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Avfallsbil kommer kunna angöra via de angöringsgator som kommer att anläggas. I fastighetsutvecklarens förslag kan avfallsbilen stanna inom tio meter från de soprum som kommer finnas i byggnaderna.

Angöringsgatorna som möjliggörs inom planområdet utgörs av kvartersmark. Utformning av angöringsgator ska följa Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

El

Längs planområdets södra och östra del går en mellanspänningskabel som försörjer akademiska sjukhuset. Elkabeln kommer behöva flytta ut till gång- och cykelbanan söder om planområdet då den går där detaljplanen möjliggör för kontorsbyggnader. I den östra delen, där det möjliggörs för en förskolegård, skyddas kabeln med ett u-område.

I planområdets nordvästra del finns tre befintliga transformatorstationer och i detaljplanen placeras ett e-område runt dem. Norr om planområdet på fastigheten Kronåsen 1:1 finns en transformatorstation som det är möjligt för förskolan att ansluta till. För att säkerställa elförsörjningen för de kontors- och laboratoriebyggnader som detaljplanen möjliggör undersöks det om ytterligare en transformatorstation kan placeras i anslutning till planområdets västra del.

Värme

Det finns fjärrvärmekablar i anslutning till planområdet. De kablar som går över planområdets västra del förses med ett u-område.

Det går en fjärrvärmekabel i gång- och cykelbanan söder om planområdet. Den kräver ett skyddsavstånd på 0,6 meter, något som behöver tas hänsyn till då delar av den mellanspänningskabel som går genom planområdet planeras att flyttas ut dit i samband med detaljplanens genomförande.

Tele och bredband

Det finns kablar för tele och bredband i anslutning till planområdet. Mellan kontorsbyggnaderna och förskolan har Primelight en fiberkabel som går i nord-sydlig riktning. I detaljplanen skyddas den med ett u-område.

Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
C	<p><i>Centrumverksamhet</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra för centrumverksamhet av publik karaktär i anslutning till Exercisfältet.</p> <p>Den del av den västra byggrättens bottenvåning som riktar sig ut mot Exercisfältet ska det finnas centrumverksamhet av publik karaktär vilket regleras av S₁.</p>
J	<p><i>Laboratorium</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för industriverksamhet i form av laboratorium.</p>
K	<p><i>Kontor</i></p> <p>Syftet är att möjliggöra för kontor.</p>
P	<p><i>Parkering</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att behålla det befintliga underjordiska parkeringsgaraget och anpassa det efter den nya byggnadsvolymen.</p>
S	<p><i>Förskola</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en förskola i planområdets östra del.</p>
E	<p><i>Transformatorstation</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för transformatorstationer inom planområdet.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

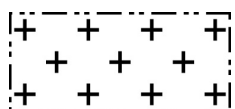
Planbestämmelse Beskrivning och motiv

Begränsning av markens utnyttjande:



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet är att säkerställa ytor för angöringsvägar på kvartersmark till fastigheterna. Bestämmelsen syftar även till att skapa släpp mellan byggnaderna för att tydligt dela upp bebyggelsen i volymer.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för komplement som behövs för platsens användning.



Endast byggnad under mark.

Bestämmelsen finns för att ett befintligt källargarage ska kunna vara kvar, samt att möjliggöra utrymme söderut för installationer och liknande i källarplan.

Höjd på byggnadsverk:

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden så att den motsvarar fem våningar för de två västra bygggrätterna, samt att reglera höjden så att den motsvarar två våningar för förskolebyggnaden. Det finns även en högsta nockhöjd angiven för komplementbyggnader i anslutning till förskolan som syftar till att förhindra att de blir ett alltför påtagligt inslag i miljön.

Utnyttjandegrad:

e₁

Största sammanlagda byggnadsarea är 70 kvadratmeter.

Syftet är att begränsa mängden komplementbyggnader på förskolegården för att bevara så mycket friyta som möjligt.

e₂

Största sammanlagda byggnadsarea är angivet värde i 150 kvadratmeter.

Syftet är att begränsa mängden komplementbyggnader i anslutning till förskolans entré.

Planbestämmelse **Beskrivning och motiv**

- e₃** *Största sammanlagda byggnadsarea är 1100 kvadratmeter.*
 Syftet är att ge en viss flexibilitet för var förskolebyggnaden kan placeras inom den angivna byggrätten.

Utformning:

- f₁** *Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.*
 Syftet är att säkerställa att gestaltningen av byggnaden, givet det exponerade läget mot Exercisfältet och den omgivande kulturhistoriskt värdefulla miljön, ska visas extra omsorg när det gäller materialval och detaljer.

- f₂** *Installationer på taket ska integreras i takets utformning.*
 Syftet med bestämmelsen är att se till att byggnadernas tak gestaltas med omsorg då byggnaderna kommer vara visuellt framträdande i en kulturhistoriskt värdefull miljö.

- f₃** *Takfotens höjd får inte överstiga +35,00 meter över nollplanet.*
 Syftet är att säkerställa att byggnaderna inordnar sig i en liknande skala och typologi som de lägre byggnaderna inom Uppsala Science Park. Det innebär att fasadliven i huvudsak bör hålla en höjd som motsvarar två våningar. Med takfot menas här mötet mellan fasad och takplan (för exempel se bild 54).

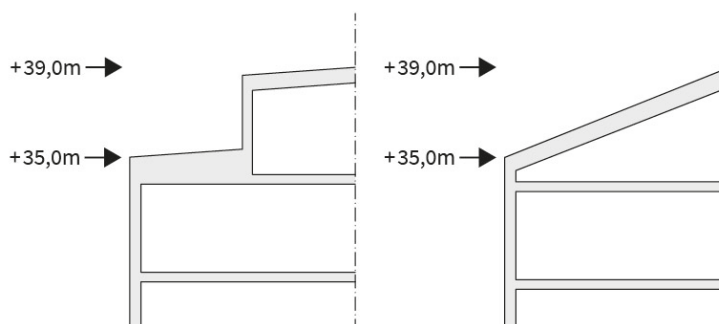


Bild 54. Sektioner som visar exempel på hur maximal höjd på takfot ska mätas.

Planbestämmelse Beskrivning och motiv

- f₄** *Takfotens höjd får inte överstiga +47,00 meter över nollplanet.*
- Syftet är att säkerställa att byggnaderna håller en liknande skala som de byggnaderna inom Uppsala Science Park. Det innebär att fasadliven bör hålla en liknande höjd som de byggnader som tillkommit under senare år och är av en liknande karaktär. Med takfot menas här avslutet på fasaderna i ovankant (för exempel se bild 55).

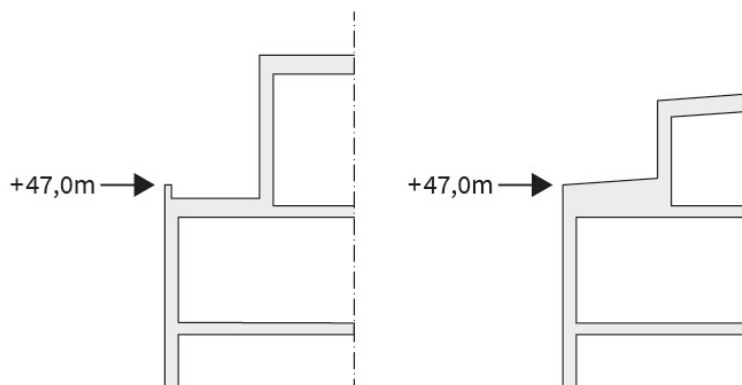


Bild 55. Sektioner som visar exempel på hur maximal höjd på takfot ska mätas.

