

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-000781Handläggare:
Anna Helligren 018-727 46 31
Eleonore Albenius 018-727 12 27

Planbeskrivning

Detaljplan för Tallstråket i Ulleråker

Utökad förfarande



Det här är ett förslag till en detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	5
Handlingar	6
Samrådshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	7
Planprogram	8
Detaljplaner	10
Andra kommunala beslut	12
Projektdirektiv.....	12
Markanvisning.....	12
Planens innehåll.....	13
Planens syfte	13
Planens huvuddrag.....	13
Planområdet	15
Planens utgångspunkter och övergripande ställningstaganden.....	18
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	23
Kulturmiljö.....	42
Park och natur	51
Trafik och tillgänglighet	67
Offentlig och kommersiell service	82
Skola och förskola	83
Bostadsgårdar	87
Sociala frågor	88
Klimatfrågor	92
Mark och geoteknik	94
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	97
Hälsa och säkerhet	105
Teknisk försörjning.....	117
Motiv till detaljplanens regleringar	122
Användning av mark och vatten	122
Genomförandefrågor.....	141
Fastighetsrättsliga frågor.....	141
Tekniska frågor	143
Ekonomiska frågor	146

Organisatoriska frågor	147
Planens konsekvenser	151
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken	151
Miljöaspekter	152
Hälsa och säkerhet	157
Sociala aspekter	160
Trafik	163
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	164
Översiktsplanen	164
Miljöbalken	164
Medverkande	167

Inledning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att utveckla den norra delen av centrala Ulleråker med nya bostäder, lokaler för centrumverksamheter, mobilitetshus, kontor och andra icke trafikalkstrandande verksamheter, förskolor och skolor. Detaljplanen syftar också till att parker och rekreationsstråk kan utvecklas i stadsdelen och att Ulleråker kan kopplas ihop med Kronparkens naturreservat via en gångbro över Kungsängsleden. Syftet är även att bevara och utveckla en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att så långt som möjligt spara skyddsvärda träd.

Stadsbyggnadsstrukturen ska ta stöd i Ulleråkers karaktäristiska naturmiljö och i de stråk, platser och byggnader som finns i det gamla sjukhusområdet, en institutionsmiljö som är en del av riksintresset för kulturmiljövården. Planen möjliggör att sex kulturhistoriskt värdefulla byggnader från det gamla sjukhusområdet kan bevaras och utvecklas för nya användningar. Ulleråkers kyrkogård bekräftas som begravningsplats.

Totalt omfattar detaljplanen knappt 180 000 kvadratmeter bruttoarea varav drygt 12 000 kvadratmeter är lokalyta. Detaljplanen innebär att cirka 1 500 bostäder kan byggas. Cirka 20 bostäder kan byggas i befintliga byggnader, som i övrigt utgörs av knappt 8 000 kvadratmeter lokalyta. Detaljplanen innehåller också ett möjligt tillskott av förskolelokaler, motsvarande cirka 290 platser, i både nya och befintliga byggnader.

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

Detaljplanen bedöms medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför tagits fram. MKB:s samlade bedömning är att bland annat att planen kan leda till stora negativa konsekvenser för natur- och kulturmiljö.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen (ÖP 2016, planeringsstrategi 2023) och Fördjupad översiktsplan för Södra staden (2018), samt Planprogram för Ulleråker (2016).

Vad är en detaljplan?

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

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

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

plankartan. Det finns ett särskilt avsnitt i handlingen som utvecklar motiven bakom varje planbestämmelse.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 18 februari 2021 § 33 (planuppdragets diarienummer PBN 2020-003806). Efter beslutet om planuppdrag har planområdet minskats och omfattar inte längre områdena närmast Dag Hammarskjölds väg i väster och Kungsängsleden i norr. Detta då dessa delar av planområdet ansluter till och kan påverkas av pågående utredningar inom större infrastrukturprojekt för Dag Hammarskjölds väg, Kungsängsleden och det kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket.

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram (2016).

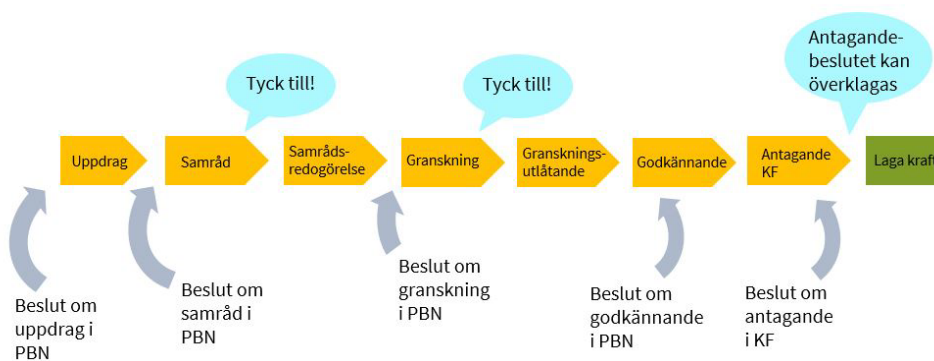


Bild 1 Illustration av planprocessens olika steg.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar

Under planarbetet för Tallstråket har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagsljus, sol och vindstudier Landskapslaget, april 2024
- Trädplan, Nivå landskapsarkitektur, 2024-04-19.
- Bullerutredning Tyréns, 2023-06-22
- Luftkvalitetsutredning Norconsult, 2023-04-20, rev 2023-05-31
- Trafikanalys Ulleråker, WSP, 2022-05-31
- Trafikpromemoria för delprojekten Tallstråket och Södra Ulleråker, WSP, 2023-11-20.
- Åtgärdsplan mobilitet, WSP, 2023-08-31
- MUR Ulleråker Geoteknisk Undersökning Tallstråket, 2022-06-28, 2023-04-05 Sweco.
- PM Geoteknik, Ulleråker Tallstråket, stabilitetsutredning 2023-05-28, Sweco
- Dagvattenutredning, kvarter till norra dammen, WSP, 2023-03-23
- Tre platser i Ulleråker, Arkeologisk utredning steg 2, kompletterande utredning steg 1, Upplandsmuseets rapporter 2023:13.

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

- Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, Bjerking, 2018-04-05

Övrigt

- Klimatkalkyl för detaljplan Tallstråket

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samrådshandlingar finns även i Kronparksgården, Eva Lagerwalls väg 1A och i Hospitalet, Ulleråkersvägen 40. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/tallstraket-ulleraker. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

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

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

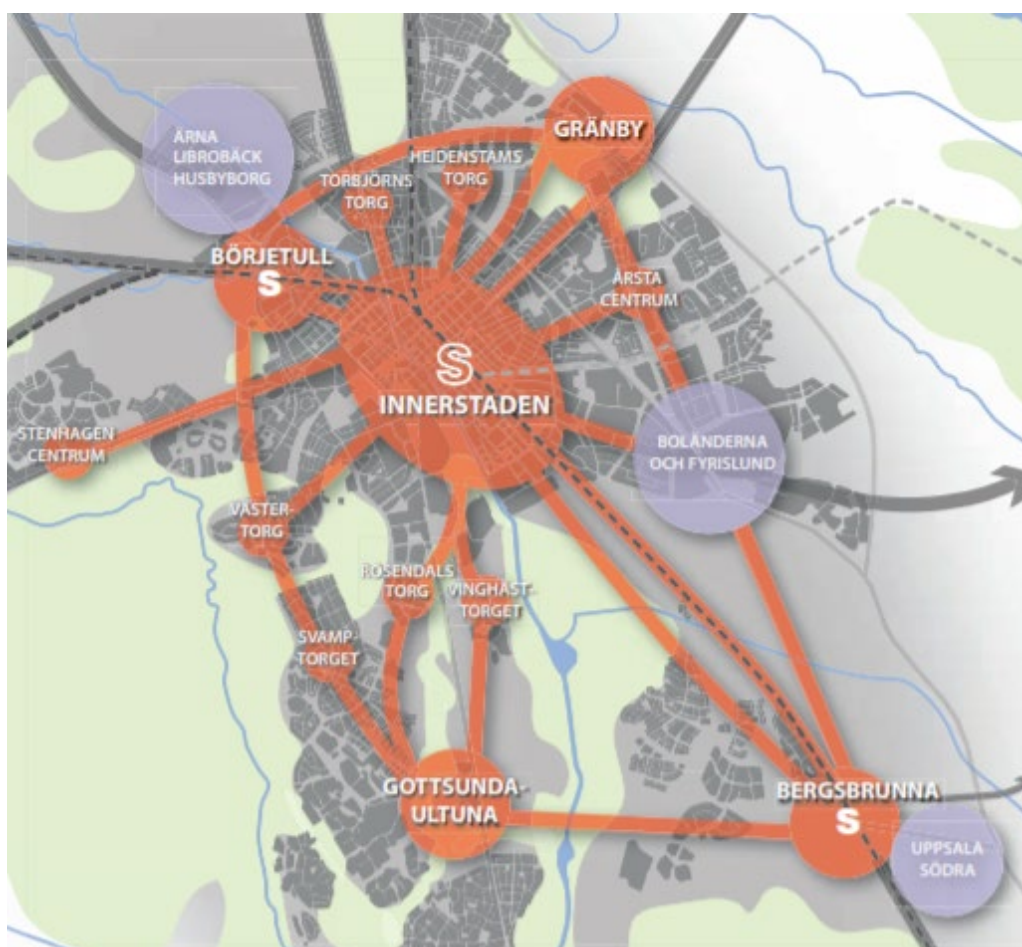


Bild 2 Utdrag ur ÖP2016. Kartan visar innerstaden, utpekade stadsnoder och stadsdelsnoder och hur dessa kopplas samman genom olika stråk. Vinghästtorget i Ulleråker utgör enligt ÖP2016 en stadsdelsnod.

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

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

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

Planprogram

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

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

Detaljplanen för Tallstråket är ett stort planområde i den norra delen av programområdet. Planen följer i huvudsak programmets inriktning. Sedan programmet togs fram har kommunen valt att bevara mer av parkmiljön framför hospitalet. I stället för nya kvarter i parken ger planen förutsättningar att spara sjukhusets äldre byggnader, som dessutom är lägre än de byggnader programmet föreslår. Att detaljplanen ger möjlighet att behålla befintlig struktur och bevara byggnader i "Tallparken" gynnar kulturmiljö, naturmiljö och klimat.

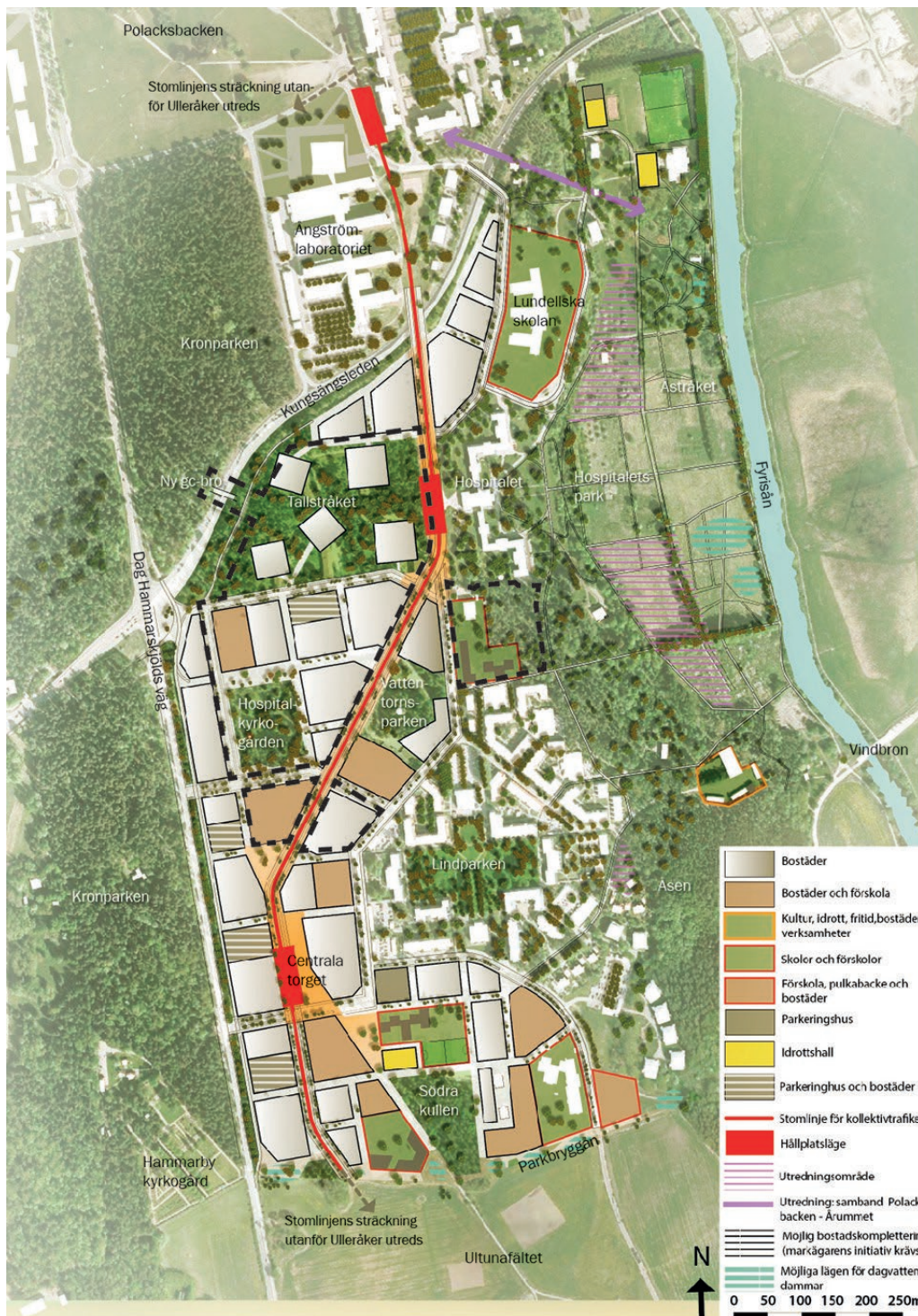


Bild 3 Programkarta Ulleråker. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Detaljplaner

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

Detaljplanen ersätter också en mindre del av *Detaljplan för kvarteret Sagan med flera* (aktbeteckning 0380-P2019/15), laga kraft 31 oktober 2019. Ytterligare en annan del av detaljplanen ersätter del av *Detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera* (aktbeteckning 0380-P2019/14), laga kraft 31 oktober 2019. De delar som berörs är planlagda som allmän plats GATA. Båda planerna har genomförandetid till 30 oktober 2024. Före genomförandetidens utgång, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ett undantag är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. I detta fall kommer genomförandetiden gå ut innan den nya detaljplanen är antagen och får laga kraft. Dessutom är förändringarna små, och berör endast allmän plats som ägs av kommunen då gatumark övergår till kvartersmark för parkering (P1). Förändringarna överensstämmer med pågående projektering av Morgondrömsvägen.

En mindre del av Bernhard Jacobowskys väg som omfattas av *Detaljplan för Ulleråker* (aktbeteckning 0380-P91/33), laga kraft 1991-07-25 ersätts också.

Planområdet ska i övrigt ansluta till plangränserna för ovan nämnda detaljplaner och de pågående planerna *Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, sträcka A-C*, PBN 2019-002806, och *Detaljplan för Hospitalet*, PBN 2020-000599.

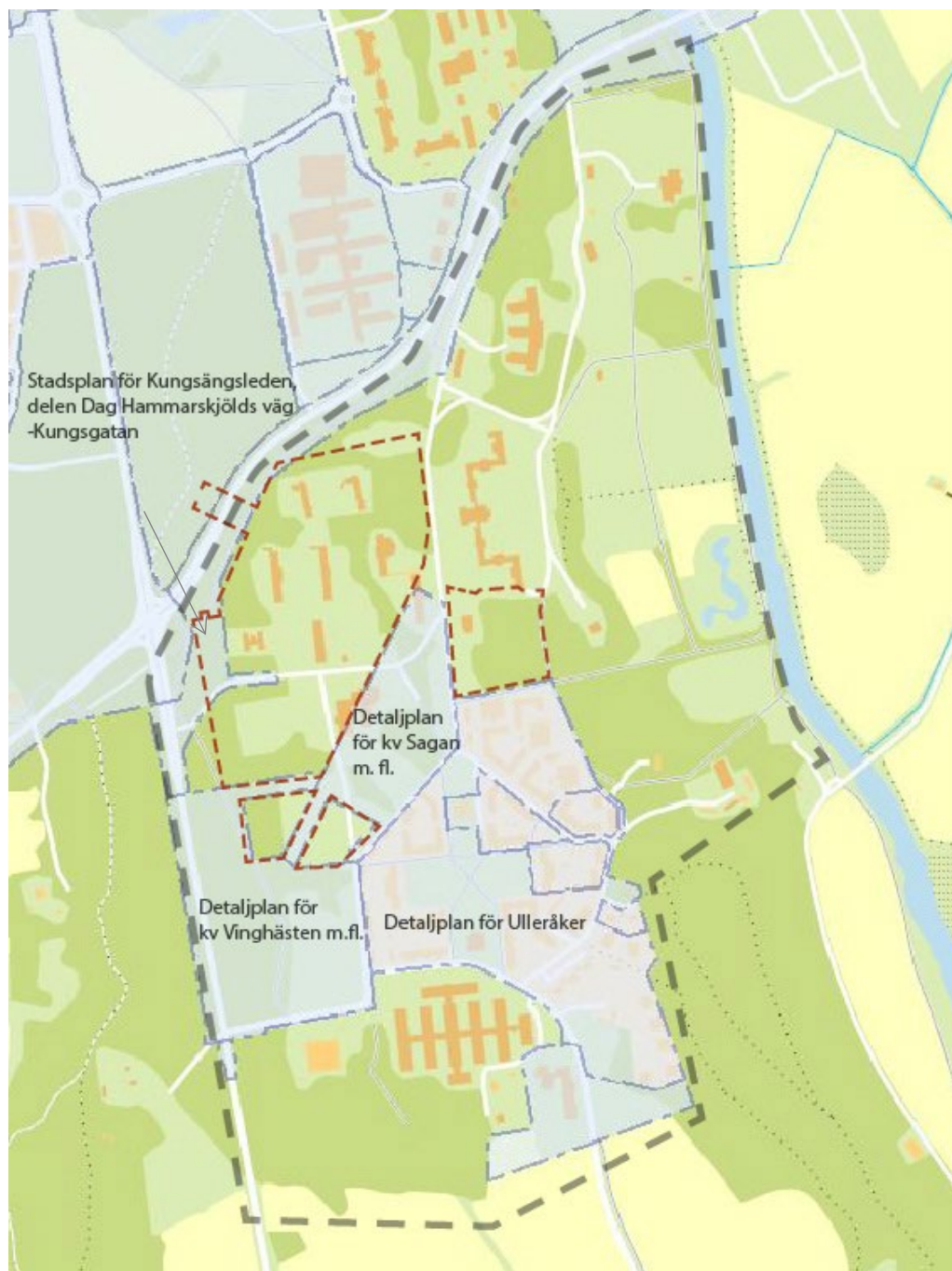


Bild 4 Karta som visar gällande detaljplaner (ljusblå ytor). Den grå streckade linjen markerar programområdet Ulleråker. Planområdet Tallstråket är markerat med röd streckad linje.

Andra kommunala beslut

Projektet Uppsala spårväg

Uppsala spårväg är ett gemensamt projekt för Uppsala kommun och Region Uppsala. Projektets syfte är att ta fram ett underlag för genomförande av spårväg i Uppsala. Huvudalternativet är spårväg, men projektet har även tagit fram ett jämförelseunderlag för ett system med snabbussar, Bus Rapid Transit (BRT). Projektet tar även fram ett gestaltningsprogram som ska vara vägledande för utformningen av spårvägen. Detta kommer att fördjupas och detaljeras vartefter projektet löper vidare. Kommunstyrelsen fattade beslut om linjesträckningen i mars 2020. Spårvägens delsträcka C går genom Ulleråker. På sträckan mellan Ångströmlaboratoriet och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) planeras två hållplatser inom Ulleråker, och den ena ligger i anslutning till planområdet. Under 2024 utreds en alternativ sträckning av spårvägen genom norra delen av Ulleråker.