- f₅** *Ovanför den angivna takfotshöjden får byggnaden ha en indragen våning. Indraget ska vara minst 3,5 meter från fasadliv.*
- Syftet är att möjliggöra en indragen takvåning ovanför den angivna takfotshöjden.
- f₆** *Takfönster och lanterniner får sticka upp ovan angiven nockhöjd.*
- Syftet är att möjliggöra ljusinsläpp i byggnadernas mörka delar. De bör dock hålla ett avstånd till takvåningens fasader för att uppfattas så lite som möjligt från marken.
- f₇** *Minst en entré ska placeras ut mot Exercisfältet.*
- Syftet är att skapa förutsättningar för att aktivera den sida av byggnaderna som riktar sig mot Exercisfältet.
- f₈** *Endast skärmtak får uppföras och ska vara minst 2,8 meter ovan marken.*
- Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för skärmtak över entréer och platser för inlastning vid förskolan.

Planbestämmelse **Beskrivning och motiv**

Utförande:

- b₁** *Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rörgenomförningar i golvnivå. Källargarage ska förses med aktivt brandskydd.*
- Bestämmelsen syftar till att stärka skyddet för grundvattnet. Aktivt brandskydd kan exempelvis vara sprinklers eller annan anordning som ger ett liknande skydd.
- b₂** *Källare får inte finnas.*
- Syftet är att bevara så mycket som möjligt av de lerlager som utgör ett naturligt skydd för grundvattnet.

Byggnaders användning:

- s₁** *Centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som riktar sig ut mot Exercisfältet i söder.*
- Syftet är att säkerställa att det finns någon form av publik verksamhet i mötet mellan Uppsala Science Park och Exercisfältet för att aktivera platsen runt dagvattendammen.

Markens anordnande och vegetation:

- + 00,00** *Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.*
- Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att avrinning vid skyfall sker mot dagvattendammen, skyfallsdikedet, samt översvämningsytor i anslutning till förskolan.
- n₁** *Marken är avsedd för vistelse och växtlighet och får inte användas för parkering och körytor för motorfordon.*
- Bestämmelsen syftar till att säkerställa att yta finns för förskolegården, samt att skydda grundvattnet genom att förhindra att orent dagvatten från parkeringar och körytor för bilar kan infiltrera i ett område där marken till stor del kommer vara genomsläpplig.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
n₂	<p><i>Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner och får inte användas för bilparkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att det finns förutsättningar att skapa attraktiva och gröna ytor i mötet med Exercisfältet, samt att det finns ytor där regnbäddar kan placeras för att hantera dagvatten. Parkering för rörelsehindrade är däremot tillåtet för att säkerställa att det går att lösa tillgänglighetskraven för förskolan.</p>
n₃	<p><i>Marken är avsedd för plantering, cykelparkering och entréfunktioner och får inte användas för bilparkering och körytor för motorfordon.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att det finns förutsättningar att skapa attraktiva och gröna ytor i mötet med Exercisfältet, samt att det finns ytor där regnbäddar kan placeras för att hantera dagvatten.</p>
n₄	<p><i>Parkering får endast finnas under mark.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att parkering endast får finnas i byggnadens källarplan, med undantag för nedfart till garaget.</p>
<i>Skydd mot störningar:</i>	
m₁	<p><i>Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkering och körytor. Det kan också handla om att man vid grundläggning med pålning behöver säkerställa att det sker från rena ytor.</p> <p>Bestämmelsen följs upp med a_1 som anger villkor för bygglov.</p>
<i>Villkor för startbesked:</i>	
a₁	<p><i>Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning innan skyddsåtgärd (för påverkan på grundvattnet) är säkerställd.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att de skyddsåtgärder som behövs för att skydda grundvattnet, och som anges i m_1, kommer genomföras i samband med byggnation.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a₂	<p><i>Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälppts eller en skydds- och säkerhetsåtgärd kommit till stånd.</i></p> <p>Syftet är att säkerställa att användningsområdet för förskolan klarar kraven för känslig markanvändning.</p>

Markreservat för allmännyttiga ändamål:

u₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (Sekundär egenskapsbestämmelse)</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att allmännyttiga ledningar som finns inom planområdet kan ligga kvar.</p>
----------------------	--

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Genomförande frågor

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markägförhållanden

Uppsala Science Park KB äger fastigheten Kronåsen 1:1 och Uppsala kommun äger fastigheten Kronåsen 1:14.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter inom planområdet. Däremot finns det befintliga servitut inom fastigheterna. På Kronåsen 1:1 finns det ett avtalsservitut (0380IM-14/15541.1) för en gång- och cykelbana. Inom planområdet, på Kronåsen 1:14, finns det ett avtalsservitut (D202200151437:1.1) för starkströmsanläggning.

Eftersom angöring till förskolan kommer ske från Dag Hammarskjölds väg via Uppsala Science Park KB:s mark behöver ett servitut bildas mellan Uppsala Science Park KB och Uppsala kommun Skolfastigheter AB.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastighetsgränserna kommer att förändras som en följd av detaljplanen. Förändringarna består av att Uppsala Science Park KB kommer köpa en del av Kronåsen 1:14 från Uppsala kommun för att möjliggöra för sina byggrätter. Uppsala kommun Skolfastigheter AB kommer även de att köpa en del av Kronåsen 1:14 för att skapa en ny fastighet där det planläggs för en förskola.

För Uppsala Science Park KB kommer det bli en fastighetsreglering, så ytan de köper från Uppsala kommun blir en del av deras fastighet Kronåsen 1:1. För Uppsala kommun Skolfastigheter AB kommer det bli en avstyckning, och det kommer därmed bildas en ny fastighet.

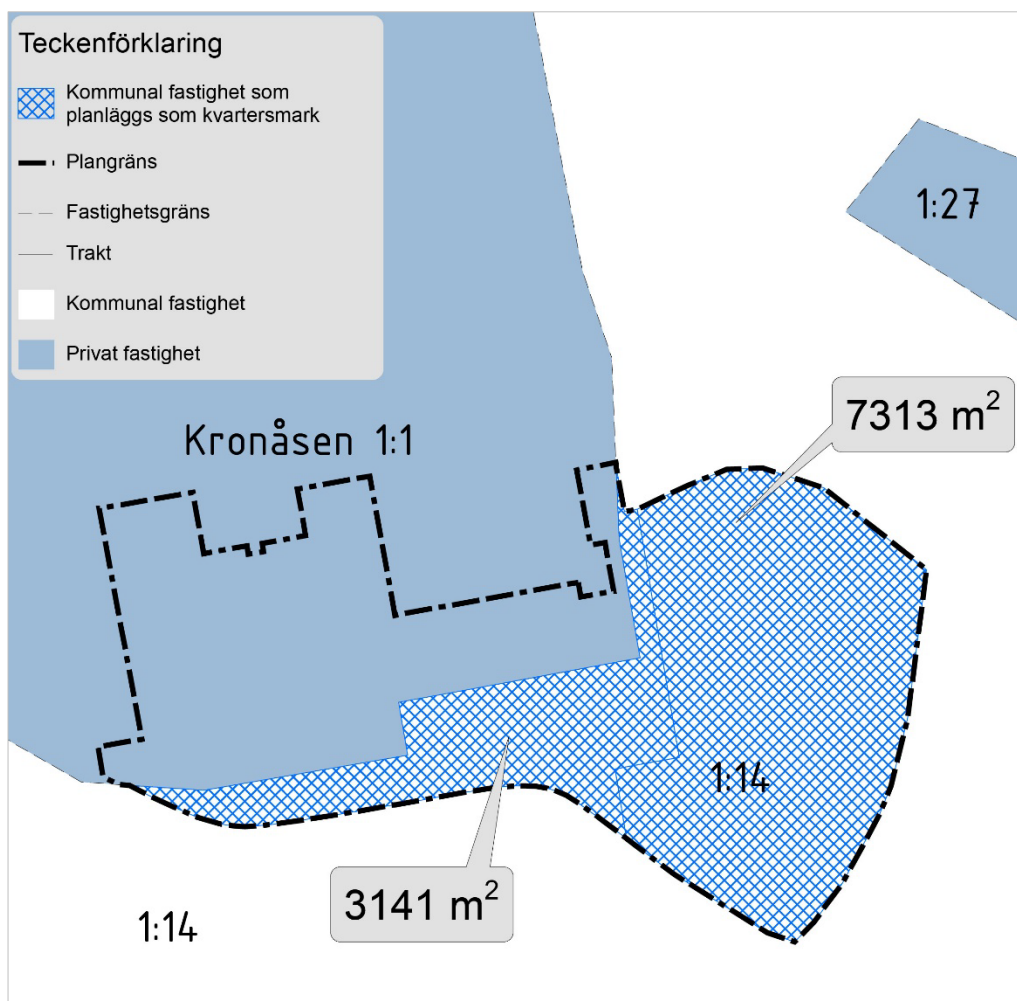


Bild 52. Fastighetskonsekvenskarta som visar vad av kommunens mark som övergår till att bli privat mark.

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

En förfrågan via ledningskollen.se i maj 2023 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom planområdet:

- Gat- och trafikkontoret, Uppsala kommun
- GlobalConnect (tidigare IP-Only)
- Primelight AB
- Skanova
- Telenor Sverige AB
- Uppsala universitet
- Uppsala Vatten och Avfall AB

- Vattenfall AB Heat Nordic
- Vattenfall Eldistribution

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

En mellanspänningskabel som tillhör Vattenfall Eldistribution går genom planområdet. Den del av ledningen som går där detaljplanen möjliggör för kontorsbyggnader kommer att flyttas ut i gång- och cykelbanan söder om planområdet. Den del av ledningen som går där det planeras för parkering och gård för förskolan kommer ligga kvar och skyddas av ett u-område.

Mellan den byggrätt som finns för kontorsbyggnaderna och den som finns för förskolan har Primelight en fiberkabel som går i nord-sydlig riktning. Även den skyddas i detaljplanen med ett u-område.

Några av de belysningsstolpar som tillhör Uppsala kommun och som är placerade utmed gång och cykelbanan söder om planområdet kommer att behöva flyttas. Det gäller den del av fastigheten Kronåsen 1:14 som Uppsala kommun Skolfastigheter AB kommer att köpa av Uppsala kommun, och som tidigare varit infart och parkering vid den temporära förskolan. Belysningsstolparna och ledningarna som hör till dem kommer där att behöva flyttas ut så att de hamnar i anslutning till gång- och cykelbanan som kommer ligga kvar på allmän plats utanför planområdet.

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

Dagvattenhantering

Det har tagits fram en dagvattenutredning (Structor, 2024) som visar på lämpliga åtgärder för att hantera dagvatten inom planområdet. Förslagen på åtgärder går igenom under *Ytvatten* i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

I samtal med Uppsala Vatten & Avfall AB har det klargjorts att finns det kapacitet kvar i dagvattendammen som ligger söder om planområdet. För att kunna leda skyfallsvatten dit föreslår dagvattenutredningen (Structor, 2024) att sänka en del av den befintliga gång- och cykelbana som ligger inom fastigheten Kronåsen 1:14. Under det fortsatta planarbetet kommer möjligheten att reglera det genom ett exploateringsavtal att undersökas närmare, då det inför ett antagande av detaljplanen behöver upprättas mellan Uppsala kommun och Uppsala Science Park KB.

Skydd av grundvatten

Detaljplanen berör ett område som är särskilt känsliga i förhållande till grundvattnet. Enligt den reviderade känslighetskartan (2023) som tillhör riskanalysen av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ligger planområdet inom ett område som har måttlig, hög och extrem känslighet för påverkan på grundvattnet. Den geotekniska undersökningen (Ramboll, 2023) som gjorts i samband med planarbetet indikerar på att det snarare rör sig om endast hög och extrem känslighet. De skyddsåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen (Structor, 2024) och riskbedömningen för grundvattenpåverkan (Ramboll, 2024) utgår från den senare bedömningen då de föreslår åtgärder för att skydda grundvattnet.

Skydd av grundvattnet kräver en särskild dagvattenhantering med täta lösningar och bortledande av smutsigt dagvatten. I dagvattenutredningen föreslås principer (se bild 56–57) för vilken typ av dagvattenfördröjning som är lämplig inom respektive zon för att uppfylla de riktlinjer som finns för de olika känslighetsklasserna. För en mer detaljerad genomgång av fastighetsutvecklarens förslag på dagvattenhantering se *Ytvatten i avsnittet Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

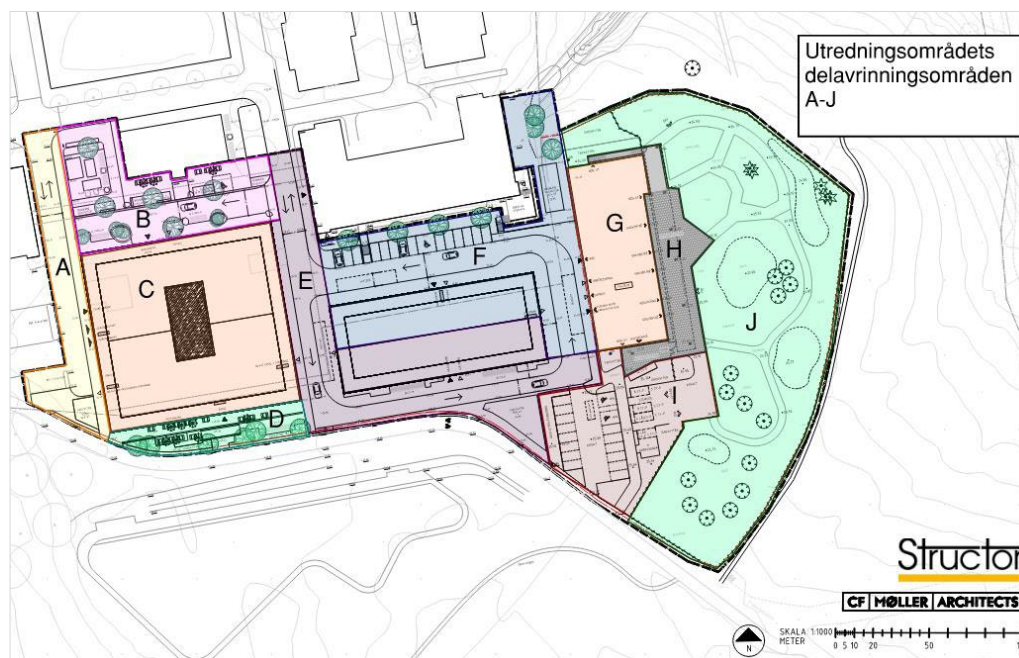


Bild 56. Illustrationsplan över de delområden som dagvattenutredningen föreslår inom planområdet.
Illustration: Structor (2024)