Projektdirektiv

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

Markanvisning

En markanvisning innebär en tidig option för en byggaktör att med ensamrätt, och i samarbete med kommunen, utveckla ett bebyggelseprojekt inom ett visst markområde för att sedan förvärva och bebygga området. Kommunen avser att anvisa mark inom planområdet i senare skeden.

Planens innehåll

Planens syfte

Planens syfte är att göra det möjligt att utveckla en central del av Ulleråker med en blandad och tät stadsbebyggelse. Inom området får det byggas nya bostäder, lokaler för centrumändamål, mobilitetshus, kontor och andra icke trafikalkstrande verksamheter, skolor och förskolor. Detaljplanen möjliggör också att parker och rekreationsstråk kan utvecklas i stadsdelen och att Ulleråker kan kopplas ihop med Kronparkens naturreservat via en gångbro över Kungsängsleden.

Syftet är även att bevara och utveckla en kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och att så långt som möjligt spara skyddsvärda träd. Stadsbyggnadsstrukturen ska ta stöd i Ulleråkers karaktäristiska naturmiljö och i de stråk, platser och byggnader som finns i det gamla sjukhusområdet, en institutionsmiljö som är en del av riksintresset för kulturmiljövården. Detaljplanen ska också bekräfta Ulleråkers kyrkogård som begravningsplats.

Ett genomförande av planen ska uppnå god vattenmiljö, hållbara vardagsresor och god stadsmiljö i enlighet med planprogrammet för Ulleråker. Planen ska kunna genomföras utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen i Uppsalaåsen.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att en central del av Ulleråker kan utvecklas med cirka 1 500 bostäder och lokaler för bland annat service och kontor. Detaljplanen innehåller också två nya förskolor om 144 platser vardera i både nya och befintliga byggnader. I ett bostadskvarter medges användningen skola i syfte att kunna möjliggöra ytterligare förskoleplatser vid behov.

Totalt omfattar detaljplanen knappt 180 000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) varav drygt 12 000 kvadratmeter lokalyta. Knappt 8 000 kvadratmeter av dessa lokalytor finns i de befintliga byggnaderna. Ett av de befintliga husen, om drygt 3 000 kvadratmeter, hyrs ut till en skola med cirka 100 elever.

Planen innebär en omvandling av delar av det gamla sjukhusområdet och möjliggör ny bebyggelse i anslutning till Ulleråkers kyrkogård och Hospitalet. Den nya bebyggelsen ska utformas både med fokus på upplevelsen i ögonhöjd och med beaktande av stads- och landskapsbilden. Detta regleras bland annat med utformningsbestämmelser för fasader och taklandskap. Olika begränsningar av byggnadernas höjd och utbredning på marken ger förutsättningar för gröna bostadsgårdar av hög kvalitet, tillräckligt med ljus på gator, gårdar och i bostäder samt en godtagbar påverkan på stadsbilden. Bebyggelsens höjd varierar från två till nio våningar, med en tyngdpunkt på fem till sju våningar, beräknat på mått för träbjälklag (som är högre än konventionella bjälklag i till exempel betong). Byggrätterna har en relativt generell utformning, vilket ger frihet till projektutvecklingen som sker i samband med markanvisningsförfarande och bygglovprövning. Planen ger också möjlighet att bevara och varsamt utveckla sex byggnader från det gamla sjukhusområdet till nya användningar.



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

Ulleråker är beläget på Uppsalas grundvattentäkt Uppsalaåsen och marken är känslig för påverkan från föroreningar. I detaljplanen regleras det med bestämmelser om hantering av dagvatten och släckvatten, utformning av gator och gatunät där gång, cykel och kollektivtrafik får företräde samt genom placering av mobilitetshus för samlad parkering. Planen ger möjlighet att uppföra två mobilitetshus med sammanlagt cirka 960 bilplatser.

Ulleråker är en del av Kronparken, och planens genomförande innebär att många gamla träd behöver tas ner. Det är viktigt att behålla så många träd som möjligt och i detaljplanen finns bestämmelser om att vissa träd inte får fällas. Planen stärker gröna rekreativstråk genom att bevara tallstråket genom Ulleråker och koppla ihop det med Kronparkens naturreservat via en gångbro över Kungsängsleden.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

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

Planområdet omfattar drygt 15 hektar och är uppdelat i flera delområden. Det avgränsas i väster och i norr av skogskanten längs Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden. I öster avgränsas planen av det gamla Hospitalet. Området strax söder om Hospitalet öster om Ulleråkersvägen ingår också i planområdet. I söder avslutas planområdet med två kvarter som ansluter till gatustrukturen i *Detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera* och *Detaljplan för kvarteret Sagan med flera* som är en del i Ulleråkerprojektets första etapp.



Bild 6 Ulleråker ligger cirka tre kilometer söder om Uppsala centralstation. Planområdet som markeras med svart heldragen linje, hela programområdet Ulleråker markeras med en streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

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



Bild 7 Planområdet markerat med streckad linje på ett flygfoto över Ulleråker från 2023.

Planområdet i sig karaktäriseras av spridd bebyggelse från olika epoker i sjukhusområdets historia. Den norra delen av planområdet karaktäriseras av närheten

till Hospitalet i öster och av institutionsbebyggelse placerad i parkmiljö med höga tallar. Bebyggelsen i parken utgörs av friliggande lamellformade byggnader i två till tre våningar som alla är byggda under 1950-talet. Dessa vårdbyggnader har genomgått mer eller mindre omfattande renoveringar och används idag till olika verksamheter. Några byggnader står tomma.



Bild 8 Den norra delen av planområdet karaktäriseras av spridd bebyggelse bland högre tallar. Foto Nivå Landskapsarkitektur

I den södra delen av planområdet har delar av den före detta sjukhusbebyggelsen rivits, eller planeras att monteras ner inom de närmaste åren. Här finns också Ulleråkers kyrkogård, en muromgärdad öppen grön plats som ramas in av högre träd. Norr om kyrkogården ligger Ulleråkers förskola i en enplansbyggnad. Öster om förskolan, tidigare platsen för Medicinskt centrum, finns nu en tillfällig paviljongskola med tillhörande skolgård. Söder om den tillfälliga skolgården finns en byggnad med matsal och aula som tagits ur bruk och kommer att demonteras preliminärt under 2024. Byggnaden kommer tillsammans med en av de före detta vårdbyggnaderna (byggnaden kallas hus 61) att ge plats åt nya kvarter inom detaljplan för kvarteret Sagan med flera och kollektivtrafikstråket.



Bild 9 Foton på bostäder längs Ulleråkersvägen i anslutning till Asylen och Lindparken. I bilden till vänster den fastighet Kronåsen 5:3 (Brf Kronparken) som ligger sydöst om kvarteret Strofen och Lyrikparken, och vars parkering ligger mitt emot planområdets sydöstra del. Bilden till höger visar gång- och cykelvägen in mot Lindparken i förlängningen av Poetens väg. Vy från Ulleråkersvägen, söder om bostadsrättsföreningens parkering.

Söder om Ulleråkers kyrkogård och matsalen ligger ett område som till stor del är en rivningstomt, med undantag för den västligaste delen som är natur. Under 2023 påbörjade kommunen anläggandet av gator inom detta område. Dessa planlades i ett tidigare skede och ingår i den första utbyggnadsetappen (etapp 1).

Den del av planområdet som ligger öster om Ulleråkersvägen, direkt söder om hospitalet, karaktäriseras av närheten till naturen på åsen. I skogskanten står klockstapeln som hör till hospitalets kyrkosal Den gode herdens kapell. Vid Ulleråkersvägen finns en före detta administrationsbyggnad från 1950-talet (byggnaden kallas hus 1) och en rivningstomt där det tidigare fanns ett bostadshus. Platsen används som upplagsyta under tiden Ulleråkersvägen byggs om.

Planens utgångspunkter och övergripande ställningstaganden

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

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

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

Hållbar vattenmiljö

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

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

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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

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

Riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker

Riskhanteringsprocessen som ligger till grund för arbetet med hela tillrinningsområdet tillämpades på Ulleråkers programområde i ett tidigare skede av planeringen. Det resulterade i en riskanalys *Hållbar markanvändning i Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Etapp 1 Metodbeskrivning av föreslagen riskhanteringsprocess samt redovisning av riskanalys av programområde Ulleråker, juni 2017*. Utredningens resultat visar att utsläpp av bensin på åskärnan är den skadehändelse som har högst risknivå i Ulleråker. Utifrån skadehändelserna togs skyddsåtgärder fram, i syfte att kunna genomföra exploateringen utan ökad risk för den långsiktiga dricksvattenproduktionen, och utan att miljö kvalitetsnormen (MKN) för grundvatten överskrids. Åtgärderna sammanfattas i *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, 2018* och delas in i skadeförebyggande respektive skadebegränsande åtgärder.

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

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

Skadebegränsande åtgärder som minskar eventuella negativa konsekvenser:

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

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

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

Hållbara vardagsresor

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

I Ulleråker ska det vara enkelt att resa hållbart. Gång, cykel och kollektivtrafik ska vara förstahandsvalet. Målet i Ulleråker är att minst 80 procent av alla resor ska ske till fots,

med cykel eller med kollektivtrafik. Motorfordonstrafiken inom området begränsas med hänsyn till områdets placering på Uppsalas vattentäkt.

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

- Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik – kapacitetsstark kollektivtrafik på plats redan vid första inflyttning
- Prioriterad gång- och cykeltrafik – krav på ett finmaskigt och sammankopplat gatunät och att alla byggnader utformas med cykeln i åtanke
- Bilen på platsens villkor – kollektivtrafik, cyklister och gående ska vara prioriterade och biltrafik ska så långt möjligt undvikas ovanpå stadens grundvattentäkt
- Parkering för hållbarhet och flexibilitet – all bilparkering ska ske genom parkeringsköp i samlade anläggningar i lägen som minimerar trafikrörelser i området.

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

Övergripande ställningstaganden för hållbar mobilitet

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

- Kapacitetsstark kollektivtrafik (Tillgänglig och effektiv kollektivtrafik)

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

- Mobilitetshus (Parkering för hållbarhet och flexibilitet)

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

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

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

- Cykelparkering (Prioriterad gång- och cykeltrafik)

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

God stadsmiljö

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

Strukturplanen för hela Ulleråker har sedan programmet godkändes 2016 bearbetats utifrån nya utredningar och fördjupad kunskap om platsens förutsättningar. En central del av programområdet är planlagd (inom *Detaljplan för kvarteret Sagan med flera* respektive *Detaljplan kvarteret Vinghästen med flera*) och genomförandet av de planerna pågår. Denna detaljplan ansluter till och bygger vidare på den struktur som påbörjats i centrala Ulleråker. För övriga delar av programområdet pågår bearbetning av strukturen inför fortsatt planläggning.

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

Avvägningar och bearbetningar av stadsstrukturen

Kommunens önskemål om att kunna erbjuda ett stort antal bostäder i Ulleråker innebär exploatering av ett område med stora kvaliteter och värdefulla natur- och kulturmiljöer. Att ta området i anspråk för en omfattande stadsutveckling har stöd i översiktsplanen. Planprogrammet lyfter fram att exploateringen behöver ha en täthet och koncentration för att skapa tillräckligt underlag för stadsliv och service. De områden som hyser Ulleråkers kärnvärden, som till exempel Årummet, Uppsalaåsen och Tallstråket, ska enligt planprogrammet så långt det är möjligt undantas från bebyggelse. Det stora antalet bostäder behöver därför fördelas ut på ett förhållandevis smalt markområde mellan Dag Hammarskjölds väg och Uppsalaåsen. Det är dessa avvägningar planprogrammet och den planerade stadsutvecklingen i Ulleråker är

baserade på, och som präglat planläggningen av den första etappen Centrala Ulleråker.

Det reviderade projektdirektivet från 2019 innebär en ännu större koncentration av bebyggelse till Ulleråkers västra delar jämfört med programmet. Bland annat för att undvika ny bebyggelse nära åskärnan. Det har även tillkommit nya riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola som kommunen beslutade om 2020. Jämfört med vad som beräknades i programskedet behöver därför en större andel mark tas i anspråk av friytor. Även om den tillgängliga marken för nya stads kvarter har minskat ytterligare finns det fortsatt en hög målsättning om att nå bostadsmålet, eftersom Ulleråker tillsammans med övriga delar av södra staden ska bidra till att skapa nya goda stadsmiljöer åt en växande befolkning.

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

Bearbetningarna sammanfattades i fyra huvudinriktningar:

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

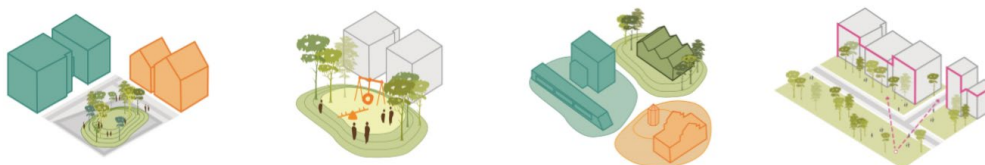


Bild 10 Konceptuella bilder som illustrerar de fyra huvudinriktningarna som sammanfattar bearbetningen av strukturen efter programarbetet.

I takt med mer detaljerade studier av kvarteren inom planområdet har strukturen justerats ytterligare under planarbetets gång. Huvuddragen är dock i enlighet med planprogrammet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bostäder är den dominerande markanvändningen inom planområdet. Bebyggelsen utformas i stora delar av planområdet som stadskvarter med en hög andel bostäder, och med centrumlokaler i hela eller delar av bottenvåningen. I den norra delen av planområdet finns ett större fokus på verksamheter och en tomt inom planområdet är reserverad för enbart skolverksamhet.

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

Planområdet kan delas in i olika delområden som i viss mån har olika struktur och karaktär, men flera principer är gemensamma för hela planområdet oavsett läge. I följande avsnitt beskrivs bebyggelse och gestaltning på en övergripande nivå. Därefter följer en närmare beskrivning av de olika delområdena.

Struktur

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

Den nya bebyggelsen inom planområdet är i huvudsak utformad som kringbyggda kvarter som ansluter till centrala Ulleråker. Kvartersstrukturen ger överblickbara gator och tydligt avläsbara gårdar. En avgränsad bostadsgård ger goda förutsättningar för social gemenskap, och en trygg och bullerskyddad bostadsmiljö. Ett annat motiv till att organisera bebyggelsen i kvarter är att formen är rationell och flexibel över tid och kan utformas på flera olika sätt inom givna ramar. Det är en fördel när området är stort och kommer att byggas ut över en lång tid och av olika aktörer.

Planområdet sträcker sig från 1990-talets kompletterande kvarter kring Lindparken och Asylen i söder och upp mot sjukhusbyggnader i "Tallparken" i norr. Kollektivtrafikstråket är stadsdelens ryggrad, och den del som går genom planområdet skapar en ny siktlinje mellan stadsdelstorget Vinghästtorget och Hospitalet. Mötet mellan befintliga hus i park framför Hospitalet och planområdets nya kvartersbebyggelse är tydligt avgränsat. Det nya och gamla kopplas samman av stråk och platser i den befintliga miljön i syfte att bevara och synliggöra Ulleråkers kulturarv.



Bild 11 Kulturmiljöer i Ulleråker som strukturen utgår ifrån. Illustration Nivå landskapsarkitektur

Bebyggelsens höjd och taklandskap

Bebyggelsen inom planområdet har varierade höjder. De flesta av byggnaderna får vara mellan fem och sju våningar höga, men inom planområdet finns ett spann från två våningar upp till nio våningar. De tillåtna höjderna varierar också inom varje kvarter. Det skapar dynamik i stadsbilden, men är även en förutsättning för solbelysta gårdar och bostäder med tillgång till dagsljus.

Byggnaderna begränsas i huvudsak med högsta nockhöjd, som anger byggnadens (takkonstruktionens) högsta punkt. De högsta byggnaderna, som kommer att vara mer framträdande i stadsbilden, har en högsta totalhöjd då det är viktigt att de får en mer precis reglering av hur höga de får vara. I ett kvarter mot Ulleråkersvägen anges en högsta nockhöjd över nollplanet för att säkerställa att byggnaderna relaterar till Ulleråkersvägen och den planerade bebyggelsen i kvarteret Sagan intill. Även bjälklag

på överbyggda gårdar regleras med plushöjd ovan nollplan, eftersom höjderna på gatorna runt om varierar.

I vissa kvarter regleras takformen med en bestämmelse om sadeltak. Detta görs i lägen som ansluter till Ulleråkers kyrkogård, men även i anslutning till de befintliga vårdbyggnaderna i Tallstråket och till Asylen vid Ulleråkersvägen. Syftet är att låta byggnaderna få ett synligt takfall som ansluter till den äldre mer traditionella bebyggelsen. Sadeltaket kan dock vara asymmetriskt och ha en förskjutet nock, för en mer modern gestaltning och variation i stadsbilden.

Mot kollektivtrafikstråket är bebyggelsen generellt sett högre än i övriga delar av planområdet. Längs detta publika stråk ska bebyggelsen möta gatan med en öppen karaktär och stor andel glaspartier. Sockelvåningens fasad ska vara minst fem meter hög, vilket påverkar den tillåtna höjden längs stråket.

I listan nedan är de höjder som anges på plankartan översatta/tolkade till motsvarande antal våningar. Antalet våningar har beräknats för att bygga med trästomme, och för att ge viss flexibilitet. De är dessutom avrundade till närmaste halvmeter. Våningsantalet baseras på ett generellt antagande om att rymma en typvåning med trästomme på 3,3 meter, en sockelvåning på 4,5 meter, och en takkonstruktion på 3,3 meter. För högre byggnader, åtta våningar och uppåt, beräknas ett flackt eller platt tak på 2,0 meter, samt en sockelvåning på 5,0 meter. Där planen ställer krav på lokaler i bottenvåningen beräknas också 5,0 meter för sockelvåningen.

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

Sadeltak i anslutning till kulturmiljö

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

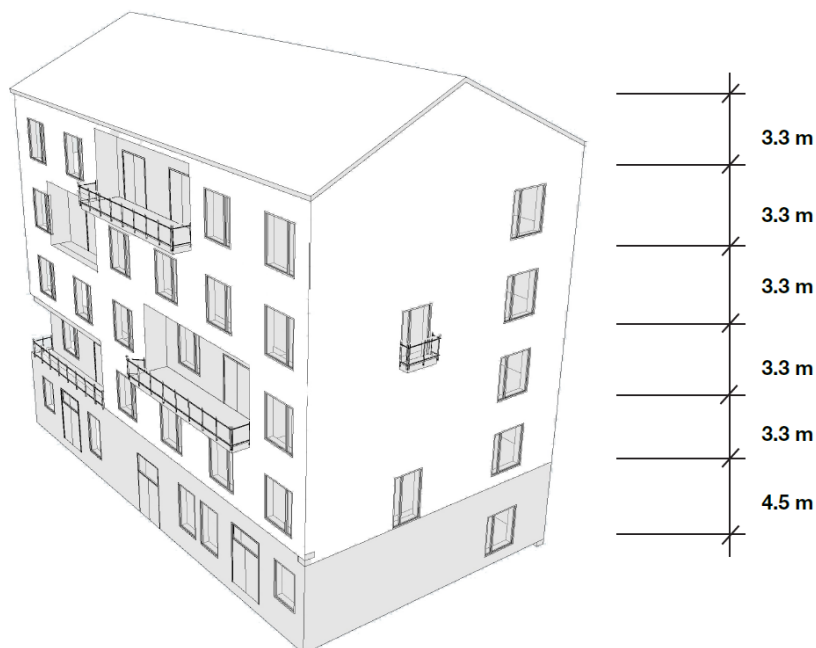
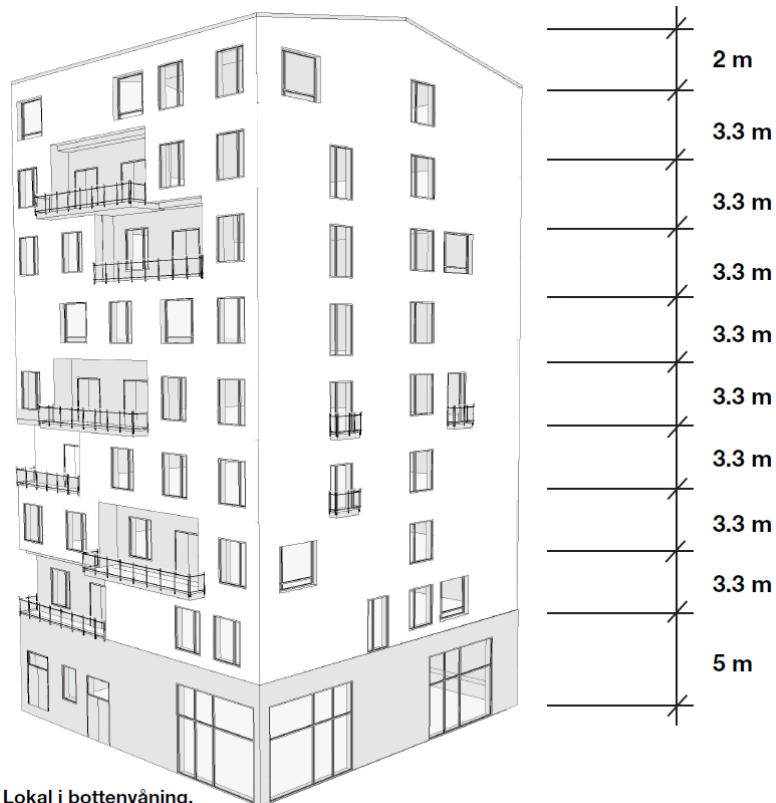


Bild 12 Skiss som visar detaljplanens generella beräkning av planens tillåtna nockhöjd för nya byggnader samt utformningsbestämmelser för tak och balkonger. Illustration Landskapslaget

Endast grunda och/eller indragna balkonger mot gata och torg. Utkragande balkonger tillåts endast från våning tre i byggnader längs Morgondrömsvägen.



Lokal i bottenvåning.
Stor andel glaspartier.

Bild 13 Skiss som visar detaljplanens generella beräkning av planens tillåtna nockhöjd/totalhöjd för nya byggnader samt utformningsbestämmelser för balkonger och sockelvåning mot kollektivtrafikstråket. Illustration Landskapslaget

Beräknat våningsantal	Nockhöjd/totalhöjd i plankartan
1	4,0 meter totalhöjd (komplementbyggnader)
	6,0 meter nockhöjd (gäller utbyggnad på hus 64)
2	12,0 meter nockhöjd
	12,5 totalhöjd (gäller endast hus 1)
3	15,0 meter nockhöjd
	16,5–17,0 meter nockhöjd
4	21,5 meter nockhöjd
	+51,0 meter nockhöjd (gäller endast bebyggelse mot Ulleråkersvägen)
5	25,0 meter nockhöjd
	28,0–28,5 meter nockhöjd
6	32,0 meter nockhöjd, +58,0 meter totalhöjd (gäller endast hörnhuset i kvarter O)
	33,5 meter totalhöjd

Tabell 1 Tabellen ovan redovisar hur många våningar plankartans höjder beräknas motsvara.

Boendekvaliteter i tät stadsmiljö

Detaljplanens syfte är bland annat att göra det möjligt att bygga ett stort antal bostäder i Ulleråker och bostäder tillåts därför i nästan hela planområdet. Markanvändningen bostäder (B) rymmer alla typer av bostäder av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande.

För att skapa en god stads- och bostadsmiljö måste kvarteren utformas med fokus på den mänskliga skalan och upplevelsen i ögonhöjd för dem som rör sig till fots och med cykel i området. Ett sätt att åstadkomma det är att forma byggnadsvolymer. Genom att till exempel dra in de översta våningarna från fasadlivet kan den del av byggnaden som möter gatan upplevas mer småskalig. Detaljplanen styr dock inte detta i detalj.

Byggrätterna regleras i plankartan med ett djup om 13–18 meter. Måtten är satta med en viss marginal för att ge en frihet i utformningen av byggnadsvolymer och de flesta byggrätter är 15 meter djupa. Lokalt medges större djup för att möjliggöra en större variation av indragna byggnadsvolymer. På några platser medges ett djup på 18 meter för att göra det möjligt att bygga särskilda boendeformer, till exempel äldreboenden, som ofta kräver djupa hus på grund av de funktionskrav som ställs. På andra platser är djupet begränsat till 13 meter, i första hand på grund av att stora eller värdefulla träd ska bevaras på gårdarna.

De generella måtten kräver att byggnadsutformning och lägenhetslösningar studeras noggrant under projektutveckling och bygglovsskede för att uppnå goda boendekvaliteter, samt för att uppfylla dagsljuskraven. Byggnadshöjderna inom planområdet är studerade på ett övergripande sätt i volymstudien. Det krävs därför att volymer gestaltas mer i detalj i efterföljande bygglovsprocess. Till exempel kan delvis indragna fasadliv eller utkragande byggnadsdelar skapa mindre platser eller djupare förgårdsmark framför byggnaderna. En sådan utformning kan möjliggöra ett gott mikroklimat och utrymme för till exempel uteplatser med sittplatser och grönska. Det är särskilt viktigt att beakta den aspekten i utformningen av de kvarter som vetter mot de smalare lokalgatorna.

Utkragande byggnadsdelar

Detaljplanen har planbestämmelser som reglerar på vilket sätt balkonger och andra utkragande byggnadsdelar får kräva ut mot gård respektive gata.

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

Mot gårdarna begränsas utkragningar över byggrättens egenskapsgräns för att freda den yta som reserveras för bostadsgård. Djupare balkonger är möjliga, eftersom byggrättens tjocklek är väl tilltagen och kan nyttjas på olika sätt för att skapa variation i volym, balkongutformning och andra utkragande delar. Alltför djupa/utskjutande balkonger/byggnadsdelar minskar dock solinstrålningen på gårdar och fasader. Därmed minskar även dagsljuset i bostäderna, vilket måste beaktas vid bygglov och tekniskt samråd. Frihöjden om 3,2 meter syftar till att säkerställa fri passage under

balkong/utkrugning för de som vistas på gården. För ett bättre dagsljusinfall är det också viktigt att i detalj studera balkongernas placering i förhållande till fönstersättningen.

Upplevelsen av stadsmiljön i ögonhöjd – bottenvåningar, entréer och förgårdsmark

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

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



Bild 14 Bottenvåningarnas utformning har betydelse för upplevelsen i ögonhöjd. Förgårdsmarken kan tillföra grönska och variation till gatorna. Illustration Landskapslaget.

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

Entréer som är orienterade mot allmän plats eller förgårdsmark skapar en tillgänglig och trygg bostads- och stadsmiljö där människor rör sig ute på gatorna på väg till och

från bostaden. Genomgående entréer mellan gata och gård bidrar till god tillgänglighet mellan bostad och bostadsgård, vilket är viktigt för barn och personer med begränsad rörelseförmåga. Där gården ligger på bjälklag är det ur tillgänglighetssynpunkt särskilt viktigt att det är enkelt för boende att röra sig mellan bostaden och gården. När det gäller entréer till lokaler är det viktigt att de ansluter med färdigt golv mot marknivån på allmän plats, så att höjdskillnader och tillgänglighetskrav kan lösas på kvartersmark.

Gestaltning av allmänna platser

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

Ulleråkers gröna karaktär, med många uppvuxna träd, ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till allmänna parker och till naturområden. Det finns flera allmänna parker och parkmiljöer i Ulleråker som kommer att bevaras och utvecklas. Ett flertal nya allmänna parker, platser och rekreativa stråk planeras också.

Gatustrukturen i Ulleråker ska underlätta för de boende att göra hållbara vardagsresor. En hög tillgänglighet och god framkomlighet för gång- och cykeltrafiken eftersträvas. Ett nytt kollektivtrafikstråk med planerad spårväg knyter ihop Ulleråker med centrala Uppsala och de södra delarna av staden. Ulleråkersvägen är tillsammans med Morgondrömsvägen områdets ryggrad, ett stråk med kapacitetsstark kollektivtrafik som länkar samman flera av områdets torg och platsbildningar.

Hela kollektivtrafikstråket genom Ulleråker utformas med tydlig prioritet av kollektivtrafiken, som får separata körfält i mitten av gaturummet. På ömse sidor finns gågator där gående och cyklisterna är prioriterade. Angöringstrafik till fastigheter tillåts på gående och cyklisters villkor.

Gator och torg inom Ulleråker, och därmed planområdet, ska utformas med omsorg om detaljer och hänsyn till den mänskliga skalan. Aktiva fasader, entréer mot gata och grönskande förgårdsmark bidrar till liv och variation längs gatorna. En tydlig hierarki mellan olika typer av gator underlättar orientering och läsbarhet inom stadsdelen. Gatornas olika funktion ska avspeglas och stödjas i utformningen av gaturummet. Inom området eftersträvas en gestaltning som uppmanar till låga hastigheter, vilket ger förutsättningar för en trafiksäker miljö. En gemensam gatugestaltning för hela Ulleråker eftersträvas för att skapa helhet och en gemensam karaktär.

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



Bild 15 Schematisk bild över stråk, torg och platser. Ulleråkersvägen är tillsammans med Morgondrömsvägen områdets ryggrad, ett stråk med kapacitetsstark kollektivtrafik som länkar samman flera av stadsdelens nya torg och platsbildningar. Några av dessa ligger inom eller i direkt anslutning till planområdet. Illustration Nivå Landskapsarkitektur

Bebyggelse och gestaltning – delområden

Planområdet är stort och kan delas in i tre delområden som har olika struktur och karaktär. I kommande avsnitt beskrivs de närmare. Planområdets olika delområden är:

- Tallparken
- Kvarteren runt Ulleråkers kyrkogård
- Området vid Klockstapeln

Parallellt med planprocessen kommer namn på nya kvarter, gator och platser i Ulleråker att beredas av Uppsala kommuns namngivningsnämnd. Innan det finns fastställda namn benämns gator och parker med tillfälliga arbetsnamn, markerade med citattecken. Sjukhusområdets olika byggnader har unika husnummer, som används i den dagliga förvaltningen, och även i denna beskrivning. För orienteringens skull benämns de olika kvarteren med bokstäver eller husnummer, enligt kartan nedan:



Bild 16 Planområdet är stort och kan delas in i olika delområden. Bearbetad illustration Nivå Landskapsarkitektur

Tallparken

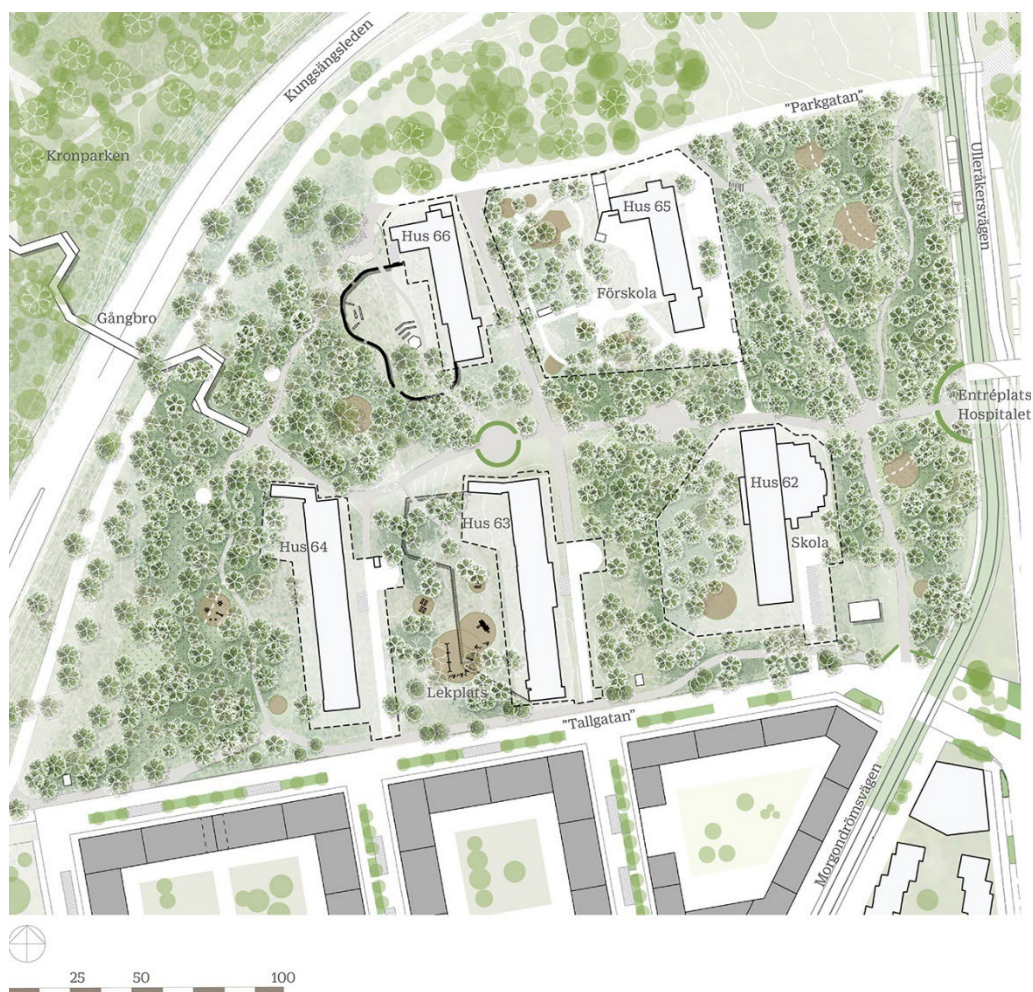


Bild17 Illustrationsplan över delområdet "Tallparken". Illustration Nivå landskapsarkitektur

Delområdet "Tallparken" karaktäriseras av höga tallar och närheten till Hospitalet. Området är en del av den öst-västliga axel som sträcker sig från Fyrisån i öster, genom Hospitalsparken, vidare mellan tallarna och till (Kungsängsleden och) Kronparken i väster. Byggnaderna i delområdet är låga i förhållande till den nya bebyggelsen inom planområdet. De högresta tallarna dominerar och sträcker sig långt över de långsmala husen som är två till tre våningar höga. Under marken finns en kulvert som förbinder byggnaderna med andra sjukhusbyggnader inom Ulleråker.

Parken och byggnaderna bevaras och i två av dem medges omvandling till bostäder. De skulle till exempel kunna byggas om till radhus, under förutsättning att det görs på ett varsamt sätt och med respekt för det kulturhistoriska värdet. I två av de övriga byggnaderna tillåts skola, men även andra, icke besöksintensiva, verksamheter inom området hantverk och kultur. För att kunna dra nytta av byggnadernas ursprungliga utformning, med många rum och badrum/toaletter, tillåts tillfällig vistelse såsom vandrarhem, eller andra former av tillfälligt boende i samtliga byggnader i "Tallparken". För byggnad 64 tillåts utöver skola, kulturverksamhet och tillfällig vistelse, även kontor och centrumverksamhet eftersom byggnaden ligger nära kollektivtrafikstråkets hållplats, som förväntas bli en målpunkt för många som bor i stadsdelen. Byggnaderna är kulturhistoriskt och sjukvårdshistoriskt värdefulla, och regleras med varsamhetsbestämmelser, se mer under *Kulturmiljö*.



Bild 18 | två av de befintliga husen i "Tallparken" medges bostäder. Byggnaderna kan till exempel byggas om till radhus, med egna uteplatser ut mot parken. Illustration Nivå Landskapsarkitektur och Landskapslaget

Gårdsutformning

Den kulturhistoriskt värdefulla miljö som "Tallparken" utgör, och som karaktäriseras av "hus i park", ska så långt det är möjligt bevaras. Kvartersmarkens utbredning begränsas därför till endast smala områden runt byggnaderna, med undantag för de två byggnader där skola tillåts (detta i syfte att skapa tillräckligt stora utemiljöer för skolverksamheten, se mer under *Skola och förskola*). För att minska påverkan på det allmänna parkrummet ska eventuella avgränsningar av skolgårdarna vara anpassade till parkmiljön och utföras med hög grad av genomsiktighet, till exempel med smidesstaket, eller flätverksstängsel.

För de två hus där planen tillåter bostäder kan en smal privat zon anordnas närmast byggnadernas långsidor. Som komplement kan en större yta med samlad form utformas som en gemensam bostadsgård för de boende. En varsamhetsbestämmelse anger att karaktären av fristående byggnader i park ska bevaras och att tomterna därför inte får stänglas in. För att ändå tydliggöra skillnad mellan privata och allmänna ytor kan låg vegetation användas.

Offentliga platser, stråk och gatumiljö

Större delen av delområdet är ett offentligt rum, och planläggs som allmän plats, park. Parkens karaktär med uppvuxna träd ska bevaras och utvecklas med slingrande gång- och cykelstråk samt lek- och mötesplatser (se mer under *Park och natur*). En ny gångbro över Kungsängsleden och utformningen av parken ska stärka dess funktion som grön länk mellan Kronparken i väster och Hospitalsträdgården i öster. Mellan gatan norr om parkstråket (som fått arbetsnamnet "Parkgatan") och gatan söder om (med arbetsnamnet "Tallgatan") går parkvägar i nordsydlig riktning. De ska utformas för gående och cyklister och kopplar ihop norra Ulleråker med kvarteren kring kyrkogården.

”Parkgatan” norr om ”Tallparken” utgår från den befintliga parkvägen och följer topografin och naturen. Gatan utformas som en del av ”Tallparken” för att skapa ett mjukt möte mot parken, där gator i grus och asfalt ligger inpassat i topografin. Lamellhusen i den norra delen av ”Tallparken” angörs från ”Parkgatan”.



Bild 19 Sektion som visar "Parkgatan" som utgår från befintlig parkväg i norra delen av "Tallparken". Hus 65/66 till vänster i bilden. Illustration Nivå landskapsarkitektur

De tre södra lamellhusen angörs från ”Tallgatan”, som löper söder om parken. Gatan kan komma att utformas och regleras som cykelgata, vilket innebär att cykeltrafik har företräde framför motorfordon och att dessa ska anpassa hastigheten efter cykeltrafiken. Körbanans utformning ska i så fall ge upplevelsen av en minskad körbanebredd, för att stärka uppfattningen att cykel går först. Separata gångbanor kan anläggas på ömse sidor om körytan. På den norra sidan kan gångbanan utformas slingrande, anpassad till träden och till stor del inom parkmarken.



Bild 20 Sektion som visar "Tallgatan", som kan utformas som cykelgata. "Tallparken" till höger i bild.
Illustration Nivå landskapsarkitektur

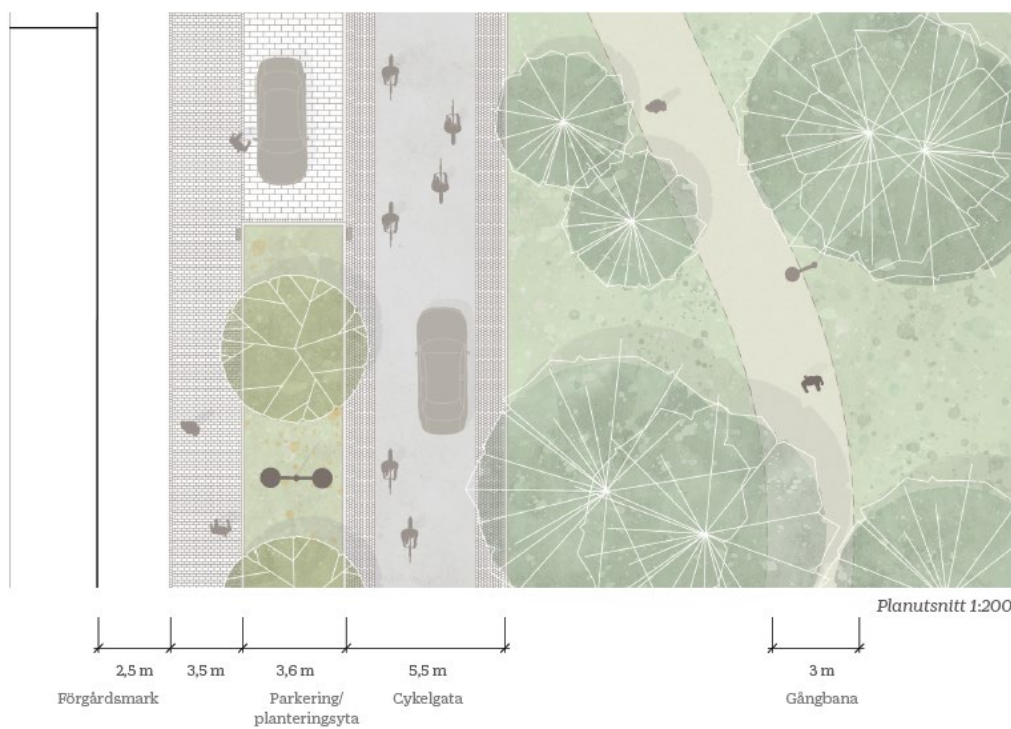


Bild 21 Planutsnitt över "Tallgatan" som bland annat visar hur parkering för rörelsehindrad (P₁) inordnas i gatans möbleringszon. Till höger i bild ett gångstråk i "Tallparken" som slingrar sig längs gatan.