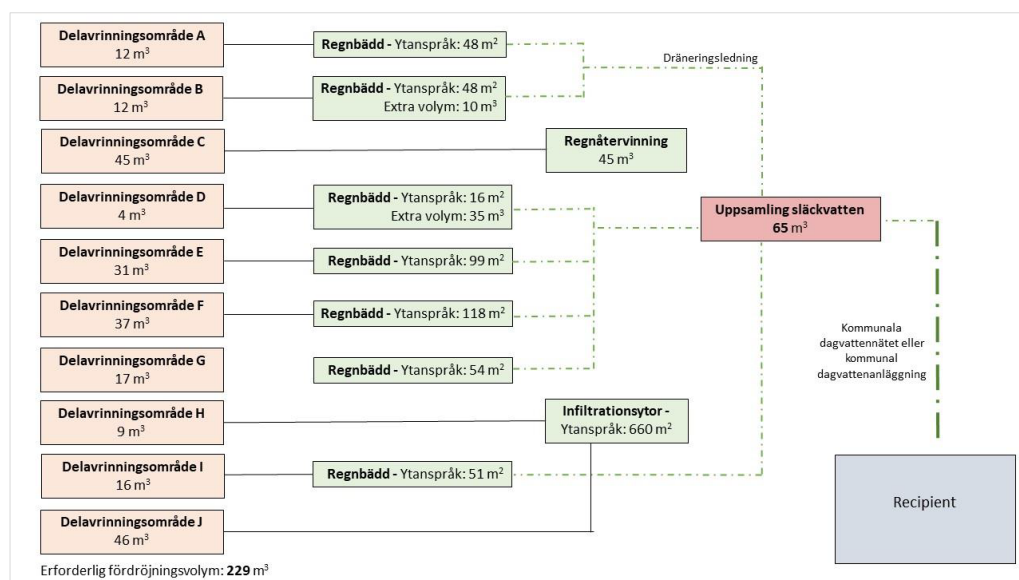


Bild 57. Diagram som redogör för principerna som utredningen föreslår att dagvatten ska omhändertas efter. För karta över föreslagna delområden, se bild 55. *Illustration: Structor (2024)*

I detaljplanen säkerställs det genom att en planbestämmelse (m_1) reglerar att skyddsåtgärder för att förhindra infiltration ska ske för alla ytor utom delar som ligger inom delavrinningsområde H, J, samt delar av I (se bild 55–56). Detaljplanen följer upp det genom att ytterligare en planbestämmelse (a_1) anger att bygglov inte får ges förrän skyddsåtgärder är säkerställda.

Riskbedömningen för grundvattenpåverkan (Ramboll, 2024) lyfter även att det är viktigt att det upprättas rutiner och en beredskapsplan med hänsyn till områdets känslighet om skyddsåtgärd under byggtiden. I riskbedömningen rekommenderas också att följande åtgärder bör övervägas vid exploatering av planområdet:

- Farliga ämnen bör ej transporteras inom området.
- Parkering av fordon i källargaraget bör endast tillåtas under tiden då verksamheten bedrivs för att förebygga risk för bilbränder och läckage.
- Under byggskede avbryta arbeten och tillkalla kontrollant vid misstanke om läckage av förorening. Vidare bör entreprenörer utbildas gällande de risker som förekommer vid arbeten inom områden med hög- och extrem känslighet avseende grundvatten.
- Om det föreligger risk för påverkan på grundvattnet ska kontrollprogram för grundvattennivåer och grundvattenkemi upprättas.
- Arbetsfordon ska kontrolleras löpande samt förvaras på täta hårdgjorda ytor för att minimera risken för läckage.
- Garagedrifter och entréer bör utformas så att inflöde av vatten förebyggs även vid mycket stora flöden.
- Riskvärdering av kemikalier som nyttjas inom de två kontors- och laboratoriebyggnaderna bör genomföras för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage.
- Släckvattenzon bör vara minst fem meter från fasad vid de två kontors- och laboratoriebyggnaderna.

Dokumentation och kontroll

Under arbetet med detaljplanen har Ensucon tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (2024). I den redogörs vad som kommer kräva fortsatt uppföljning, de punkter som listas där är:

- Riskanalys för vibrationsstörningar och eventuella åtgärder mot byggrelaterade skador.
- Översyn över möjliga kompensationsåtgärder kopplade till ianspråkstagande av ängsmark.
- Skyddsavstånd bör upprättas för naturvärdesobjekt under byggskedet.
- Utformning och drift av garaget för att undvika brand, översvämning och läckage till grundvattnet.
- Riskvärdering av kemikalier som nyttjas inom byggrätt 1 och 2 bör genomföras för att utvärdera risker för grundvattnet vid ett eventuellt läckage. Eventuell begränsning av farliga ämnen bör omfattas av utredningen.
- Hantering av kemikalier inom detaljplanen kan kräva anmälan eller tillstånd.
- Schakt i förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och en anmälan ska skickas in till tillsynsmyndigheten. I anmälan ska bland annat anges hur överskottsmassor och länshållningsvatten (om aktuellt) planeras att hanteras och omhändertas. Om återanvändning av jordmassor inom området är möjlig, bör det göras i så hög utsträckning som möjligt.
- För att anläggande ska ske i enlighet med föreskrifterna för vattenskyddsområdet ska det vid djupare pålningsarbeten säkerställas att

pålning ej genomförs djupare än en meter över grundvattennivån. Vidare får inte oljegrus eller vägsalt lagras inom området.

- Eventuell dispens från skyddsföreskrifter för åtgärd inom vattenskyddsområdet Uppsala-Vattholmaåsarna. Exploatören ska redogöra för de försiktighetsmått som vidtas för att skydda grundvattnet i samband med sökande av dispens från arbete inom vattenskyddsområdet.
- Ett kontrollprogram bör upprättas inför byggskedet.

Miljökonsekvensbeskrivningen lyfter även att en miljösäkringslista ska tas fram för projektet så att uppföljning av miljöfrågor kan ske löpande under planarbetet och byggskedet.

De frågor som inte går att reglera med planbestämmelser säkerställs och följs upp i det kommande projekteringskedet. Inför ett antagande av detaljplanen kommer det även behöva tas fram en särskild handling. I det dokumentet ska det redovisas vilka åtgärder som planeras för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplanen medför.

Enligt 26 kapitel 19 § miljöbalken så ska verksamhetsutövaren utföra egenkontroll. Detaljer kring hur egenkontrollen ska genomföras hanteras i framtida projekteringskedet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat 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.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beslut om antagande planeras till andra kvartalet 2025. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft tredje kvartalet 2025.

Byggstart är planerad till hösten 2025 och byggnaderna beräknas stå klara till hösten 2027.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem 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 fem år innebär också att en eventuell planläggning inte ska hindras ifall det uppkommer nya behov som inte prövats i denna planprocess.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och Uppsala Science Park KB och föreligga innan planen antas av kommunen. Avtalet ska reglera ansvarsfördelning och överlåtelse av mark. Det kan vara aktuellt att teckna ett föravtal först, som sedan ersätts av exploateringsavtalet.

Markanvisningsavtal och köpeavtal

Kommunen har för avsikt att teckna ett markanvisningsavtal med Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Markanvisningsavtalet kommer sedan ersättas av ett köpeavtal. Avtalen ska reglera överlåtelse av mark och Skolfastigheters åtaganden koppla till exploaterings genomförande. Köpeavtal ska tecknas då detaljplanen har fått laga kraft och i samband med att bygglov beviljats. Bygglovet ska överensstämja med det som parterna har enats om i markanvisningsavtalet.

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Miljöbalken

Planområdet omfattas av vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet miljöbalken. Ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifter, krävs till exempel om markarbeten planeras djupare än till en meter över högsta grundvattenytan, eller att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker eventuell ansökan om dispens först i samband med projektering när grundläggningen eller andra tekniska lösningar är klarlagda.

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis. En fågelinventering och artskyddsutredning kommer att genomföras inför granskning för att bedöma om dispens behöver sökas.

Skola och förskola är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken (1998:808).

Övriga

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter marköverföringar mellan fastigheterna Kronåsen 1:14 och Kronåsen 1:1, samt att en ny fastighet bildas inom delar av Kronåsen 1:14.

Ledningsrätt behöver bildas i det fall elledningar måste flyttas från kvartersmark till ett område utanför planområdet som ägs av Uppsala kommun, vilket kräver prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel en ytterligare markmiljöundersökning för att säkerställa föroreningshalten i planområdets östra del.

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. Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande kan innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

Ett avgränsningssamråd har hållits med länsstyrelsen den 20 september 2023. Vid samrådet beslutades att miljökonsekvensbeskrivningen ska omfatta miljöaspekterna kulturmiljö, naturmiljö och vattenkvalitet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden fattar beslut om att ett genomförande av detaljplanen medför risk för betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

Ensucon har upprättat en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i detta avsnitt.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Påverkan på kulturmiljövärden

Planområdet ligger inom riksintresset för Kulturmiljövård Uppsala stad (C40) och berör därmed kapitel 3 i miljöbalken. En central del i riksintresset är centralmaktens framväxt från utveckling av kungamakten till övergången till statlig verksamhet i bebyggelsen (Länsstyrelsen Uppsala Län, 2014). Planområdet har varit en del av den militära verksamheten från 1630-talet, i och med att Upplands regemente bildades i samband med 1634 års regeringsform, och fram till 1983, främst som en del av militärens exercisfält (Upplandsmuseet, 2014).

Övningsfältets värden ligger bland annat i de distinkt urskiljbara delarna av det före detta övningsfältet samt avsaknad av markbearbetning inom den grästäckt ytan samt nätverket av stigar och promenadvägar. Förstärkande strukturer är bland annat kontakten med Kronparken. Försvagande är bland annat hårdgjorda ytor och Ångströmlaboratoriet (Upplandsmuseet, 2014).

I anslutning till planområdet finns byggnadsminnena *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* samt *Polacksbacken*, vilka omfattar både område och separata byggnader, samt ett flertal q-märkta byggnader inom kasernområdet.

För *Polacksbacken* ligger kasernetablissemangets värden i dess placering och dess slutna fasad mot omgivningen. Arkitektur, höjd- och fönstersättning samt raden av träd framför den västra fasaden stärker också dess värde. Den öppna platsen väst och nordväst om kasernen bidrar som förstärkande struktur.

För *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* ligger värdet i att den fysiska miljön i form av enskilda byggnader och miljöer har arkitektur- och byggnadshistoriska värden. Både ur ett lokalt, regionalt och nationellt perspektiv. De öppna fälten sydost om brunnsanläggningen och Eklundshof bedöms vara en viktig stödstruktur för byggnadsminnet då fälten framhäver brunnsmiljön och dess omgivning på ett liknande sätt som under tiden fälten användes för övningar. Fälten behöver fortsatt vara öppna och inte bebyggas att det kulturhistoriska värdet ska bevaras.

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som Ensucon (2024) har gjort så kommer detaljplanens påverkan främst att bestå i det visuella intrycket från Exercisfältet och dess omgivningar. Intrång kommer att göras i det öppna fältet mot *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* samt *Polacksbacken*. Placeringen av kontors- och laboratoriebyggnaderna förläggs till ytor där det idag till stor del är parkeringar, vilket medför att upplevelsen av kasernområdet kommer att flyttas närmare betraktaren sett från Exercisfältet. Förskolans placering kommer att ta en del av det öppna fältet mot *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* i anspråk. Byggnadens placering och höjd är dock förlagd på ett sådant sätt att det visuella intrycket minimeras. Skolgårdens utformning kommer att bidra till en naturlig övergång mellan planområdet och fältet.

Byggnadsminnet *Uppsala hälsobrunn och Eklundshof* ligger nedströms från planområdet. En dagvattenutredning (Structor, 2024) har tagits fram under planarbetet. Den föreslår åtgärder för att dagvatten ska fördröjas inom planområdet och att flödena inte ökar vid ett skyfall.

Under byggskedet kommer både Exercisfältet, kasernområdet samt de båda byggnadsminnena påverkas visuellt av maskiner, byggnadsställningar samt eventuella massupplag. Miljökonsekvensbeskrivningen gör bedömningen att den påverkan är temporär och övergående, men lyfter att vibrationer kan utgöra en potentiell risk som skulle kunna påverka stabilitet och sättningar i de historiska byggnaderna. En riskanalys bör därför genomföras innan byggstart och om den påvisar risk för vibrationsstörningar bör åtgärder vidtas för att förhindra byggrelaterade skador.

Inarbetade åtgärder

Följande åtgärder har inarbetats i planförslaget för att anpassa det till de kulturmiljövärden som finns på platsen:

- Utformningen innebär begränsning i höjd där högsta nockhöjd för kontor och laboratorium är satt till +52,00 meter över nollplanet och takfotshöjden får högst vara +47,00 meter. Detta möjliggör fyra våningar samt en indragen takvåning.
- Högsta nockhöjd för förskolan är +39,00 meter vilket möjliggör en tvåvåningsbyggnad.
- Placeringen av byggrätterna styr så att de ska bilda en sammanhängande front mot Exercisfältet och de regleras genom att de ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.
- Placeringen av byggnaderna bedöms medföra begränsat intrång i det öppna fältet.
- Prick- och korsmark säkerställer att byggnader inte uppförs längre ut i fältet. Planbestämmelsen n_1 fastställer att marken är avsedd för vistelse och växtlighet.
- En riskanalys för vibrationsstörningar och eventuella åtgärder mot byggrelaterade skador bör genomföras.

Nollalternativ

I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs ett också ett nollalternativ som utgår från ett scenario där en utbyggnad av planområdet uteblir för att tydliggöra de konsekvenser detaljplanen kommer att ha på kulturmiljön. I det fallet skulle upplevelsen av de två byggnadsminnena samt Kasernområdet inte att förändras, vilket betyder att nollalternativet inte innebära någon konsekvens jämfört med nuläget.

Kumulativa effekter

Runt Exercisfältet pågår exploatering i olika faser. Vid Ångströmlaboratoriet, som gränsar till Exercisfältet i söder, stod hus 10 klart under 2022. Längs fältets väst- och sydsida, på Dag Hammarskjölds väg och Regementsvägen, pågår planläggning av kapacitetsstark kollektivtrafik. Den planen har ännu inte vunnit laga kraft.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms hus 10 ha en negativ påverkan på upplevelsen av det öppna fältet då det är högre än resten av Ångströmlaboratoriet och kasernerna. Spårvägen förväntas visserligen inte ta byggnadsvolymer i anspråk, men kan ändå komma att ha en negativ påverkan där den passerar längs Regementsvägen, samt ha en kumulativ påverkan då bebyggelsestrycket kan komma att öka längs sträckan. Miljökonsekvensbeskrivningen gör därför bedömningen att den föreslagna detaljplanen kan ha en liten negativ additiv effekt sett till att det öppna fältet då ny bebyggelse kommer tillkomma i den norra delen. Detta skulle kunna påverka läsbarheten och upplevelsen av den öppna ytan som tidigare övningsfält.

Samlad bedömning

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är påverkan på byggnadsminnena och kasernområdet liten och negativ. Byggnadernas höjd är dessutom begränsad på ett sätt som gör att stads- och landskapsbilden inte kommer att påverkas. Inte heller bedöms den klassiska siluetten med slottet, domkyrkan och Carolina Rediviva att påverkas av den föreslagna bebyggelsen. Däremot kan siluetten av åsen komma att upplevas annorlunda beroende på var betraktaren befinner sig.