Kvarteren runt Ulleråkers kyrkogård

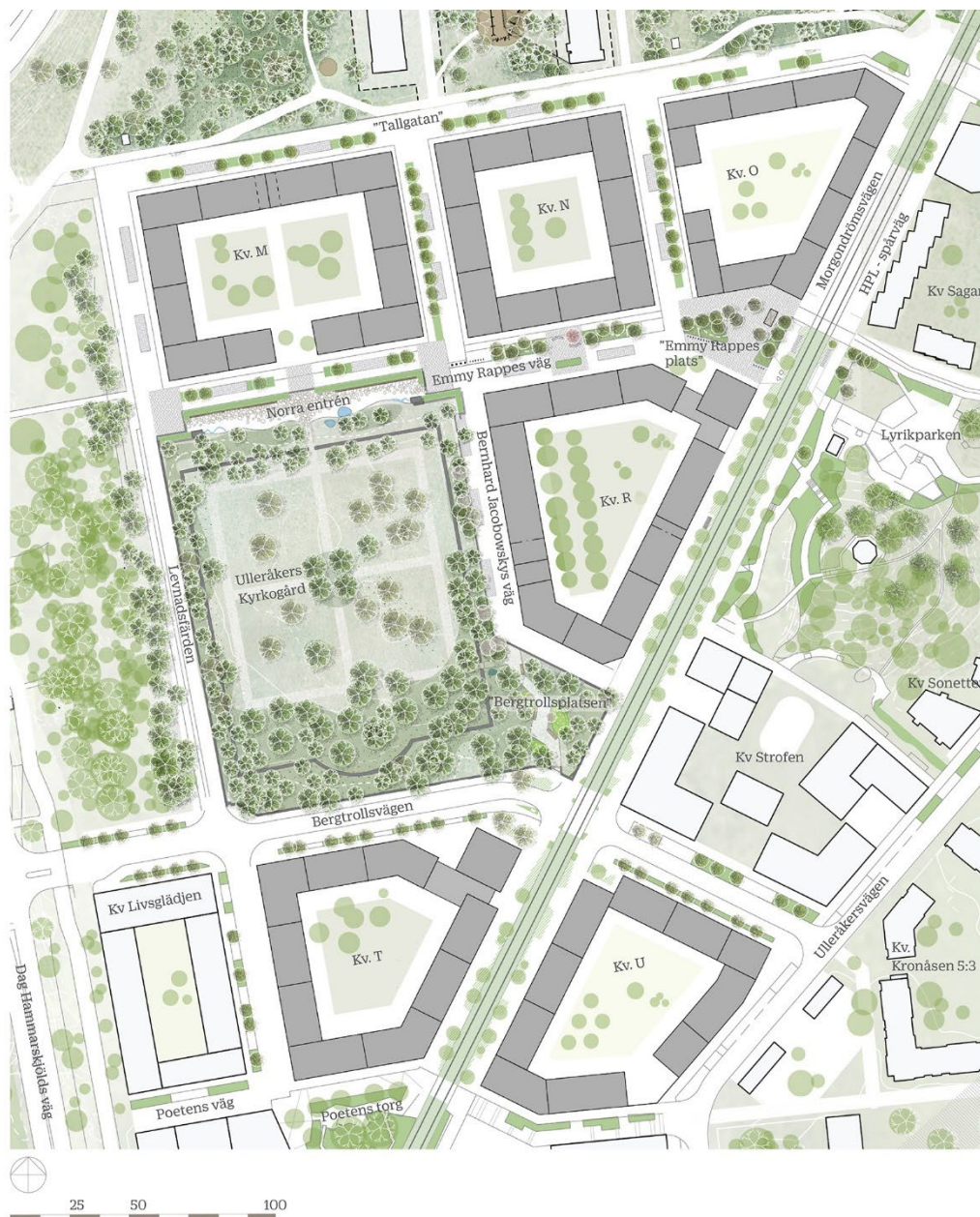


Bild 22 Illustrationsplan över delområdet "kvarteren runt Ulleråkers kyrkogård". Illustration Nivå landskapsarkitektur

Delområdet söder om "Tallparken" karaktäriseras av en tydlig struktur med kringbyggda kvarter. Bebyggelsen inom delområdet varierar i höjd, från fyra våningar upp till nio våningar.



Bild 23 Flygvy ur arbetsmodell, som visar kvarteren runt Ulleråkers kyrkogård. I bakgrunden syns planerade kvarter i centrala Ulleråker (vita volymer) och bebyggelsen runt Lindparken. Illustration Landskapslaget

Höjderna varierar inom varje kvarter för att få solinstrålning på gårdarna och dagsljus i bostäderna. Variationen i höjd gör även att bebyggelsen kan möta kollektivtrafikstråket, kulturmiljön runt omkring och de befintliga bostäderna på olika sätt. Kvarteren möter "Tallparken" med en stadig stadsfront i sju våningar. Mötet med kyrkogården karaktäriseras av något lägre bebyggelse, i norr och i öster. Här begränsas bebyggelsen till fem och sex våningar. Samma begränsning gäller mot Ulleråkersvägen och mötet med bostadskvarteren vid Lindparken. Bebyggelse i sju våningar dominerar längs med kollektivtrafikstråket, där även bebyggelse i upp till motsvarande nio våningar tillåts i utvalda hörnlägen.

Takformen sadeltak regleras i de delar som vetter ut mot "Tallparken", mot kyrkogården och mot Ulleråkersvägen. Syftet är att möta dessa kulturhistoriskt intressanta miljöer med en traditionell utformning och en takfot som bidrar till att bryta ner fasadernas skala. Sadeltak kan också bidra till att öka solinstrålningen på gårdarna. Detaljplanen reglerar inte takformen mot kollektivtrafikstråket.

Öppningar mellan byggnadskroppar, eller portiker, kan skapa variation och kvaliteter i kvarterens utformning och i stadsbilden. Planen möjliggör detta inom ramen för alla byggrätterna, men det styrs endast i två kvarter (M och R).

I den sydligaste delen av delområdet planläggs två kringbyggda kvarter (kvarter T och U) som helt omges av detaljplanerna för kvarteret Sagan och kvarteret Vinghästen, där gatorna redan är projekterade. Det västliga kvarteret (T) ligger söder om kyrkogården, längs Bergtrollsvägen som är den nya anslutningen till Ulleråker från Dag Hammarskjölds väg.

I det östra kvarteret (U) möjliggörs ett mobilitetshus i upp till tre våningar med cirka 300 parkeringsplatser. Denna möjlighet ges för att säkerställa att centrala delarna av Ulleråker får tillräckligt med parkeringsplatser i takt med utbyggnaden. Mobilitetsanläggningens in- och utfart planeras från Ulleråkersvägen, som tillsammans med Bergtrollsvägen är huvudgator för biltrafik. Dessa gator utformas med separata gång- och cykelbanor.



Bild 24 Sektion genom kvarter U och Ulleråkersvägen med kvarteret inom Kronåsen 5:3 (Brf Kronåsen) till höger i bild. Illustration Landskapslaget

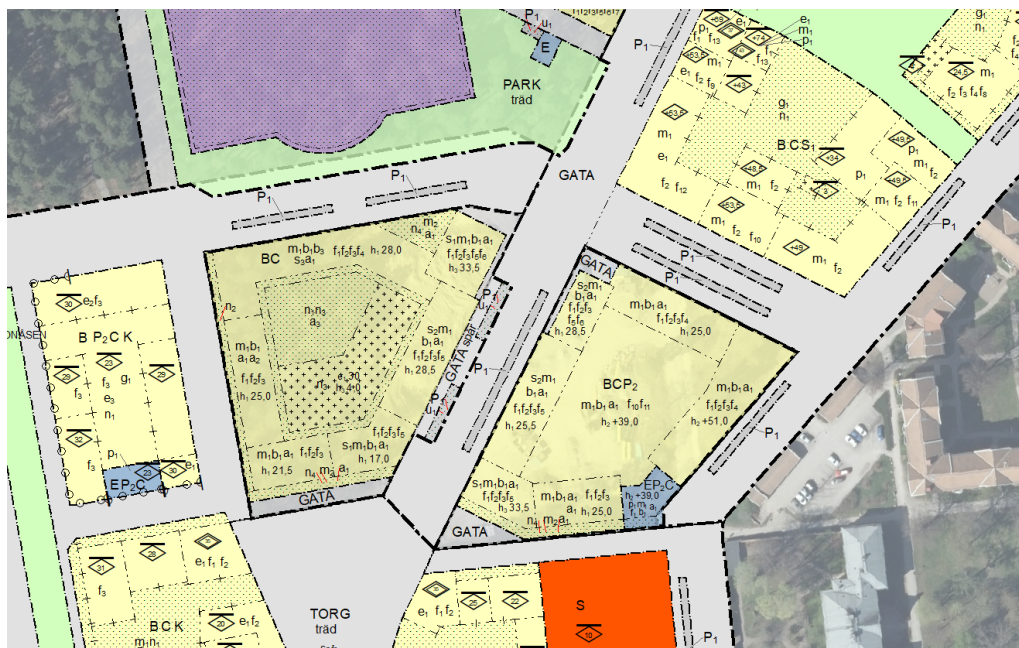


Bild 25 Kvarteren T och U söder om kyrkogården omges av gällande detaljplaner. Kvarteren anpassas till pågående projektering av gatorna runt om, vilket bland annat innebär att parkmark kan utökas något runt Ulleråkers kyrkogård. Kvarter T vetter i söder mot Poetens torg som ligger inom detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera.

Ett större mobilitetshus planeras i kvarter O i den norra delen av området (se vidare under *Trafik och tillgänglighet*). I detta kvarter finns också förutsättningar att bygga en livsmedelsbutik där inlastning och lager kan kombineras med mobilitetshuset. Ambitionen är att mobilitetsanläggningarna i kvarter O och U ska inrymmas i respektive kvarters inre och att kvarterens yttre kläds in med bostäder, och bottenvåningarna ut mot omkringliggande gator utformas med lokaler och bostadsentréer. Planen förhindrar dock inte en lösning där mobilitetshus byggs utan inslag av bostäder, ovan en sockelvåning med lokaler.

Gårdsutformning

Bostadsgårdarna inom delområdet är tydligt avgränsade genom kvartersstrukturen med kringbyggda kvarter. Gårdarna är fredade från trafik och möjligheten att uppföra kompletterande byggnader är begränsad. Om mobilitetshusen i kvarteren O och U sammanbyggs med bostäder ska taken utformas som bostadsgårdar.

Avsikten är att gårdarna ska användas för bostadsnära utevistelse och grönska. I bullerutsatta lägen utgör gården också bostädernas tysta sida. Gårdarna får inte byggas under (med undantag för de två kvarter som reserveras för mobilitetshus) vilket innebär goda förutsättningar att ta tillvara träd och annan växtlighet vid utformningen av gårdarna. I kvarter R finns en allé som till största delen ska bevaras och bli en del av

gårdens gestaltning (se under *Park och natur*). Portiker ska finnas i anslutning till allén för att förstärka spåren av den tidigare sträckningen av Bernhard Jacobowskys väg.

Offentliga platser, stråk och gatumiljö

Delområdet ansluter till och genomkorsas av kollektivtrafikstråket, som går längs med Morgondrömsvägen. Stråket är stadsdelens ryggrad, och ett viktigt stråk som präglas av en hög koncentration av bebyggelse med lokaler i bottenvåningarna. Runt kollektivtrafikstråket, mellan kvarteren, finns ett pärlband av mindre platser, torg och parker varav några ligger inom planområdet.

Levnadsfärden löper längs västra sidan av Ulleråkers kyrkogård och fortsätter söderut inom Centrala Ulleråker. Längs kyrkogården får gatan en smalare sektion för att kunna spara så många träd som möjligt intill kyrkogården. Stora tallar och lövträd kantar gatan.



Bild 26 Sektion och planutsnitt över gatorna Levnadsfärden till vänster och Bernhard Jacobowskys väg till höger. Gatorna sträcker sig på västra respektive östra sidan om kyrkogården. Kyrkogården får en grön inramning med befintliga träd mellan gatan och kyrkogårdsmuren. Illustration Nivå landskapsarkitektur

Bernhard Jacobowskys väg förskjuts något västerut genom planens utformning, för att ge utrymme för ett bostadskvarter mellan kollektivtrafikstråket och kyrkogården. Gatan förbinder Morgondrömsvägen med "Tallgatan", och löper parallellt med kyrkogårdens parkbård. Vid korsningen mellan Morgondrömsvägen och Bergtrollsvägen breder parkmarken ut sig för att bevara ett område med stora tallar i en naturliknande parkmiljö, "Bergtrollsplatsen". Längs Bergtrollsvägen minskas gatumarkens bredd i angränsande detaljplan till förmån för en utökad parkbård med träd kring kyrkogården.

Norr om kyrkogården går Emmy Rappes väg som delvis dras om fram till mötet med Morgondrömsvägen. Gatan är en del av det nya rekreativa "Emmy Rappes stråk", med fokus på grönska, rekreation och historieberättande, och avslutas i ett torg vid kollektivtrafikstråket.

Det planerade "Emmy Rappes stråk" länkar ihop ett antal platser i Ulleråker till en minnespromenad mellan Ulleråkers kyrkogård och Hospitalsträdgården.

Gestaltningen av allmän plats i kombination med skyltning och konst kan berätta om platser och människor samt belysa sjukhusområdets historia.



Bild 27 Illustration över sträckningen av en minnespromenad som länkar samman viktiga platser i Ulleråkers historia. Illustration Nivå landskapsarkitektur

De mindre gatorna mellan området huvudgator utgör områdets inre struktur. Gatorna utformas som gågator där endast fordon med målpunkt i kvarteret ska köra. En avskild gångyta för barn och andra oskyddade trafikanter finns på minst en sida av gatan. Den utformas som en del av helheten, utan kantsten.



Bild 28 Illustration över Poetens torg, Karavan landskap (förslagshandling). Kvarteren i planområdets södra del (T och U i bildens överkant) vetter mot Poetens väg och Poetens torg, som projekteras inom centrala Ulleråker.

Området vid Klockstapeln



Bild 29 Illustrationsplan över delområde "Området vid Klockstapeln". Illustration Nivå landskapsarkitektur

En mindre del av planområdet ligger öster om Ulleråkersvägen, strax söder om Hospitalet och norr om bostadskvarteren inom fastigheten Kronåsen 4:2. Här finns en byggnad som tidigare innehöll sjukhusets administration (hus 1). Söder om den är en rivningstomt där det tidigare har funnits ett bostadshus för sjuksköterskor.

Administrationsbyggnaden, som byggdes 1955, har ett högt kulturhistoriskt värde och ska bevaras (se vidare under *Kulturmiljö*). Den får användas till olika ändamål som centrumverksamhet, kontor eller skola.

Rivningstomten söder om administrationsbyggnaden får användas för skoländamål. Större delen av den avsatta skoltomten får inte bebyggas, den fredas för förskolegård med bevarad naturkaraktär. Byggrätten begränsas till ett område närmast Ulleråkersvägen (i fotavtrycket från den tidigare byggnaden) där det blir möjligt att uppföra en byggnad i två plan (se vidare under *Skola och förskola*).

Mellan administrationsbyggnaden och förskolan reserveras plats för en gemensam angöring och parkering för rörelsehindrade. Körväg för leveranser och avfallsfordon kan anordnas i en slinga mellan uppvuxna tallar. Om området delas in i två fastigheter bör angöringen utföras som en gemensamhetsanläggning.

Offentliga platser, stråk och gatumiljö

Området direkt norr om administrationsbyggnaden planläggs som allmän plats, torg. Det blir en del av den plats där kollektivtrafikstråket lämnar parkmiljön längs Ulleråkersvägen (i norr) och fortsätter söderut på Morgonsdrömsvägen mot de centrala delarna av Ulleråker.

Längs Ulleråkersvägen reserveras utrymme för gång- och cykelväg. I höjd med den nya förskolan finns det även plats för en busshållplats. Söder om förskolan planläggs marken som allmän plats, park, i syfte att förstärka stråket ner mot Årummet.

Öster om administrationsbyggnaden, finns en klockstapel i trä som är skyddad enligt kulturmiljölagen. Området runt klockstapeln planläggs som allmän plats, natur, i syfte att bevara den förhållandevis orörda naturen. (Se *Kulturmiljö*).

Kulturmiljö

Riksintresse för kulturmiljövården

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

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

Sikt mot siluetten med slottet och domkyrkan

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

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

Landskapsbild

Delar av Fyrisåns dalgång omfattas av landskapsbildskydd (enligt gamla lydelsen i naturvårdslagen 19§) vilket innebär att vissa åtgärder inom området endast är tillåtna om tillstånd lämnats av länsstyrelsen. Det skyddade området har sin västra gräns i Fyrisån och i Ultunaåsen i södra Ulleråker. Ulleråker är därmed del av fonden i landskapsrummet, men ingår inte i det skyddade området.

Åsen är en mäktig landskapsformation som präglar vyn från det platta öppna landskapet i öster. Nya byggnader på och i anslutning till åsen innebär att vyn mot och över åsen förändras. Denna vy har därför studerats under framtagandet av detaljplanen. Inriktningen i översiktsplanen och planprogrammet är en omfattande utbyggnad av stadsdelen Ulleråker, vilket kommer att göra avtryck i stadsbilden som

en ny årsring i stadens framväxt. Utformningen av den nya bebyggelsen som blir synlig mot åsen bör därför vara en avvägning mellan att synliggöra och dölja, så att den i sin helhet samspelar med åsens siluett. Inriktningen är att samla och forma de högre byggnadsvolymererna gruppvis snarare än att sprida enstaka högre byggnader över området.



Bild 30 Åsen, vy från Kungsängen, Kuggebrovägen. Fotot är taget innan Ångströmlaboratoriets nya entrébyggnad färdigställdes.

De högre träden på åsen och i Ulleråker är 20–30 meter höga, vilket motsvarar byggnader upp till sju våningar, beroende på bjälklagshöjd och takform. Hus som är högre än så syns över åsen sett från norra delarna av det öppna landskapet vid Kungsängen. Inom planområdet tillåts några byggnader som är 33,5 meter höga och som kommer att synas över de högsta trädtopparna. Som jämförelse var det numera rivna Medicinskt centrum i Ulleråker cirka 34 meter högt (+63 meter ovan nollplanet) och synligt över åsen och trädridån. Ångströmlaboratoriets högsta punkt i entrébyggnaden, är cirka 31 meter hög (+59 meter ovan nollplanet).



Bild 31 Sektion. Vy från "Tallparken" söderut där kvartersfasaderna mot "Tallgatan" får vara 28 meter höga. Byggnader som är högre än 30 meter syns över trädtopparna, som punkthusen i bakgrunden (notera att endast två av punkthusen, det östligaste och det lägsta av de tre i mitten, ingår i denna detaljplan). Illustration Landskapslaget

Den planerade bebyggelsen inom programområdet Ulleråker studeras i sin helhet för att påverkan på landskapsbilden ska kunna bedömas. Byggnadernas höjd och placering inom det nu aktuella planområdet behöver sättas i relation till de detaljplaner i Ulleråker som har laga kraft men som ännu inte genomförts. I detaljplan för kvarteret Sagan med flera tillåts byggnader uppföras upp till +66, +69 och +74 meter över nollplanet. Planområdets högsta byggnad får uppföras till cirka +67 meter över nollplanet.