Om de föreslagna dagvattenåtgärderna genomförs kommer dagvattenhanteringen inte utgöra någon påverkan på vare sig byggnadsminnena eller kasernområdet.

Miljökonsekvensbeskrivningen gör bedömningen att planförslaget sammantaget kan komma att ha en liten negativ påverkan på kulturmiljön. Det kan jämföras med nollalternativet som inte kommer innebära någon förändring jämfört med nuläget.

Naturmiljö

Påverkan på naturmiljön

Utifrån 4 kapitlet i miljöbalken finns inga riksintressen kopplade till naturmiljö inom planområdet.

Detaljplanen innebär att mark som tidigare varit planlagd som natur tas i anspråk av en förskola och tillhörande gård, samt att det innebär en avsmalning av en potentiell spridningskorridor mellan grönområden norr och söder om planområdet.

Den naturvärdesinventering (Väg- och miljö AB, 2023) som gjorts i samband med planarbetet visar att det inte finns några naturvärden som motiverar en naturvärdesklassning inom planområdet. I tidigare inventeringar (Jordbruksverket, 2003) har delar av ängsmarken haft högsta naturvärdesklass. Den tillfälliga förskolan som legat på platsen kan delvis var anledningen till att de försvunnit, men också omgivande ängsmark har förlorat stora delar av de naturvärdena som tidigare fanns där. Inventeringen av ängsmarken som genomfördes 2023 visar på en relativt artfattig flora där konkurrenskraftiga växter som högt gräs, tistlar och klöver dominerar.

I miljökonsekvensbeskrivningen påtalar att det är viktigt att följa de rekommendationer som lyfts i inventeringen om att hänsyn bör tas till samtliga naturvärdesobjekt i planområdets närhet. Dagvattendammen söder om planområdet har naturvärdesklass 2 (högt naturvärde) och kan påverkas av det ökade tillskottet av dagvatten. Nordost om planområdet finns det även ett par ekar med påtagliga naturvärden som kan komma att påverkas under ett byggskede.

De åtgärder som finns inarbetade i planförslaget är att förskolegårdens östra del regleras till att vara avsedd för vistelse och växtlighet, samt att den del av marken som angränsar till Gula stigen inte får förses med byggnader. Den mark där den tillfälliga förskolan tidigare låg kommer vid ett genomförande av detaljplanen att utvecklas till en mer naturlig miljö. Det grundar sig på att de riktlinjer som gäller för anläggande och skötsel av förskolor och grundskolors utemiljö säger att skolgårdar ska utformas så att de har en stor andel grönska och naturlig karaktär. Vidare ska det finnas goda sol- och skuggförhållanden, där plantering av en blandad

vegetation av buskar och träd bör stå för största delen av solskyddet (Uppsala kommun, 2020).

Miljökonsekvensbeskrivningen lyfter även fram att förlusten av naturmark i sig har en negativ inverkan, samt att ängsmarken bedöms nyttjas av fåglar vars livsmiljöer återfinns i grönområdena norr och söder om planområdet. Kopplingsförmågan mellan deras livsmiljöer och födosökmiljöer bedöms däremot inte påverkas negativt av den marginellt avsmalnade fältet och uppförande av staketet kring skolgården.

Under byggskedet tillkommer störningar i miljön på grund av visst förhöjt buller. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kommer det dock endast en ha marginell påverkan på naturmiljön i området då ljudbilden i stadsmiljön redan är förhöjd, vilket är anledningen till att väldigt ljudkänsliga arter inte återfinns i närområdet.

Inarbetade åtgärder

Följande åtgärder har inarbetats i planförslaget för att anpassa det till de naturmiljövärden som finns på platsen:

- Skolgårdens östra del kommer att få en naturlig utformning med mycket växtlighet i form av buskage och träd. Detta regleras i plankartan genom att marken markeras som prickmark och avses för vistelse och växtlighet.

Nollalternativ

I miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon, 2024) beskrivs ett nollalternativ som utgår från ett scenario där en ny detaljplan inte tas fram för att tydliggöra de konsekvenser detaljplanen kommer att ha på naturmiljön. I det scenariot skulle den del av planområdet som består av Kronåsen 1:14 fortsätta att klassas som naturmark, medan den delen som utgörs av Kronåsen 1:1 skulle bestå av hårdgjorda ytor i form av parkeringar och gator. Den del av naturmarken där det tidigare legat en tillfällig förskolan har låga naturvärden då ängsmarken slitits, och då delar av området övertäckts med tillförda jordmassor. Under nollalternativet kan det antas att det området kommer att återställas till naturmark med ängskaraktär. Den grönyttans område kommer därmed att vidgas något jämfört med dagens utformning, vilket återskapar tidigare naturvärden och stärker områdets funktion som grön länk. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer därför konsekvensen av nollalternativet som liten positiv.

Kumulativa effekter

Miljökonsekvensbeskrivningen lyfter att ängsmarker är bland de mest artrika naturtyperna i Sverige därför bör värnas. De menar att den ängsmark som tas i anspråk i planområdets östra del är del av en riksomfattande trend där ängsmark minskar efter hand och försvinner genom exploatering eller plantering av skog eller grödor. Den ianspråktagna ytan påvisade inga påtagliga naturvärden vid den inventering som gjordes inom ramen för planprocessen, men hyser enligt miljökonsekvensbeskrivningen en ekologisk potential.

Samlad bedömning

Miljökonsekvensbeskrivningen gör bedömningen att planförslaget kommer att ha en liten negativ påverkan på naturmiljön. Det baserar på att föreslagen bebyggelse tar

ängsmark i anspråk, som i gällande detaljplan har användningen natur, samt att den potentiella spridningskorridor som förbinder grönområden norr och söder om planområdet smalnas av något. Sett över tid är bedömningen att planområdets påverkan på den kringliggande naturmiljön inte kommer att öka.

För att minska den negativa påverkan som detaljplanen kan ha då naturmark tas i anspråk förespråkar miljökonsekvensbeskrivningen därför att kompensationsåtgärder genomförs. Som exempel föreslår den att i biotopförstärkande åtgärder genomförs i ängsmarken öster om planområdet, då en mer aktiv skötsel och användning kan bidra till att näringsnivån successivt sänks. I utvalda delar kan även det översta kväverika jordlagret tas bort och ängsväxter sås in. Åtgärderna skulle bidra till en ökad kvalitet sett till biologisk mångfald i de ängsytor som bevaras öster om planområdet.

Ytterligare kompensationsåtgärder som föreslås är att grönytor och refuger inom detaljplaneområdet sås med ängsväxter, vilket gynnar en artrik flora och pollinerande insekter. För att vidare bidra till olika ekosystemtjänster kan även insektshotell eller andra faunadepåer anläggas.

Då den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att vatten vid skyfall främst kommer att ledas till dagvattendammen, som har höga naturvärden, behöver eventuell påverkan på den utredas vidare. Under byggskedet bör skyddsavstånd hållas till ekarna nordost om planområdet, som enligt inventeringen som gjorts har höga naturvärden. Grävning och körning med tyngre arbetsmaskiner bör därför undvikas inom ett avstånd som motsvarar femton gånger stamdiametern.