Byggnadernas siluettverkan mot åsen ska vara vägledande vid volymhantering, färg- och materialval. Dessa högre byggnader kommer att utgöra landmärken i stadsdelen både lokalt i Ulleråker och i ett större stadsbildsperspektiv. För de högre byggnaderna

bör både tak och fasader ha en sammanhållen volymgestaltning, då det har betydelse för hur mycket en byggnad avtecknar sig mot åsen. Av samma skäl bör kulörstarka färger och starkt reflekterande material undvikas.

Ulleråkers historia och kulturhistoriska spår inom planområdet

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

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

Under tidigt 1800-tal flyttar delar av stadens sjukhusverksamhet ut till Ulleråker för att åtskilja de kroppsligt sjuka lasarettspatienterna från de psykiskt sjuka hospitalspatienterna. Hospitalsverksamheten kom sedan att prägla utvecklingen av Ulleråker genom utbyggnad av verksamheten i olika etapper med byggnader och miljöer som alla speglar tidstypiska uttryck för synen på mentalsjukvård från slutet av 1800-talet till nutid.

Inom planområdet finns det flera platser och element som berättar om Ulleråkers historia och den sjukhusverksamhet som under många år har dominerat området. Ulleråkers kyrkogård och flera sjukhusbyggnader finns bevarade inom planområdet, och den stora hospitalsbyggnaden ligger strax utanför plangränsen. Kyrkogården och de före detta sjukhusbyggnaderna utgör en del av den värdefulla kulturmiljön och är av stort sjukhus-, arkitektur-, social- och medicinhistoriskt intresse.



Bild 32 Hospitalet från 1885 ritades av Axel Kumlien. Den symmetriska byggnaden vänder sig mot parken och Fyrisån. I byggnadens mittskepp finns Den gode herdens kapell.

Sjukhusbyggnader

I "Tallparken" finns ett antal byggnader som alla byggdes på 1950-talet. Byggnaderna är i tegel med en putsad fasad och utgörs av lamellhus i två till tre våningar. Skicket varierar då de under åren rustats och genomgått mer eller mindre omfattande renoveringar. En av byggnaderna, hus 61, ligger till stora delar inom sträckningen för kapacitetsstark kollektivtrafik. Byggnaden kommer att demonteras och materialet återbrukas. Övriga fem hus ligger inom detta planområde, och kallas hus 62–66. I "Tallparken" finns också murar och stängsel som vittnar om platsens komplexa historia. Under mark finns ett kulvertsystem som förbinder de flesta sjukhusbyggnaderna med varandra. Även dessa lager är en viktig del av kulturmiljön som på olika sätt kan bevaras som spår och minnen från den tidigare verksamheten.



Bild 33 Lamellerna i "Tallparken" (62–66) och administrationsbyggnaden (hus 1). Bearbetad illustration Nivå Landskapsarkitektur

Hus 62 är en före detta vårdpaviljong som är byggd 1950 och som vid senare tid blivit om- och tillbyggd. Den har under många år använts för utbildning, tidigare i form av folkhögskola och nu som anpassad grundskola i egen regi (Kajan). Planen medger att huset får användas för olika verksamheter som skola, kultur- och hantverk, kontor, tillfällig vistelse och centrum.

Hus 63 och 64 har använts som TBC-paviljonger, för kvinnor respektive män. De ritades av Klas Anselm och byggdes i mitten av 1950-talet. Planen medger att byggnaderna får användas till bostäder och tillfällig vistelse.

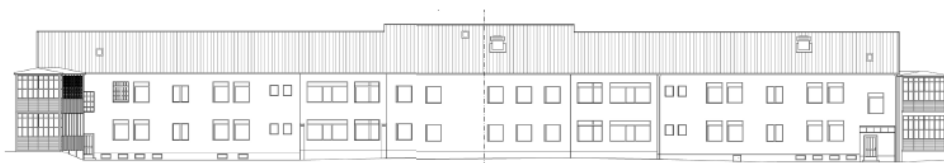


Bild 34 Fasadritning på hus 63.



Bild 35 Fasadritning på hus 64.

Hus 65 och 66 byggdes 1956 som vårdpaviljonger för kvinnor respektive män. Dessa två byggnader är de mest välbevarade av byggnaderna i parken, och vid hus 66 finns en hög betongmur. I dessa byggnader medges kultur- och hantverk, kontor och tillfällig vistelse. I hus 65 medges även skola, som huvudsaklig användning.



Bild 36 Foton som visar några av byggnaderna i "Tallparken". Översta bilden: vy från Ulleråkersvägen mot hus 61 till vänster och hus 62 till höger. Hus 62 rymmer Kajans friskola. Nere till vänster hus 66 med den mur som tidigare omgärdat en rastgård. Nere till höger veranda/loggia på hus 65.

Byggnaderna och hela den miljö som omger dem har ett kulturhistoriskt värde. Avsikten är att bevara de fem lamellbyggnaderna och den omgivande miljön så långt möjligt. Byggnaderna får anpassas till nya användningar men utvecklingen av hus och gårdsmiljöer ska ske med hänsyn till kulturmiljön. Deras ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fönstersättning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå, ska bibehållas. Karaktären av fristående byggnader placerade i tallpark ska också värnas och tomterna får därför inte stänglas in, med undantag för skolgårdar.

Fönster ska utföras i trä. Vid ändringar ska ursprunglig utformning vara vägledande men nya dörröppningar får göras, till exempel för att kunna nå privata uteplatser direkt från en bostad. Några av husen har verandor som ska vara kvar. Den ursprungliga utformningen ska vara vägledande vid ändring eller upprustning av verandorna, som har byggts om under åren och då förändrats i varierande grad.

Administrationsbyggnaden

Öster om Ulleråkersvägen, söder om Hospitalet finns en röd tegelbyggnad från 1955 som använts för administrativ verksamhet. Huset (som kallas hus 1) har en nästan kvadratisk form och ett flackt motfallstak. På den norra gaveln finns huvudentré och stora glaspartier med bröstningar av karosseripanel i teak. På långsidorna har byggnaden jämna och ganska täta fönsterrader med vita snickerier. Utskjutande fönster med omfattningar av teak är en detalj som återkommer på flera fasader.

Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde. Dess karaktäristiska glas- och fönsterpartier och utskjutande fönster, liksom det flacka taket utan språng som bibehåller den kubiska formen ska bevaras. För att göra det möjligt att tillgänglighetsanpassa byggnaden är det tillåtet att bygga till huset med ett nytt trapphus på dess östra sida, mot skogen.

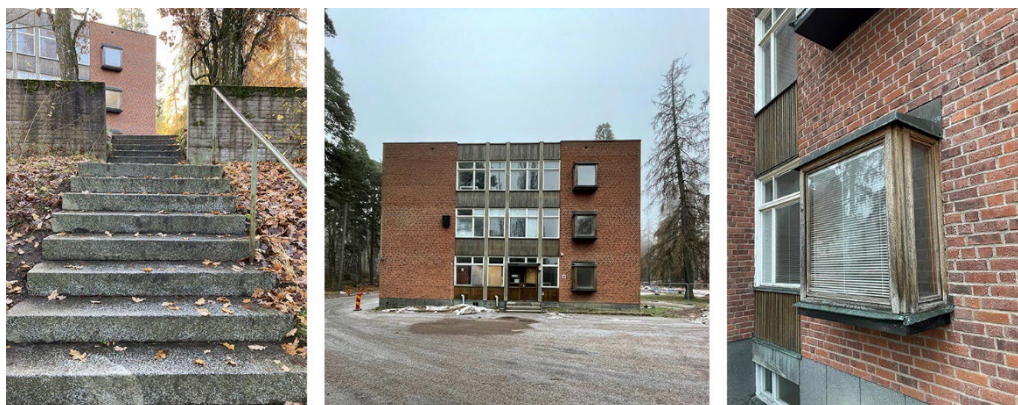


Bild 37 Längs Ulleråkersvägen, strax söder om Hospitalsbyggnaden, finns en administrationsbyggnad som uppfördes 1955. Den röda tegelbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och ska bevaras.

Klockstapeln

På åsen, i anslutning till administrationsbyggnaden, finns en klockstapel tillhörande Den gode herdens kapell som inryms i Hospitalet. Klockstapeln synliggör en verksamhet inom det gamla sjukhusområdet som fortfarande är aktiv, den är diskret placerad på en kulle i naturen och skymtar bland träden från Ulleråkersvägen.

Klockstapeln är skyddad enligt kulturmiljölagen och ska bevaras. Detta förtydligas med en planbestämmelse. För att fortsatt kunna skymta klockstapeln mellan träden ska sikten från Ulleråkersvägen värnas. Eventuell avgränsning av tomterna närmast kullen får inte skymma sikten, vilket regleras i en bestämmelse om avgränsningens utförande.



Bild 38 Klockstapeln som tillhör Den gode herdens kapell som inryms i Hospitalet står bland högresta tallar på en liten höjd strax söder om Hospitalet, på höjden bakom administrationsbyggnaden.

Ulleråkers kyrkogård

Söder om Emmy Rappes väg, inramad av en låg stenmur finns Ulleråkers kyrkogård. Innanför muren finns öppna gräsytor, avdelade i fyra kvarter, och högresta träd. Längs kanterna ligger ordnade gravplatser, där personalen begravdes. Patienterna begravdes i mitten och de flesta patienternas gravar markerades med träkors som med tiden vittrat bort och försvunnit. I söder finns ett stort träkors och personalgravar infogade i ett skogsparti. Här har omkring 1 300 personer gravsatts sedan 1909. Den sista patienten gravsattes 1954, och vid personalgravarna skedde en gravsättning så sent som 2009.

Ulleråkers kyrkogård är skyddad som kyrkligt kulturminne enligt 4 kapitlet kulturmiljölagen och ska kvarstå som begravningsplats. Begravningsplatsen hör till Uppsala kyrkogårdar som också står för skötseln. Begravningsplatsen ligger inom kommunens nybildade fastighet Kronåsen 8:1 och Uppsala pastorat kommer att överta ägandet.

Ulleråkers kyrkogård är en kulturmiljö med stark identitet, bland annat på grund av skogskaraktären med många uppvuxna träd både innanför och utanför muren. Begravningsplatsen kommer även fortsatt att bidra med mycket grönska inne i den planerade kvartersstrukturen. Eftersom den ska fortsätta användas för gravsättning planläggs den som begravningsplats (M), med gräns i kyrkogårdsmuren, och är inte avsedd att användas som allmän park. En skyddsbestämmelse (q_3) sätts för att förtydliga kyrkogårdens och murens kulturhistoriska värde. Muren som omger begravningsplatsen kan behöva kompletteras med till exempel ett smidesstaket för att tydligare avgränsa platsen. Vilka tillägg som kan vara möjliga beslutas av länsstyrelsen. Begravningsplatsen omges av allmän plats i form av parkmark närmast muren och gata utanför parken (se mer under *Park och natur*).



Bild 39 Ulleråkers kyrkogård. Entrén mot Emmy Rappes väg. Kallmurad granitmur och smidesgrind.



Bild 40 Illustration över Ulleråkers kyrkogård och parkbården runt om. Illustration Nivå landskapsarkitektur

Fornlämningar

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

En arkeologisk utredning har gjorts för ett större område än planområdet (*Tre platser i Ulleråker, Arkeologisk utredning steg 2, kompletterande utredning steg 1, Upplandsmuseets rapporter 2023:13*). Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet.

Konstprogram

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

Konstsatsningen genomförs i ett samarbete med olika yrkeskompetenser inom planering och stadsbyggnad samt genom ett gränsöverskridande samarbete internt i kommunen och externt med bland annat medborgarrepresentanter, exploatörer och kulturarvsforskare. Ett antal förstudier, dialogarbeten och konstprojekt har påbörjats och flera har färdigställts.

Inom planområdet är kyrkogårdens entréplats och ”Tallparken” utpekade som möjliga platser för konst. Kulturnämnden planerar att besluta om ett konstverk till Lyrikparken, strax intill planområdet, under våren 2024. Sedan tidigare finns i en skogsdunge strax öster om planområdet konstverket Gralstänk av Mattias Härenstam och nere i Hospitalsträdgården konstverket Parallella rum av Lies Marie Hoffman. Båda återanvänder redan fällda träd som vuxit i Ulleråker i sina skulpturer.



Bild 41 Konstverken Parallella rum och Gralstänk.

Genom konsten kan Ulleråkers identitet och historia lyftas fram på olika sätt. Offentlig konst kan bidra till att stärka platser och samband, samt berätta områdets historia i en tid då stadsdelen står inför en omfattande förändring. Utformningen av gator, torg och parkmiljöer kan skapa sammanhang där både historia och nutid kan mötas. Ett exempel på det är minnespromenaden längs ”Emmy Rappes stråk”.

Park och natur

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



Bild 42 Ulleråker omges av flera grönområden som binds ihop av park och naturområden genom Ulleråker.

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

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



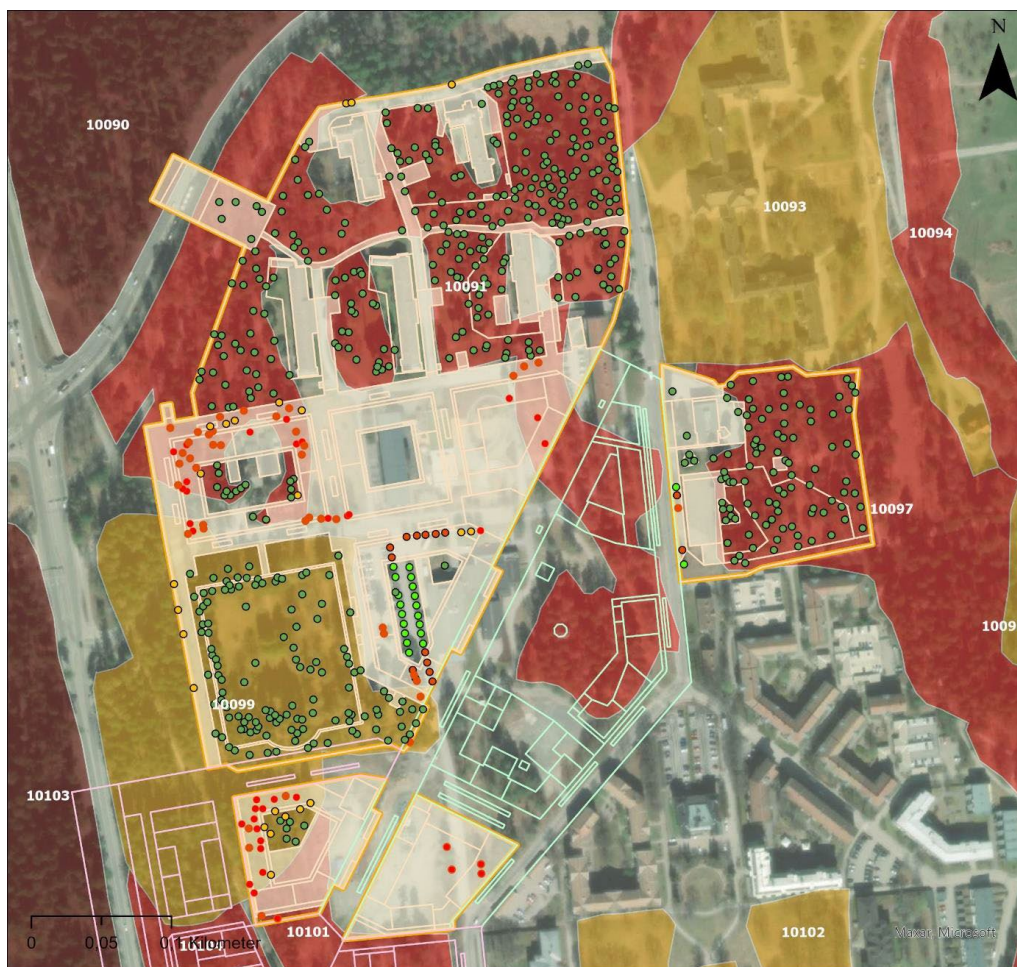
Bild 43 Tallstråket genom Ulleråker är en del av ett stadsövergripande tallnätverk. Foto Nivå landskapsarkitektur

Naturvärden

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

Naturvärdesobjekt

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



Legend

- | | |
|------------------------------|--|
| Vinghästen plangränser | Högsta naturvärde - naturvärdesklass 1 |
| Sagan plangränser | Høgt naturvärde - naturvärdesklass 2 |
| Tallstråket plangränser | Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3 |
| Planområdesgräns Tallstråket | Visst naturvärde - naturvärdesklass 4 |
| | Särkilt skyddsvärda träd och Naturvärdesträd som tas bort |
| | Särkilt skyddsvärda träd och Naturvärdesträd som sparas |
| | Särkilt skyddsvärda träd och Naturvärdesträd som sparas om möjligt |
| | Alléträd som sparas |
| | Alléträd som tas bort |

Bild 44 Karta med naturvärdesobjekt samt resultatet av trädinventering (WSP, 2023c). Bild ur MKB, WSP

En stor del av planområdet ("Tallparken") berörs av objekt 10091 som är ett gammalt tallskogsområde som har høgt naturvärde. Det utgörs av gles gammal tallskog och är till stor del parkartad med gräsmattor i stället för ett naturligt fåltskikt. Området är en rest av Kronparkens sydöstra del som idag är starkt exploaterad. Området består nästan uteslutande av gammal tall och en stor del av tallarna står solexponerat vilket gynnar många vedlevande insekter. Flertalet rödlistade arter har observerats i området.

Den del av planområdet som ligger öster om Ulleråkersvägen (vid hus 1 och förskoletomten) berörs av objekt 10097. Objektet är ett gammalt tallskogsområde som har høgt naturvärde, det utgörs av gles gammal tallskog. Det består nästan uteslutande

av gammal tall och många av tallarna står solexponerat, vilket gynnar många vedlevande insekter. Bitvis förekommer inslag av ädellövträd som alm, ask och lönn. På många ställen växer ett tätt lövslyinslag med bland annat björk, alm och lönn. Död ved förekommer spritt men sparsamt. Flertalet rödlistade arter har observerats i naturvärdesobjektet, bland annat relikttbock och tallticka.

En liten del av planområdet (kyrkogården och det planerade bostadskvarteret söder om den samma) omfattas av objekt 10099, som har påtagligt naturvärde. Området utgörs av en yngre tallskog som mot söder har ett större graninslag. Beståndet är mer eller mindre likåldrig produktionsskog och saknar inslag av gammal tall.

En liten del av planområdets södra del berörs av objekt 10101, som utgörs av tallskog med ett påtagligt naturvärde. Inom planområdet finns några av dessa äldre tallar.

Fladdermus

Under 2022 genomfördes en fladdermusinventering (Calluna, 2022) som visade på förekomst av minst fyra olika fladdermusarter inom planområdet och dess närhet, samt ett antal förekomster med obestämd art. Fladdermusaktiviteten var vid inventeringstillfället högst i planområdets centrala delar, i området mellan Kungsängsleden och Hospitalet samt i parkmiljön kring Hospitalsbyggnaden utanför planområdet.

Bland de påträffade arterna förekom två rödlistade arter: brunlångöra (NT-nära hotad) och nordfladdermus (NT). Båda arterna bedöms ha gynnsam bevarandestatus i Sveriges boreala region. Det är inte fastställt vilka områden som används som boplatser och födosöksområden. Dock är det troligt att bland annat skogsområdena med hålträd utgör boplatser och att födosökning sker i närmare anslutning till Hospitalsträdgården och Fyrisån. En modellering av fladdermushabitat visar att det finns lämpliga habitat inom planområdet, men att de högsta habitatvärdena förekommer i anslutning till Hospitalsträdgården och Fyrisån.

Under 2023 har en hålträdsinventering gjorts inom planområdet. Den visar att det finns ett antal hålträd som skulle kunna utgöra boplatser för fladdermöss. Under 2024 ska kommunen göra en kompletterande fladdermusinventering och en artskyddsutredning.

Cinnoberbagge

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

Vid inventeringar i Ulleråker har den fridlysta skalbaggsarten cinnoberbagge påträffats. Generellt kan cinnoberbagge förekomma i en variation av miljöer, men mest gynnsamt är bland- eller lövskog där trädslagen asp, sälg och alm förekommer, gärna i kombination med tall. Detta bekräftas av den genomförda inventeringen, där fler fynd gjordes på värdträd av dessa slag. Av samtliga fynd av cinnoberbagge som

rapporterats in till artportalen finns ett fynd intill Ulleråkersvägen samt sex fynd kring kyrkogården, nära planområdet. Vid den inventering som gjordes 2022 påträffades inga individer inom planområdet. Lämpligt substrat för cinnoberbagge påträffades dock både inom och strax utanför planområdet.

Cinnoberbagge i stadsutvecklingsprojekt

För att kunna bedöma om och hur den planerade stadsutvecklingen i hela Uppsala kan påverka cinnoberbagge har Uppsala kommun låtit genomföra en spridningsanalys och en sårbarhetsanalys. En modellering av hur cinnoberbaggen kan röra sig mellan olika livsmiljöer i Uppsala kommun och sprida sig i landskapet har tagits fram. Analysen visar att den största gruppen sammanhängande livsmiljöer finns kring centrala Uppsala. Där är också kvaliteten på livsmiljöerna högre än i andra grupper av livsmiljöer i andra delar av kommunen.

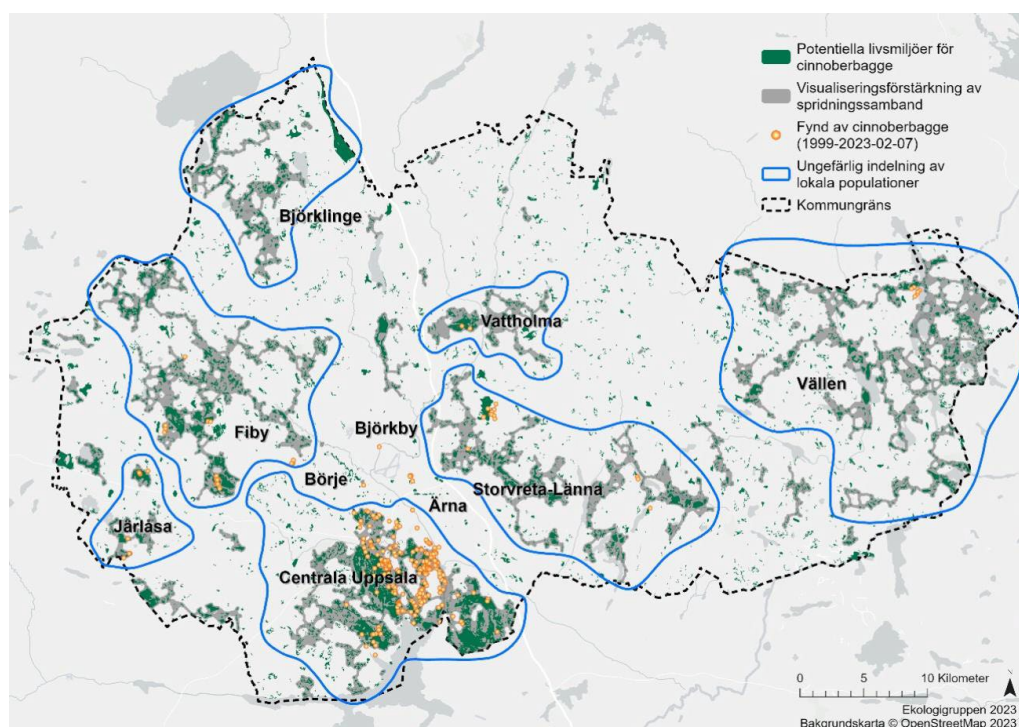


Bild 45 Resultat av Ekologigruppen spridningsanalys för cinnoberbagge. Grupper av livsmiljöer (lokala populationer) markeras med blå linje. Möjliga livsmiljöer markeras med grönt, och spridningsvägar markerade i grått. Fynden av cinnoberbagge markeras med gult. Illustration hämtad från Ekologigruppen 2023

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

Analysen av situationen 2024 visar att cinnoberbaggen använder cirka 26 procent av alla områden som skulle kunna utgöra livsmiljö kring centrala Uppsala.

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

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

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

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

Fortsatta analyser

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

Kommunen tar fram skötselplaner för de skogsbestånd där förstärkningsåtgärder ska genomföras. I samband med skötselplanen kommer även en plan för placering av död ved tas fram.

Förstärkningsåtgärder och pågående arbete

Kommunen behöver säkerställa att kvalitetshöjningen som förstärkningsåtgärderna medför minst motsvarar den kvalitetsförlust som exploateringen av livsmiljöer innebär. För att säkerställa detta kommer en beräkning göras av hur mycket förstärkningsytor som behövs.

Uppföljning av om de förstärkningsåtgärder som vidtas har fått avsedd effekt kommer också att göras genom en beräkning av genomsnittlig årlig tillväxt av lövved. När den tillskapade volymen levande lövved i förstärkningsytorna som helhet minst motsvarar den volym levande lövved som kommer försvinna i samband med exploateringen antas förstärkningsåtgärderna ha fått avsedd effekt. Då anses tillräcklig kvalitet tillskapats för att planerad exploatering ska kunna genomföras. Allt eftersom volymen lövved ökar till följd av förstärkningsåtgärderna kan fler områden för planerad exploatering tas i anspråk. När skötselplanen är färdig tas en plan för regelbunden uppföljning av förstärkningsåtgärderna fram. Uppföljningen utvärderas och vid behov justeras skötselplanen för att säkerställa att de förstärkningsåtgärder som genomförs får avsedd effekt. Arbetet med förstärkningsåtgärder kan påbörjas hösten 2024.

Fåglar

15 prioriterade arter har observerats inom Ulleråker (Calluna, 2023) och ytterligare sex arter har observerats vid en inventering av området mellan Kungsängsleden och Ultuna (Sweco, 2023). Fågellivet inom och i planområdets närhet är förhållandevis triviale, med för regionen och naturtyperna karaktäristiska arter, där tättingar dominerar (Sweco, 2023). Bland de arter som observerats förekommer mindre hackspett, för vilken enstaka revir och häckningsindikatorer observerats. I genomförd inventering framhålls arten som den viktigaste för bedömningar i området, till följd av att den är mycket arealkrävande och dessutom kräver en variation av naturtyper inom reviret.

För hackspettsarterna gröngöling (*Picus viridis*), spillkråka (*Dryocopus martius*) och mindre hackspett (*Dryobates minor*) genomfördes habitatanalyser (Sternborg, 2022) som kartlade värdefulla livsmiljöer och spridningsvägar. Analysen visade att det är sannolikt att hela Ulleråker inklusive planområdet för Tallstråket utgör häckningsbiotoper för hackspettsarterna. Kommunen ska göra en kompletterande inventering och en artskyddsutredning för prioriterade fågelarter med fokus på mindre hackspett och spillkråka under 2024.

Övriga arter

Naturvärdesanalysen och inventeringar har visat förekomst av reliktblock (NT), talticka (NT) och vintertaggning (NT) i planområdet, det vill säga arter som är beroende av gamla tallar. Arterna är rödlistade och signalarter men inte listade i Artskyddsförordningen. Reliktblock är en allätarbagge som är beroende av gamla och solexponerade tallar för larvutveckling. Vintertaggning och talticka är basidiesvampar som huvudsakligen växer på gamla tallar. Arterna befinner sig framför allt inom naturvärdesobjektet 10091 och främst kopplat till gamla tallar i "Tallparken", men de förekommer också i övriga naturvärdesobjekt inom planområdet.

I några av de naturvärdesobjekt som berör planområdet förekommer även arterna gulbent kamklobagge (NT) och almrostöra (EN–starkt hotad), arter som kopplas till ädellövskogmiljöer. Dessa är inte heller listade i Artskyddsförordningen, men rödlistade enligt Artdatabanken. Gulbent kamklobagge förekommer i naturvärdeobjekt som berör den östra delen av planområdet (det vill säga vid hus 1 och förskoletomten). Den är en allätarbagge som är beroende av ihåliga ädellövträd. Almrostöra befinner sig i samma objekt men även i det stora naturvärdesobjekt som bland annat omfattar "Tallparken". Almrostöra är en basidiesvamp som växer på gamla levande almar.

Allér

Inom planområdets södra del finns biotopskyddade alléer. De finns längs med Emmy Rappes väg, Bernhard Jacobowskys väg och vid Ulleråkersvägen i höjd med den planerade förskoletomten. Trädrader om minst fem träd klassas som en trädallé och kan omfattas av det generella biotopskyddet. För att träden ska omfattas av biotopskydd ska en övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller som har uppnått en ålder av 30 år. Dispens från biotopskyddet måste sökas om biotopskyddade träden ska tas ner. Dispens ges av länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl. En dispens från biotopskyddet ska vara godkänd innan detaljplanen antas för att säkra möjligheten att genomföra planen.

Samtliga alléer kommer att påverkas av Ulleråkers omvandling och ett genomförande av detaljplanen innebär att vissa av alléträden behöver tas ner. Alléerna längs Emmy Rappes väg och Bernhard Jacobowskys väg berörs av kvarter R. Det finns preliminärt förutsättningar att spara 18 alléträd inne på bostadsgården, men minst 17 andra alléträd kan behöva tas ner för att genomföra kvarteret i övrigt. För träden längs Emmys Rappes väg har länsstyrelsen den 15 mars 2024 medgett dispens för schakt intill allén samt avverkning av nio alléträd för att kunna anlägga en ny vattenledning och en ny dagvattenledning. Dispens för att ta ner resterande träd kommer att sökas innan planens antagande.

Allén längs Ulleråkersvägen utgörs av ett antal pelarekar. De påverkas inte av planens genomförande men kommer att påverkas av ombyggnaden av Ulleråkersvägen 2024.



Bild 46 Bild som visar allén längs Bernhard Jacobowskys väg till vänster och kartutsnitt över detaljplanens kvarter R där alléträden markerats i rosa. Det finns preliminärt förutsättningar att spara 18 alléträd inne på bostadsgården. Minst 17 alléträd kan behöva tas ner för att genomföra kvarteret i övrigt.

Skyddsvärda träd

Planområdet består delvis av skogsmiljöer, och planens genomförande innebär att många träd behöver tas ner. Inom planområdet har 654 *skyddsvärda* träd inventerats. Av dessa är det 413 träd som klassas som *särskilt skyddsvärda* enligt naturvårdsverkets kriterier (WSP, 2023c). De särskilt skyddsvärda träden inom planområdet utgörs nästan uteslutande av tallar. Med särskilt skyddsvärda träd avses:

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

Av de inventerade träden har 241 träd inom planområdet sådana värden att de klassas som *naturvärdesträd*. (Dessa kan också ingå i gruppen särskilt skyddsvärda). En majoritet av dessa utgörs av tallar, vilka inte når upp till kriterierna för att klassas som särskilt skyddsvärda, men som utgör så kallade efterföljare. Efterföljare utgör ersättare för de äldre träden i området och beräknas kunna utveckla högre naturvärden med tiden. Förekomsten av hålträd är framför allt hög i områdena kring ”Tallparken”, kyrkogården, samt kring hus 1. Utanför planområdet förekommer ytterligare en stor mängd särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd.

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

Av de 413 inventerade särskilt skyddsvärda träden behöver upp till 19 tas bort inom allmän plats för att kunna genomföra detaljplanen. På kvartersmark behöver upp till 29 särskilt skyddsvärda träd tas bort. 365 särskilt skyddsvärda träd kan sparas. Med detaljerade anpassningar i bygglovs- projekterings- och genomförandeskedet skulle ytterligare 11 särskilt skyddsvärda träd kunna sparas.

Av de 241 inventerade naturvärdesträden behöver upp till 9 träd tas bort inom allmän plats för att genomföra detaljplanen. På kvartersmark behöver upp till 44 naturvärdesträd tas bort. 188 naturvärdesträd kan sparas. Med detaljerade anpassningar i bygglovs- projekterings- och genomförandeskedet skulle ytterligare 12 naturvärdesträd kunna sparas.

Av de 654 inventerade skyddsvärda träden inom planområdet finns det möjlighet att spara 553 träd. Totalt behöver 78–101 särskilt skyddsvärda träd och/eller naturvärdesträd fällas för att kunna genomföra planen, varav upp till 73 träd inom kvartersmark och upp till 28 träd inom allmän plats.

Inom planområdet planerar kommunen att plantera cirka 120 nya träd inom allmän plats, både lövträd och barrträd. Trädplanteringen inom allmän plats ska bidra till en förnyring av trädbeståndet. Valet av träd ska stärka spridningskorridorer och stärka naturkaraktären inom respektive område. Befintliga träd och naturkaraktären på platsen kommer att avspeglas i gatorna, parkerna och torgens olika växtmaterial.



Bild 47 Översikt över särskilt skyddsvärda träd inom planområdet. Rödmarkerade träd behöver tas bort för att kunna genomföra detaljplanen. Gulmarkerade träd sparas om möjligt. Grönmarkerade träd sparas. Kvarter O och U infällda till vänster. Illustration Nivå landskapsarkitektur. För tydligare kartbild se *Trädplan 2024-04-19*.

Utöver de 654 skyddsvärda träden finns många fler träd inom planområdet. Däribland ett antal lärkträd, som är karaktäristiska för Ulleråker. Lärkträden ingår inte i gruppen särskilt skyddsvärda träd eller naturvärdesträd. Lärkträd kan sparas inom allmän plats vid Ulleråkers kyrkogård och vid hus 1. Ett antal lärkar behöver tas ner vid genomförandet av kvarter O.

Rekreativa park- och naturstråk

Ulleråkers gröna karaktär ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till park och natur. Det finns flera parker och parkmiljöer i Ulleråker som kommer att bevaras och utvecklas i takt med att området omvandlas till en stadsdelsnod med en stor andel bostäder. Kommunen har under de senaste åren påbörjat en upprustning av park- och naturmiljöerna i Årummet, längs Fyrisån öster om Ulleråker. Upprustning av Hospitalsträdgården nedanför Hospitalet har också påbörjats, bland annat med nya sittplatser, tillgängliga gångvägar samt platser för lek och konst. Hospitalsträdgården är en stor tillgång för hela stadsdelen, en stadsdelspark, men rekreativa parker och platser behövs även närmare bostäderna.

Ulleråkers tallskogsmiljöer utgör en del av det stadsövergripande tallnätverk som sträcker sig mellan Ultunaåsen och Kronparken. Tallstråket, som det kallas i Ulleråkers planprogram, genomkorsar planområdet med kärnområden i "Tallparken" och åspartiet öster om hus 1. Det är ett av två gröna huvudstråk som lyfts fram i planprogrammet för Ulleråker. Det andra är ett östvästligt stråk mellan Ultunaåsen och Kronparken/Gula stigen i skogsbrynet mot Ultunafältet i söder, i programmet kallat Parkbryggan. Båda stråken utgör delar av stadens sammanhängande gröna rekreativa stråk.

Riktlinjer för Uppsalas träd

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

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



Bild 48 Ulleråkers gröna karaktär ger förutsättningar för en boendemiljö med god tillgång till park och natur. Bearbetad illustration Nivå landskapsarkitektur

”Tallparken”

Inom planområdet blir det karaktäristiska stråket med tallar mellan Hospitalet och Kungsängsleden den till ytan största parkmiljön. Här begränsas kvartersmarkens avgränsning till förmån för allmän plats, med markanvändningen park i detaljplanen. Tallstråket, som sträcker sig från Kronparken i väster (på andra sidan Kungsängsleden) och fortsätter förbi Hospitalet ner mot ån i öster kopplar samman några av Ulleråkers viktigaste natur- och parkområden och är även en viktig spridningskorridor för fåglar, insekter och djur. Kopplingen mot åspartiet söder om Hospitalet och vidare söderut längs Ultunaåsen är också viktig för tallskogssambandet.

Tallarna, och andra värdefulla träd, ska så långt det är möjligt bevaras inom parkmarken så att karaktären inte går förlorad. De befintliga parkvägarna inom området ska i huvudsak användas för gång- och cykeltrafik och de parkeringsplatser som finns längs med parkvägarna ska byggas bort. Mellan träd och hus finns utrymme att anlägga en lekplats men även andra tillägg som till exempel sittplatser och konstverk.



Bild 49 Mellan byggnaderna i "Tallparken" kan en lekplats anordnas. Illustration Nivå landskapsarkitektur och Landskapslaget.

De murar och fundament som finns i anslutning till de äldre sjukhusbyggnaderna ska integreras i parkens gestaltning och till största delen bevaras. De vittnar om platsens komplexa historia och är en viktig del av kulturmiljön. Muren vid hus 66 ska finnas kvar på platsen, men för att göra den till en del av parkmiljön bör öppningar kunna tas upp i den så att även insidan av muren blir tillgänglig som allmän plats. Det avskilda parkrummet där innanför kan till exempel utformas som en stilla plats med utrymme för konst. På samma sätt kan fundamenten till staketet vid hus 63 ingå som en del av parkens utformning, till exempel som sittplatser eller rumsliga avgränsningar. Det höga gallerstaketet kan tas bort.



Bild 50 Muren vid hus 66 ska finnas kvar i parken. Montaget på den högra bilden visar hur öppningar kan tas upp i muren så att även insidan av muren blir tillgänglig som allmän plats. Illustration Nivå landskapsarkitektur

Parken, som fått arbetsnamnet ”Tallparken”, blir en kvarterspark i den norra delen av Ulleråker. Uppsala kommun har en målsättning om att alla ska ha nära, högst 300 meter, till en park för aktivitet och rofylldhet som kompletterar bostadsgården. Inom planområdet uppfylls det måttet, kvarteren ligger i nära anslutning till ”Tallparken” och/eller Lyrikparken som planerats och byggs inom etapp 1.

Som lekmiljö kan ”Tallparken” utformas för att passa både äldre och yngre barn. En mer anordnad lekplats planeras mellan bostadshusen för de yngre barnen, medan äldre barn kan söka sig mer äventyrliga lekar i de oprogrammerade delarna i huvudstråket. I direkt anslutning till parken finns förskolegården vid hus 65 och skolgården vid hus 64, som kan bli lekplatser och mötesplatser för barn och unga utanför skoltid. Lyrikparken, på andra sidan Morgondrömsvägen, har en skogskaraktär kring vattentornet på kullen som skiljer sig från ”Tallparkens” topografi och parkkaraktär med flacka gräsytor. Det skapar förutsättningar för olika lekmiljöer som kompletterar varandra.

Gångbro över Kungsängsleden

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en ny gångbro över Kungsängsleden för att stärka kopplingen mellan Kronparkens naturreservat och Ulleråker. Bron kopplar i förlängningen samman Ulleråker med Rosendal, som genom sin parkstruktur säkerställer stråk in till stadsskogen. I det större perspektivet blir bron en viktig länk i ett sammanhängande grönstråk för det rörliga friluftslivet inom södra Uppsala.

För att uppnå fri höjd över Kungsängsleden behövs långa ramper upp på bron. Dessa kan utformas som en upphöjd gångväg mellan träden, och blir en del av helhetsupplevelsen i vandringen genom parken och över bron. För att göra kopplingen mellan Tallstråket och Kronparken tydlig ska träd sparas så långt möjligt kring den planerade bron. På norra sidan om Kungsängsleden ansluter plangränsen till gränsen

för naturreservatet. Reservatsföreskrifterna medger att brofundament får anläggas inom området närmast Kungsängsleden. Exakt konstruktion och utformning av bron utreds i samband med projektering.

Cykelstråket längs med Kungsängsleden leds under gångbron för att säkerställa snabb passage och för att undvika konflikter mellan långsamma och snabba rörelser.