Mark och vatten

Påverkan på ytvatten

Planområdet ligger inom ytvattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån. Detaljplanen berör därför de miljökvalitetsnormerna (MKN) för ytvatten och därmed kapitel 5 i miljöbalken. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status och har måttlig ekologisk status (VISS, 2024). Gällande den kemiska statusen har samtliga parametrar där god status inte uppnås getts tidsfrist till 2027, med undantag av de överallt överskridande ämnena PBDE och kvicksilver. För den ekologiska statusen har tidsfrist getts till 2027 gällande hydromorfologi, konnektivitet och ammoniak. För belastning av närsalter över gränsvärdena har uppskov getts till 2033.

Planförslaget innebär att planområdet exploateras med tre byggnader, och att sammanlagda mängden hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Fastighetsutvecklarnas förslag på dagvattenhantering redogörs för under *Ytvatten* i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Om de åtgärder som dagvattenutredningen föreslår för att ta hand om skyfall genomförs fördröjningskapaciteten att öka efter detaljplanens genomförande, vilket minskar risken för översvämningar nedströms. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kommer förslagen på fördröjning och rening inom planområdet avsevärt att förbättra dagvattenhanteringen jämfört med befintlig situation.

Påverkan på grundvatten

Planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala, som är utpekad som dricksvattenförekomst enligt Vattenförvaltningsförordningen (2004:660), därmed berör detaljplanen miljökvalitetsnormerna (MKN) för grundvatten och därmed

kapitel 5 i miljöbalken. Grundvattenförekomsten omfattas även av ett vattenskyddsområdes yttre zon och berör därmed kapitel 7 i miljöbalken. Uppsalaåsen är också utpekad av Havs- och vattenmyndigheten (2016) som riksintresse för dricksvattenförsörjning och berör därför kapitel 3 i miljöbalken.

Gällande miljö kvalitetsnormerna (MKN) för grundvatten är den kvantitativa statusen för Uppsalaåsen-Uppsala god, medan den kemiska statusen är otillfredsställande (VISS, 2024).

Enligt de kriterier som redogörs för i *PM Revidering av känslighetskartan för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde* (Reijlers, 2023) ligger planområdet inom en zon där risken för påverkan på grundvattnet bedöms vara hög och extrem.

En riskbedömning för påverkan på grundvattnet (Ramboll, 2024) har tagits fram under planarbetet. Dokumentet redogör för de risker för påverkan på grundvattnet som detaljplanen innebär, samt föreslår åtgärder som kan minska dem.

Planförslaget innebär att planområdet exploateras med tre byggnader, och att sammanlagda mängden hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Den västra byggnaden kommer anläggas ovanpå det nuvarande parkeringsgaraget inom område för extrem känslighet för påverkan på grundvattnet. De andra byggnaderna kommer att anläggas inom område med hög för påverkan på grundvattnet. Planförslaget möjliggör också att källarplanet under den västra kontors- och laboratoriebyggnaden utökas, samt att ett källarplan anläggs under den östra kontors- och laboratoriebyggnaden. Enligt riskbedömningen kan det innebära att området med extrem känslighet utökas då det skyddande lerlagret grävs bort. En närmare redogörelse av risker och föreslagna åtgärder finns under *Grundvatten* i avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Under byggskedet förekommer förhöjd risk för läckage från transport och arbetsfordon och länshållningsvatten vilket kan infiltrera till grundvattnet. Särskild hänsyn tas vid eventuella pålningsarbeten och vid anläggning av källargaraget då dessa arbeten är riskmoment avseende påverkan på grundvatten.

Inarbetade åtgärder

Följande åtgärder har inarbetats i planförslaget med hänsyn för att minska påverkan på grund- och ytvatten:

- Skyddsåtgärder för grundvattnet säkerställs med planbestämmelsen m_1 , som förbjuder infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten, samt a_1 vilken föreskriver att bygglov inte får ges innan adekvata skyddsåtgärder för påverkan på grundvattnen säkerställts.
- Detaljplanen reglerar genom planbestämmelsen a_2 att eventuella markföroreningar inom planområdet ska åtgärdas innan startbesked ges.
- En planbestämmelse b_1 reglerar att källare ska utformas täta genom att skarvar tätas och rör genomföringar i golvnivå förbjuds, samt att aktivt brandskydd ska installeras.

Nollalternativ

I miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon, 2024) beskrivs ett nollalternativ som utgår från ett scenario där en ny detaljplan inte tas fram för att tydliggöra de konsekvenser detaljplanen kommer att ha på grund- och ytvatten. I ett sådant scenario kommer

närliggande ytvatten att påverkas negativt av de näringsämnen och föroreningar sprids från planområdet via dagvattnet. Då mottagande recipient och nedströms ytvattenförekomster inte når god status avseende näringsämnen gör det att konsekvenserna för ytvatten anses vara liten negativ.

I det befintliga källargaraget, som ligger inom en zon med extremkänslighet för påverkan på grundvattnet, finns det en stor risk för utsläpp av släckvatten vid bilbränder, läckage av hydraulolja från fordon och infiltration av orenat dagvatten. Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer av den anledningen att konsekvensen av nollalternativet gällande grundvattnet är liten negativ.

Vid skyfall innebär nollalternativet att redan existerande lågpunkter blir kvar och därmed också eventuell risk för översvämning inom planområdet. Även områden nedströms planområdet påverkas i viss utsträckning och konsekvensen av nollalternativet bedöms därför som liten och negativ.

Sammantaget är miljökonsekvensbeskrivningens bedömning att konsekvensen för nollalternativet, med avseende på yt- och grundvatten, är liten negativ.

Kumulativa effekter

Miljökonsekvensbeskrivningen drar slutsatsen att den ökade andelen hårdgjord yta göra att grundvattenbildningen minskar något. Enligt den här detaljplanen i sig en marginell påverkan, men sammantaget med de övriga exploateringsplaner som finns inom grundvattenförekomstens tillrinningsområde så kan det få en negativ kumulativ effekt. Kopplat till ytvatten är slutsatsen att det, baserat på föreslagen dagvattenhantering, inte kommer att uppstå någon kumulativ påverkan på ytvattenförekomsterna trots en ökad exploatering längs Fyrisån.

Samlad bedömning

Avrinningen från området kommer att öka till följd av detaljplanen, men med de inarbetade åtgärder som föreslås bedömer miljökonsekvensbeskrivningen att konsekvensen för dagvatten är måttlig positiv. Anledningen är att dagvattnet kommer att fördröjas och renas inom planområdet innan det släpps ut till recipient. Med föreslagna åtgärder kommer även kapaciteten att fördröja extrema regn att öka, vilket minskar flöden till områden nedströms. Även konsekvenserna för ytvatten bedöms som måttligt positiv då föroreningshalterna ut från området kommer att minska genom att dagvatten fördröjs och renas.

Miljökonsekvensbeskrivningen gör också bedömningen att anläggandet av källarplan under den östra kontors- och laboratoriebyggnaden, samt utökande av källarplan under den västra byggnaden, kan komma att skapa nya områden med extrem känslighet. Det skulle ha till följd att risken för påverkan på grundvattnet ökar. Vidare uppstår risker för påverkan på grundvattnet i samband med anläggningsarbeten. Under byggnation kommer skyddsåtgärder att genomföras, exempelvis förbättrad dagvattenhantering, anläggande av släckvattenzoner och förbättrat skydd i befintligt garage. Med genomförda skyddsåtgärder bedömer miljökonsekvensbeskrivningen att byggnation i enlighet med planförslaget minskar risken för negativ påverkan på grundvattnet. Bedömningen är därför att konsekvensen för grundvatten är liten positiv.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är därför den samlade bedömning av detaljplanens konsekvenser på yt- och grundvatten liten positiv, både ur ett kortare

och ett längre tidsperspektiv. Det kan jämföras med nollalternativet där konsekvensen bedöms bli liten negativ.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

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

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*).