Bild 51 Detaljplanen gör det möjligt att bygga en ny gångbro över Kungsängsleden, mellan "Tallparken" och Kronparken. Illustration Nivå landskapsarkitektur

Runt kyrkogården och "Bergtrollsplatsen"

Innanför en låg stenmur finns Ulleråkers kyrkogård, som en glänta i skogen. Den karakteriseras av öppna gräsytor och är omgiven av högre träd. Begravningsplatsen är aktiv och förvaltas av Uppsala kyrkogårdar. Den ska bevaras men hamnar i ett nytt sammanhang när omgivningen förändras. Ulleråkers kyrkogård, som planläggs som begravningsplats, utgör ett viktigt inslag i Ulleråkers gröna struktur men är inte en park.

Området runt kyrkogården planläggs dock som parkmark. Syftet är att så långt som möjligt spara träd även utanför muren och därmed stärka den gröna inramningen, innan gator och bebyggelse tar vid. Huvudingången till kyrkogården ligger mot Emmy Rappes väg i norr.



Bild 52 Vy över den plats som kan utvecklas vid kyrkogårdens norra entré. Ulleråkers konstprogram KUR föreslår också ett konstverk här. Illustration Nivå landskapsarkitektur och Landskapslaget

Öster om kyrkogården, där Bergtrollsvägen möter Morgondrömsvägen (kollektivtrafikstråket) bildas en plats som fått arbetsnamnet "Bergtrollsplatsen". Platsen, eller parken, är en del av bården runt kyrkogården. Här finns grova höga tallar som avses att sparas, vilket ger platsen en tydlig naturkaraktär. I anslutning till platsen finns kyrkogårdens sidoentré. Lugn och ro samt grönska, ska prägla de offentliga platserna runt om kyrkogården.



Bild 53 "Bergtrollsplatsen" kan utformas som ett parktorg med naturkaraktär vid sidan av kyrkogården. Vy mot norr och Bernhard Jacobowskys väg. Illustration Nivå landskapsarkitektur och Landskapslaget



Bild 54 Sektion genom "Bergtrollsplatsen" och Morgondrömsvägen. "Bergtrollsplatsen" karaktäriseras av bibehållen natur med stora träd. Illustration Nivå landskapsarkitektur

Emmy Rappes väg – stråk och plats

Från Dag Hammarskjölds väg i väster till Fyrisån i öster kan man röra sig längs ett stråk som passerar och ansluter till olika parker och platser i Ulleråker. Stråket går längs Emmy Rappes väg inom planområdet, över kollektivtrafikstråket och förbi vattentornet i Lyrikparken. Därefter passage över Ulleråkersvägen, sedan via åsen och ner till den södra delen av Hospitalsparken innan mötet med ån.



Bild 55 Från Dag Hammarskjölds väg ner till Fyrisån kan ett rekreativt stråk utvecklas för att synliggöra några av stadsdelens kulturhistoriskt intressanta platser. Illustration Nivå Landskapsarkitektur

Kyrkogården blir den första platsen i väster som ligger direkt söder om Emmy Rappes väg. Vägen går sedan vidare till en plats, planlagt som torg, i anslutning till kollektivtrafikstråket. Sektionen är så bred att det finns utrymme att anlägga plats för vistelse och grönska. Målsättningen är att skapa platser med en stillsam karaktär vid kyrkogården och platser för mer stadsliv vid "Emmy Rappes plats", torget som ansluter till en planerad hållplats i kollektivtrafikstråket.

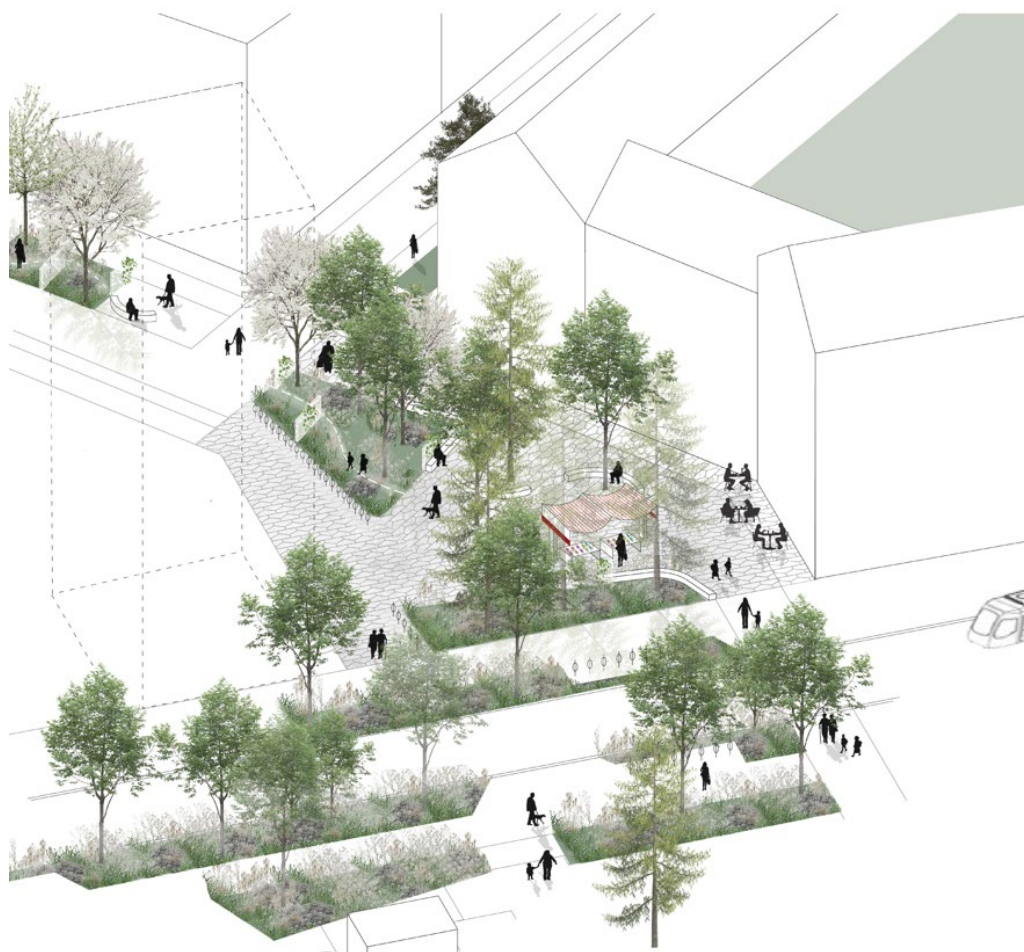


Bild 56 Där Emmy Rappes gata möte kollektivtrafikstråket formas en litet torg, med arbetsnamnet "Emmy Rappes plats". Illustration Nivå landskapsarkitektur

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gång- och cykeltrafik – cykelflöden

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

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

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

Lägerhyddsvägen och bron över Kungsängsleden är en viktig gångväg mellan Lundellska skolans olika delar. Skolan flyttade 2023 från Ulleråker till nya lokaler vid Polacksbacken, men några gymnasieprogram har kvar sina lokaler i Ulleråker under 2024. En skyttelsignal har införts på bron för att begränsa dubbelriktad fordonstrafik och förbättra trafiksäkerheten för gångtrafikanter.

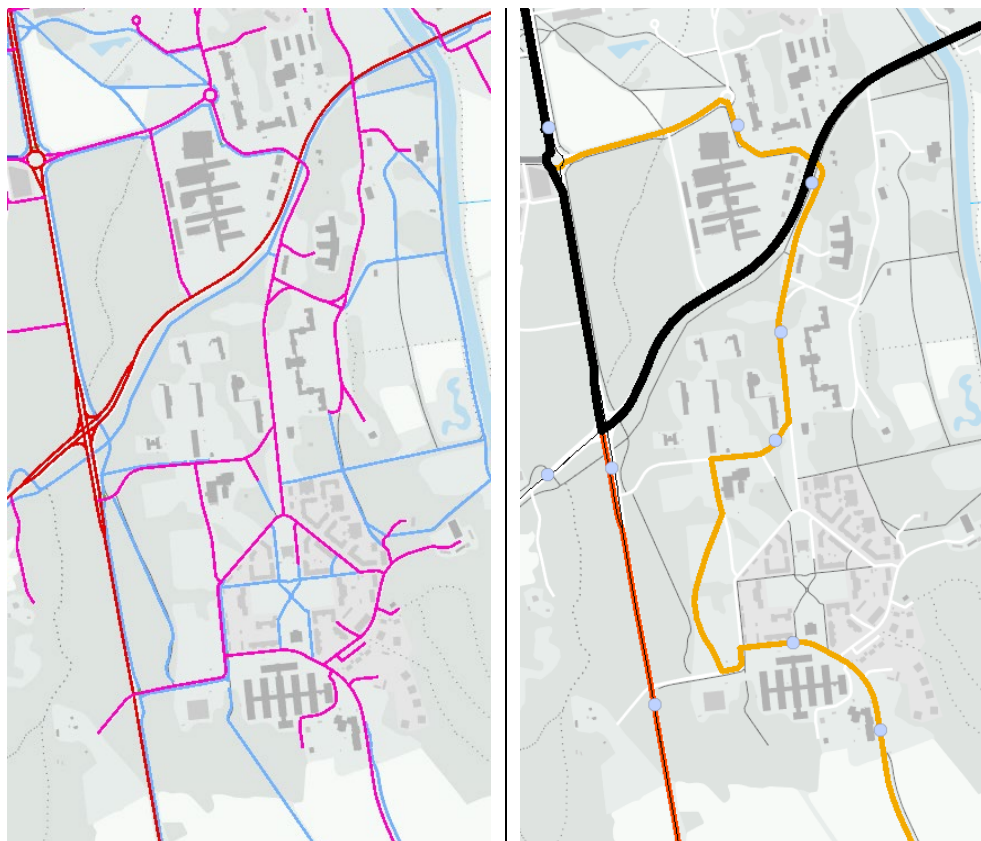


Bild 57 Översiktsbilder som visar Ulleråkers gång- och cykelnät till vänster och gator för busslinjer till höger.

Kollektivtrafik

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

Det nya stråket för kapacitetsstark kollektivtrafik sträcker sig från Uppsala centralstation till den planerade nya järnvägsstationen i Bergsbrunna är cirka 17 kilometer långt. Stråket går genom stadsdelarna Rosendal, Ulleråker, Gottsunda, Ultuna och vidare mot Bergsbrunna och de planerade sydöstra stadsdelarna. Stråket knyter ihop stadsdelarna i södra Uppsala med Uppsalas båda universitet, Uppsala Science Park, flera statliga verk och Akademiska Sjukhuset. Uppsala kommun utvecklar kollektivtrafikstråket ihop med Region Uppsala. Detaljplaneringen och

projekteringen genomförs i ett separat projekt. Under 2023 har kommunfullmäktige beslutat att bygga spårväg, med planerad öppning år 2029.

Inom Ulleråker har delar av gatusträckningen som ska inrymma spårväg planlagts i detaljplanerna för kvarteret Sagan med flera och kvarteret Vinghästen med flera (2019). Återstående sträckor inom Ulleråker ingår i Detaljplan för kapacitetsstark kollektivtrafik, sträcka A-C (PBN 2019-002806). Under 2024 utreds alternativa linjesträckningar för delsträcka C i norra Ulleråker.

Gatunät och trafikflöden – biltrafik

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

Ulleråker har två infarter från Dag Hammarskjöld väg i väster, Emmy Rappes väg och Ulleråkersvägen. Mellan dessa byggs en ny gata, Bergtrollsvägen. Bergtrollsvägen blir infarten till planområdets centrala delar. Den kommer på sikt att ersätta dagens infart till Emmy Rappes väg, för att bland annat underlätta flödena i korsningen Dag Hammarskjölds väg–Kungsängsleden. Vägen planlades i *Detaljplan för kvarteret Vinghästen med flera*, och beräknas vara klar våren 2025.

Lägerhyddsvägen och Ulleråkersvägen är Ulleråkers anslutningar mot norr. På Ulleråkersvägen under Kungsängsleden är motorfordonstrafik förbjuden och en del av sträckan söder om Studenternas idrottsplats är utformad som en cykelväg. Lägerhyddsvägen, med bro över Kungsängsleden, domineras av buss i linjetrafik.

Biltrafikflödena är låga inne i Ulleråker. Planområdet karaktäriseras till stor del av "Tallparken" framför Hospitalet, med smala parkvägar och liten andel biltrafik. Ulleråkersvägen slingrar sig genom Ulleråker i nordsydlig riktning. Inom planområdet finns Emmy Rappes väg och Bernhard Jacobowskys väg i området kring kyrkogården. Båda ansluter till Ulleråkersvägen. Eva Lagerwalls väg ansluter till Ulleråkersvägen i södra Ulleråker. Vägen övergår till en bussgata söderut mot Ulls väg i Ultuna, och trafikeras av 500 fordon per vardagsmedeldygn.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns parkeringsplatser och angöringsytor i anslutning till byggnader och verksamheter. En större parkeringsplats finns vid kyrkogården, med infart från Bernhard Jacobowskys väg. I "Tallparken" finns parkeringsplatser grupperade längs parkvägarna och i anslutning till de äldre vårdbyggnaderna.

Det övergripande vägnätet

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

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

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

Kommunens projektering av ombyggnaden av Dag Hammarskjölds väg, mellan Regementsvägen och Ulleråkersvägen, pågår och preliminär byggstart är 2026. Det är ett separat projekt, men sker i samverkan med Ulleråkerprojektet.

Planområdets utbredning har stor marginal till omkringliggande trafikleder och påverkar varken utformningen av Dag Hammarskjölds väg eller en eventuell framtida breddning av Kungsängsleden.

Förändringar

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

Större ställningstaganden i gatustrukturen

Utifrån platsens förutsättningar har ambitionen varit att genom en tydlig prioritering av trafikslagen minimera intrånget i natur- och kulturmiljön med avseende på värdefulla träd och Hospitalets värdefulla kulturhistoriska miljö. Detta har lett till följande ställningstaganden:

- Ingen motorfordonstrafik förbi Hospitalet
- Entré till norra Ulleråker från Regementsvägen/Lägerhyddsvägen

Ulleråkersvägen förbi Hospitalet och ”Tallparken” föreslås trafikeras endast med kollektivtrafik, cykel och gång samt räddningstjänst. En sådan lösning får en relativt smal sektion som innebär ett litet intrång i miljön och sparar värdefulla träd. Utformningen minskar risken för större genomfartstrafik på sträckan och på

Lägerhyddsvägen till och från centrala Uppsala. Större trafikmängder på sträckan Hospitalet-Lägerhyddsvägen skulle dels innebära mer trafik än vad gatunätet i Ulleråker är utformat för, dels innebära bullerstörningar i den kulturhistoriska miljön runt Hospitalet. Det är också en mycket kostnadseffektiv åtgärd för att stärka attraktiviteten för gång, cykel och kollektivtrafik i förhållande till bil. Korsningarna med Ulleråkersvägen direkt söder och norr om Hospitalet blir mindre komplicerade när biltrafiken inte behöver slussas in och ur en delad körbana med kollektivtrafiken på sträckan. Effekterna är en högre trafiksäkerhet och en bättre framkomlighet för kollektivtrafiken. Med högre trafiksäkerhet minskar olycksriskerna och därmed riskerna att ett läckage från motorfordon förorenar vattentäkten.

Ulleråkersvägen förbi Hospitalet planläggs inom uppdraget för *Detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik, sträcka A-C* (PBN 2019-002806). I gatusektionen inryms en dubbelriktad gång- och cykelbana på gatans östra sida. *Detaljplan för Tallstråket* möter kollektivtrafikstråket/Ulleråkersvägen med allmän plats, park, på västra sidan. Detta ger flexibilitet att anordna gång- och cykelvägar på västra sidan om Ulleråkersvägen och en passage över gatan mot Hospitalet. Inom *Detaljplan för Hospitalet, del av Kronåsen 1:25* (PBN 2020-000599) utreds möjligheten att också på den östra sidan möta Ulleråkersvägen med anslutningar till gång- och cykelbanan inom allmän plats.

Om Ulleråkersvägen framför Hospitalet av något skäl inte skulle vara framkomlig, säkras en alternativ väg för räddningstjänsten genom att en gång- och cykelväg genom "Tallparken" ska vara öppen, alternativt öppningsbar, och körbar för utryckningsfordon. För att minimera intrånget i naturmiljön säkras en del av gång- och cykelvägen som markreservat över en bostadsfastighet (angöringsväg).

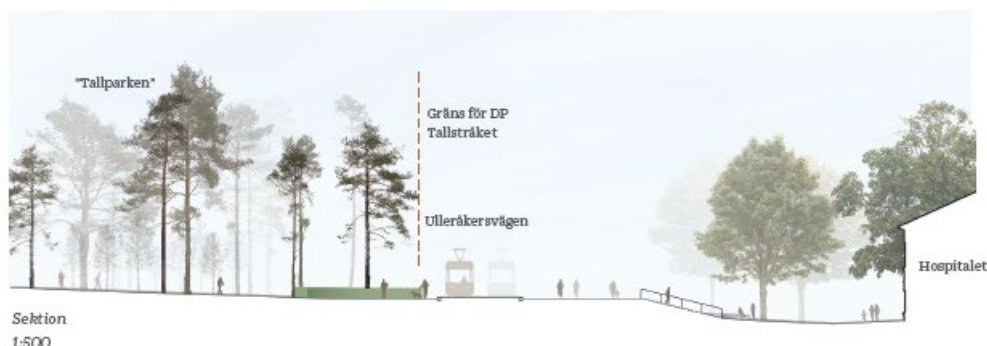


Bild 58 Sektion genom Ulleråkersvägen framför Hospitalet med "Tallparken" inom planområdet till vänster i bild. Nivå landskapsarkitektur.

En konsekvens av att ta bort möjligheten att köra förbi Hospitalet med bil är att det behöver finnas en tydlig entré norrifrån för motorfordon med målpunkt i norra Ulleråker. Regementsvägen/Lägerhyddsvägen och den befintliga bron över Kungsängsleden har varit huvudalternativet under planarbetet, och kapaciteten har testats med goda resultat i en trafikanalys. Nya alternativ för kollektivtrafikstråkets sträckning förbi Ångströmlaboratoriet kommer att påverka placeringen och utformningen av broar över Kungsängsleden samt utformningen av gatunätet inom norra Ulleråker. Detta utreds vidare i *Detaljplan för Kapacitetsstark kollektivtrafik, sträcka C*, under 2024. Oavsett vilken sträckning kollektivtrafikstråket får inom norra Ulleråker, kommer stråket att kunna ansluta till Ulleråkersvägens befintliga läge i höjd med Hospitalet och "Parkgatan" i norra gränsen av planområdet. Fram till dess att gatustrukturen och kollektivtrafikstråket inom norra Ulleråker är genomfört kan hus 66 och 65 norr om "Tallparken" nås via det befintliga vägnätet från Ulleråkersvägen.

Gatunät

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

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

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

Kollektivtrafikstråket

Ulleråkersvägen är, tillsammans med Morgondrömsvägen, en del av områdets ryggrad, ett stråk med kapacitetsstark kollektivtrafik som länkar samman flera av områdets torg och platsbildningar. Kollektivtrafiken kör i mitten av gatan, och på ömse sidor gågator med begränsad motorfordonstrafik. Kollektivtrafikstråket ligger till största delen inom andra detaljplaner, och endast mindre anpassningar av huvudstråket ingår i planområdet.

Huvudgator

Ulleråkersvägen och Bergtrollsvägen är traditionella stadsgator där gång- och cykeltrafikanter prioriteras med generösa gång- och cykelbanor som separeras från biltrafiken. Dessa gator ingår i den första utbyggnadsetappen Centrala Ulleråker och ligger till största delen inom andra detaljplaner. Mindre justeringar i korsningen Bergtrollsvägen–Morgondrömsvägen ingår dock i planområdet, liksom en breddning av Ulleråkersvägen för att rymma en tillfällig busshållplats i höjd med förskoletomten och hus 1.

Lokalgator

Det lokala nätet som möter de flesta kvarteren utformas som lågfartsgator eller gågator med tydlig prioritering för gång och cykel, men som fungerar för angöring till fastigheter. Lokalgatan kan i vissa lägen regleras som cykelgata, där cykel är prioriterad. En breddning av Poetens väg, som i övrigt ingår i den första utbyggnadsetappen Centrala Ulleråker, ingår också i planområdet.