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet, drift av nya byggnader och anläggningar, samt en viss ökad biltrafik till och från planområdet.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

För den västra kontors- och laboratoriebyggnaden har fastighetsutvecklaren planer på att återvinna dagvatten för toalettspolning (Structor, 2024). Detaljplanen möjliggör också en generös nockhöjd som gör det möjligt för fastighetsutvecklarna att välja att uppföra byggnaderna med trästomme.

Rekreation och friluftsliv

Gula stigen går över planområdets östra del. Vid detaljplanens genomförande kommer den delen att bli förskolegård och Gula stigen kommer flyttas en bit österut så den hamnar utanför planområdet.

Hushållningsbestämmelser

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (2024) har detaljplanen lokaliserats lämpligt i förhållande till befintlig bebyggelse och möjliggör en vidareutveckling av Uppsala Science Park. Behovet av förskolor i området är stort och läget för den föreslagna förskolan följer tidigare kommunalt beslut. Planområdet lokalisering möjliggör för tillgång till både befintlig och framtida, infrastruktur och kollektivtrafik.

Vidare har marken inom planområden generellt låga naturvärden. Ängsmark kommer till viss del att tas i anspråk, men skulle enligt miljökonsekvensbeskrivningen kunna kompenseras genom en öppen förskolegård med växtlighet och biotoptak.

Planområdet ligger inom ett område där det finns risk för negativ påverkan på grundvattnet. Med genomförda skyddsåtgärder, som säkerställs genom

planbestämmelser, bedömer miljökonsekvensbeskrivningen dock att byggnation i enlighet med planförslaget minskar risken för negativ påverkan på grundvattnet.

Bedömningen är därför att detaljplanen är i enlighet med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna enligt kapitel 3 i miljöbalken.

Hälsa och säkerhet

Buller

De byggnader detaljplanen möjliggör kan komma att generera mer trafik i området då fler människor behöver ta sig till arbetsplatser, samt hämta och lämna barn på förskolan. Planområdet kan nås med både gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik. Viss biltrafik kommer också att förekomma, och även viss tung trafik i form av godstransport. Miljökonsekvensbeskrivningen gör bedömningen att detaljplanen inte förhindrar att miljökvalitetsnormerna (MKN) för omgivningsbuller kan uppnås.

Markföroreningar

Inom den östra delen av planområdet visar markproverna på att det finns förhöjda värden av kobolt. En planbestämmelse (a_2) reglerar att markföroreningarna ska avhjälpas till nivåer för riktvärdena för känslig markanvändning innan startbesked får ges.

Luft

Detaljplanen kan komma att generera en viss ökning av trafik i området. I miljökonsekvensbeskrivningen konstateras det dock att utsläppen av NO_x , CO, PM10 och PM2,5 inte bedöms öka i sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna (MKN) för luftkvalitet inte kan uppnås.

Solljus

De två föreslagna kontors- och laboratoriebyggnaderna kommer att skugga de två byggnaderna som ligger norr om planområdet under delar av dagen. De byggnaderna ligger inom samma fastighet, det vill säga Kronåsen 1:1, och hyrs ut som kontorslokaler.

Risk

En riskanalys för vibrationsstörningar och eventuella åtgärder mot byggrelaterade skador bör göras inför ett byggskede. Under ett byggskede bör också hänsyn tas till de intilliggande naturvärdesobjekten så att de inte kommer till skada.

Under både bygg- och driftskedet är det viktigt att det finns rutiner och skyddsåtgärder för att säkerställa att exempelvis läckage från fordon, släckvatten och smutsigt dagvatten inte kan infiltrera till grundvattnet.

Det är även viktigt att skyfallsåtgärder genomförs inom planområdet. I plankartan reglerar plushöjder att den sekundära avrinningen sker i de riktningar där dagvattenutredningen (Structor, 2024) har föreslagit att översvämningsytor kan

placeras. Förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs är bedömningen att flödena vid ett skyfall inte kommer att öka mot närliggande fastigheter.

Sociala aspekter

Trygghet

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ett område som främst består av markparkering att ersättas med bebyggelse. Det gör att Uppsala Science Park kommer flytta närmare Exercisfältet, samt den gång- och cykelväg som passerar fältets norra del. Då byggnaderna delvis kommer rikta sig ut mot fältet med entréer och publika funktioner kan den bidra till fler ögon på platsen, vilket kan göra att det känns tryggare att röra sig i området. Även ljussättning av exempelvis förskolegården kan bidra till att platsen upplevs som tryggare och mindre avsidat.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanen kommer i huvudsak att bidra med positiva konsekvenser för barn då den möjliggör för en förskola som ligger i direkt anslutning till ett grönområde. Förskolegården kan även tillföra kvaliteter till området även för de barn som inte går där då den bidrar med lektytor som kan användas av förbipasserande under kvällar och helger.

En barnkonsekvensanalys (2023) har tagits fram av Liljewall Arkitekter. En kort sammanfattning av den finns att läsa i det tidigare avsnittet *Skola och förskola*.

Mötesplatser och stadsliv

Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse i anslutning till ett större grönområde. Centrumverksamhet ska finnas i den del av bottenvåningen som riktar sig mot Exercisfältet i den västra byggnaden. Marken utanför ska enligt detaljplanen användas för plantering, cykelparkering och entréfunktioner. Det finns därför förutsättningar för att aktivera området intill dagvattendammen och på så sätt tillföra nya funktioner till ett befintligt rekreationsområde.

Folkhälsa

Planområdet ligger utmed ett gång- och cykelstråk som är väl integrerat i Uppsalas cykelnät, något som kan bidra till att fler väljer att ta cykeln till jobbet eller förskolan.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma 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 fråga allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintressen inom området. Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40). I detaljplanen regleras placering, skala och gestaltning på den bebyggelse som möjliggörs för att anpassa sig efter kulturmiljövårderna på platsen.

Då planområdet ligger i anslutning till Uppsalaåsen berör detaljplanen även riksintresse för dricksvattenförsörjning. Skyddsområdet täcker in brunnsområden, infiltrationsområden, vattenverk och distributionsanläggningar. Enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken ska områden som är av riksintresse för vattenförsörjningen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Planområdet ligger också inom riksintresse för Uppsala flottflygplats. Det innebär bland annat att det ligger inom ett stoppområde där det inte får uppföras några höga objekt. Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Byggnader inom planområdet regleras till en maximal höjd på cirka 27 meter.

Enligt ovan nämnda resonemang bedöms detaljplanen vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för grundvatten negativt. Förutsatt att rening och fördröjning sker i enlighet med den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms föroreningsbelastningen mot recipienten kunna minska och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna förbättras. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7, då den ligger inom ett vattenskyddsområdes yttre zon. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald då det finns rapporter om fridlysta fåglar i området. Artskyddsföreskrifterna ska följas och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Uppsala kommun Skolfastigheter AB och Uppsala Science Park KB.

Medverkande konsult har varit CF Møller Architects AB, Liljewall Arkitekter AB och Ensucon AB.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av CF Møller Architects AB, Liljewall Arkitekter AB, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, Ensucon AB, Ramboll AB, Structor AB och Väg & Miljö AB.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekterna Klara Wahlstedt och Anton Vikström. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, kartingenjör
Zirin Molla, projektledare mark och exploatering
Trifa Björklund Molud, projektledare mark och exploatering
Emilia Hammer, miljösamordnare
Erik Bössling, projektledare anläggning
Menna Hagstroem, bygglovsarkitekt
Carl Näslund, trafikplanerare
Sara Rytter, landskapsarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2024-04-25