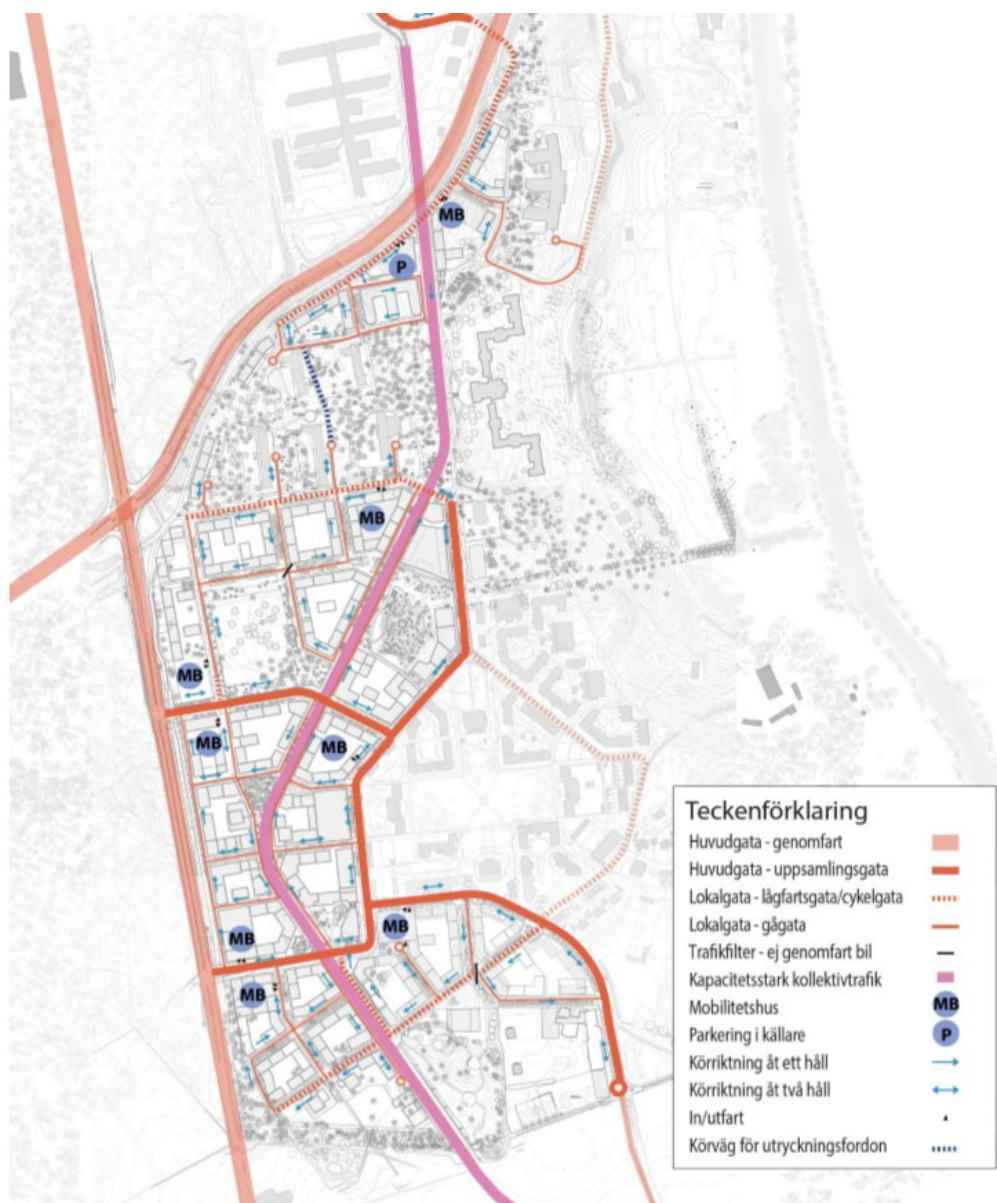


Bild 59 Kartbild med översikt över gatustrukturen i det framtida Ulleråker. Observera att delar av stadsbyggnadsstrukturen i norra och södra Ulleråker är skisser som inte prövats i detaljplan ännu, och kan komma att se annorlunda ut, WSP 2023

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

Detaljplanen har utformats för att ge möjlighet till det trafiksystem och den utformning som beskrivs ovan. Om lokalgatorna är dubbelriktade eller enkelriktade för biltrafiken regleras inte. Alla gator kan dubbelriktas, med låg fart och begränsad framkomlighet för bil. Placeringen av ytor för parkering för rörelsehindrade (P_1 i plankartan) kan påverka hur körriktningen regleras i vissa gaturum. Beroende på om parkering sker på höger eller vänster sida i körriktningen och på vilken sida planteringar eller ledningar under mark placeras. Det avgörs i projekteringen.

För att stadsdelen ska vara tillgänglig för alla och för att leveranser till verksamheter och drift av allmän plats med mera ska fungera, behöver hela området vara tillgängligt för fordonstrafik såsom servicefordon och räddningstjänst, men utformningen ska

tydligt prioritera trafikslagen enligt mobilitetsmålen. Gatorna är dimensionerade så att utrymmesbehoven för till exempel avfallsfordon och räddningstjänsten kan tillgodoses när det gäller gatubredder och svängradier, även om det kan kräva låga hastigheter.

Gångtrafik

Gatustrukturen har gena och sammanhängande stråk där gående är tänkt att vara prioriterade både i lokalgatorna, över huvudgatorna, genom grönstråk och med ny bro över Kungsängsleden i nordväst.

Bron över Kungsängsleden mellan ”Tallparken” och den östra delen av Kronparkens naturreservat är som utgångspunkt tänkt enbart för gångtrafik. Det är svårt att garantera en god lösning för tillgänglighet och bredd för en cykelväg inom naturreservatet. Även som gångstråk får det en viktig roll i att stärka kopplingen i och mellan naturområden för motion och rekreation såsom löpning, utflykter och hundpromenader.

Plankartan har avsatt ett generöst område för utbredningen av brokonstruktionen och ramperna, då exakt utformning inte är bestämd. Av de studerade alternativen har det mest utrymmeskrävande och terränganpassade alternativet utgjort underlag.



Bild 60 Planutsnitt över förslag till gångbro över Kungsängsleden. Exempel på utformning med slingrande ramper mellan träden. Illustration Nivå landskapsarkitektur

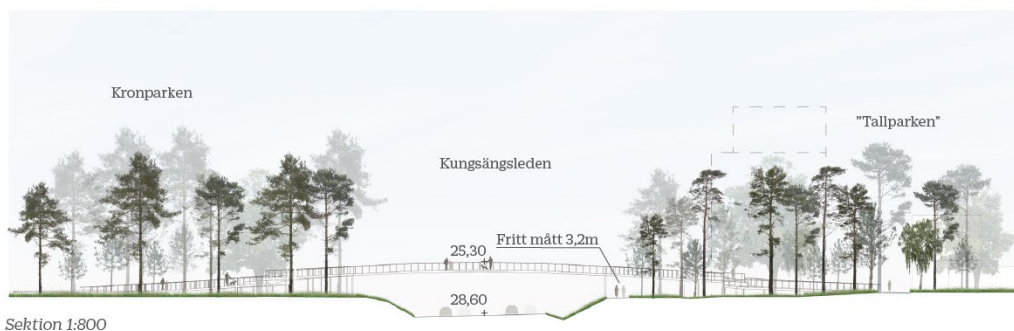


Bild 61 Skiss över förslag till gångbro över Kungsängsleden för att länka samman Ulleråkers del av Kronparken till Kronparkens naturreservat. Illustration Nivå landskapsarkitektur

I lokalgatorna är gående prioriterade och kan ta hela gatuytan i anspråk. Minst en av sidorna i en lokalgata har en skyddad gångyta som särskiljs från den körbara ytan med planteringar, parkering för rörelsehindrade, eller en möbleringszon.

Cykeltrafik

Längs Kungsängsleden, Dag Hammarskjölds väg, Ulleråkersvägen och Morgondrömsvägen finns Ulleråkers huvudsakliga cykelstråk.

Längs med Dag Hammarskjölds väg respektive Kungsängsleden finns två cykelstråk som i huvudsak kommer att ligga kvar som idag, med mindre ändringar i sina dragningar som en följd av planens genomförande. Övriga stråk som finns idag kommer att få större ändringar. Ett nytt huvudcykelstråk byggs i nord-sydlig riktning som följer kollektivtrafikstråket/Ulleråkersvägen och som framför allt stärker cyklingen genom Ulleråker, samt kopplar vidare till målpunkter som Ångströmlaboratoriet och SLU i Ultuna. I norra Ulleråker utreds cykelstråk på bro(ar) över Kungsängsleden, tillsammans med kollektivtrafikens delsträcka C. Här finns möjlighet att ansluta till huvudcykelstråket längs Kungsängsleden.

I strukturen finns också kortare huvudcykelstråk i öst-västlig riktning inom planområdet som kopplar ihop stråket längs kollektivtrafikstråket/Ulleråkersvägen med Dag Hammarskjölds väg i väster och Hospitalsträdgården och Årummet i öster.

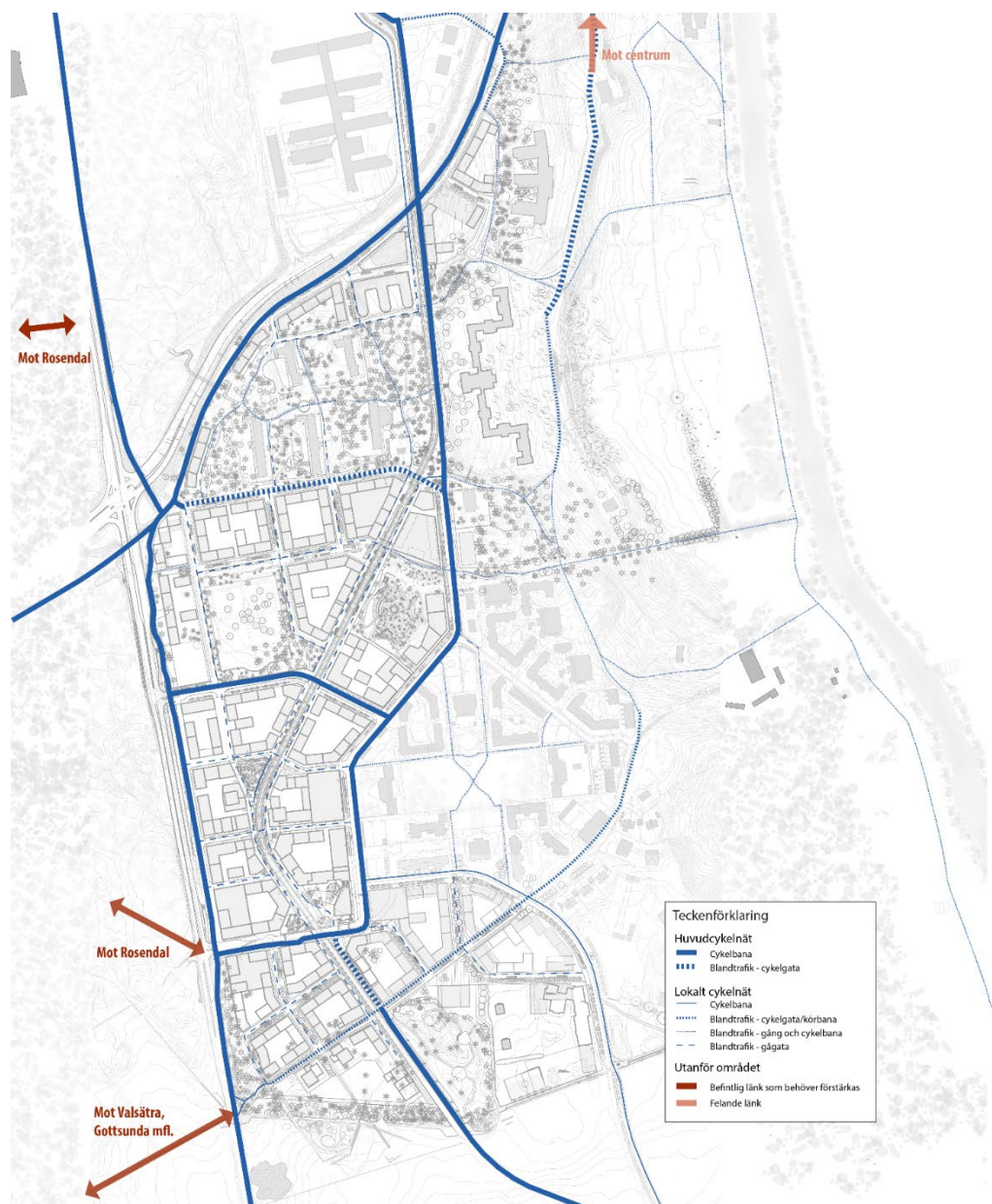


Bild 62 Kartbild med översikt över cykelnätet i det framtida Ulleråker. Observera att delar av stadsbyggnadsstrukturen i norra och södra Ulleråker är skisser som inte prövats i detaljplan ännu, och kan komma att se annorlunda ut. Illustration WSP

I samband med utvecklingen längs Södra Åstråket kan ett nytt starkt huvudcykelstråk mellan Ulleråker och centrala Uppsala skapas från Hospitalets norra del under Kungsängsleden och vidare till nya Tullgarnsbron. Ulleråkersvägen på sträckan är inte öppen för allmän biltrafik och med enkla medel kan den bli ett attraktivt stråk för cykling i blandtrafik. För cykelresor från centrala Uppsala är stråket det med lägst längslutning upp till Ulleråker. Stråket ansluter sedan mot ett befintligt cykelstråk vidare söderut mot Ultuna via Henry Säldes väg och Eva Lagerwalls väg. Parallellt med Fyrisån finns stråket i Årummet som ett attraktivt alternativ främst för resor in till centrum. Stråket delas idag med gående och är ett populärt flanörstråk vid fint väder.

Huvudgatorna i Ulleråker får separerade cykelbanor. På lokalgatorna sker cykling i blandtrafik. Av de gator som ska fungera som lågfartsgator (gator utformade för att stödja en lägre hastighet om cirka 20 kilometer i timmen) föreslås "Tallgatan" utformas som cykelgata, där cykel har företräde framför bil och gående. Det har inte tidigare prövats i Uppsala. Planen ger även utrymme att reglera "Tallgatan" som en vanlig

lokalgata med lågfart. Små barn på cykel och gångtrafikanter får möjlighet att röra sig längs en separat gångväg som slingrar sig i ”Tallparken”, norr om ”Tallgatan”.

Där planen anger park ingår gång- och cykelvägar i användningen och sträckningarnas exakta lägen bestäms i samband med projektering. I ”Tallparken” har de befintliga huvudstråken markerats som ett egenskapsområde för gång- och cykel, eftersom det är viktigt att behålla och utveckla de övergripande kopplingarna genom parken. Genom planläggningen kommer ”Tallparkens” alla parkvägar övergå till gång- och cykelvägar. Motorfordon får inte längre köra genom parken. En av gång- och cykelvägarna genom ”Tallparken” i nord-sydlig riktning ska vara öppen alternativt öppningsbar och körbar för utryckningsfordon.

Cykelstråket längs med Kungsängsleden leds under den planerade gångbron mot Kronparken, för att säkerställa snabb passage för cyklister och för att undvika konflikter mellan långsamma och snabba rörelser. Det exakta läget för passagen under bron kan komma att flyttas om cykelvägens sträckning ändras. Planen har därför inte specificerat något krav på frihöjd i meter, utan endast garanterat funktionen att gång- och cykelpassage ska finnas.

Kollektivtrafik

I Ulleråker planeras två hållplatslägen för det framtida kollektivtrafikstråket: ett i anslutning till ”Emmy Rappes plats” vid kvarter O och Lyrikparken, och ett på det planerade stadsdelstorget Vinghästtorget söder om planområdet. Hållplatserna förväntas bli målpunkter och mötesplatser för många som bor i stadsdelen. De kvarter som ligger närmast hållplatsen får krav på publika verksamheter i bottenvåningen för att kunna utveckla det goda läget. Alla boende inom planområdet kommer att ha en kollektivtrafikhållplats inom 400 meter.

Fram tills den kapacitetsstarka kollektivtrafiken öppnar kommer stadsbussarna att trafikera genom Ulleråker.

Parkering och angöring

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

Ulleråkerprojektets mål för hållbar mobilitet syftar inte bara till att minska bilanvändningen utan även att minska de boendes behov av att äga en egen bil. Parkeringstalet för bostäder i Ulleråker beräknas vara lågt, fem parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. Det bygger på Uppsala kommuns lägesbaserade parkeringstal och mobilitetsåtgärder enligt *Åtgärdsplan för hållbar mobilitet Ulleråker* (2023).

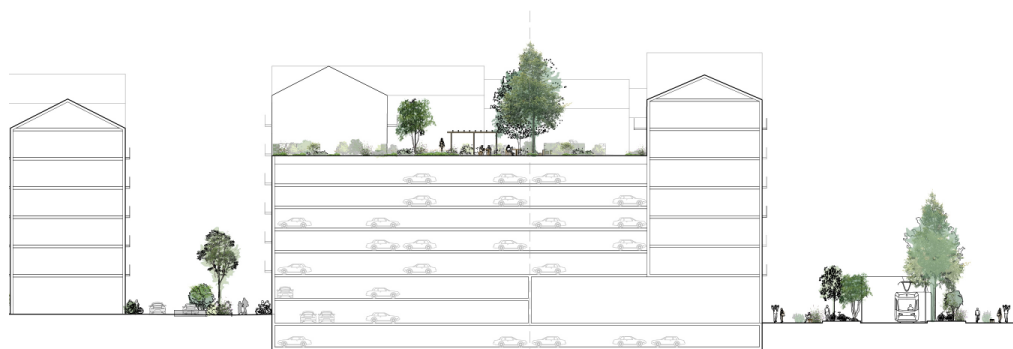


Bild 63 Sektion som visar mobilitetshus i kvarter O, där bostadshus med handelslokal i bottenvåningen klär in mobilitetshuset. Kollektivtrafikstråket till höger i sektionen. Illustration Landskapslaget

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

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

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

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

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

Detaljplanen möjliggör två mobilitetshus (P_2). Dessa finns inom kvarteren O och U, och kan tillsammans rymma cirka 960 bilparkeringsplatser. I mobilitetshusen ska det också inrymmas mobilitetstjänster som bilpool och hyrbilar som kan minska behovet av att äga en egen bil.

Alla parkeringsplatser förbereds för att vara utrustade med laddstolpar, för att främja elbilsanvändning. Planen ger möjlighet att bygga nätstationer i de kvarter som innehåller större parkeringsanläggningar för att kunna leverera laddinfrastruktur. Se avsnittet *Teknisk försörjning*.

WSP har gjort en parkeringsberäkning som underlag för dimensioneringen av mobilitetshuset i Ulleråker, *Parkeringsberäkning och dimensionering av mobilitetshus Ulleråker, Uppsala* (WSP 2023). För att uppskatta hur stor del av ytorna i mobilitetshuset som reserveras för bilparkering och mobilitetstjänster har ett antal riktvärden antagits, de flesta kommer från *Åtgärdsplan hållbar mobilitet Ulleråker* (WSP 2023).

Den beräknade parkeringsefterfrågan för bostäderna inom planområdet är 610 platser. För verksamheter, handel, skolor, med mera har 120 platser beräknats. Totalt ger det en efterfrågan på 730 parkeringsplatser för bil. För mobilitetstjänsterna behövs 75 platser till poolbilar och hyrbilar utifrån beräkningen en poolbil per 25 lägenheter och en procent av det totala antalet platser till hyrbilar.

Mobilitetshuset i kvarter O och U beräknas därmed få ett överskott på cirka 155 platser. Mobilitetshuset är dock inte geografiskt jämnt fördelade inom stadsdelen, och platserna behövs för att täcka mer än planområdets behov.

Parkering för personer med rörelsehinder

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

Parkeringar för personer med rörelsehinder anläggs så långt möjligt inom bostadskvarteren, till exempel i öppningar mellan husen och i portiker. Detta studeras vid projektutveckling och projektering och redovisas vid bygglov. För att hålla byggrätterna generella reglerar detaljplanen öppningar eller släpp endast i några få lägen.

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

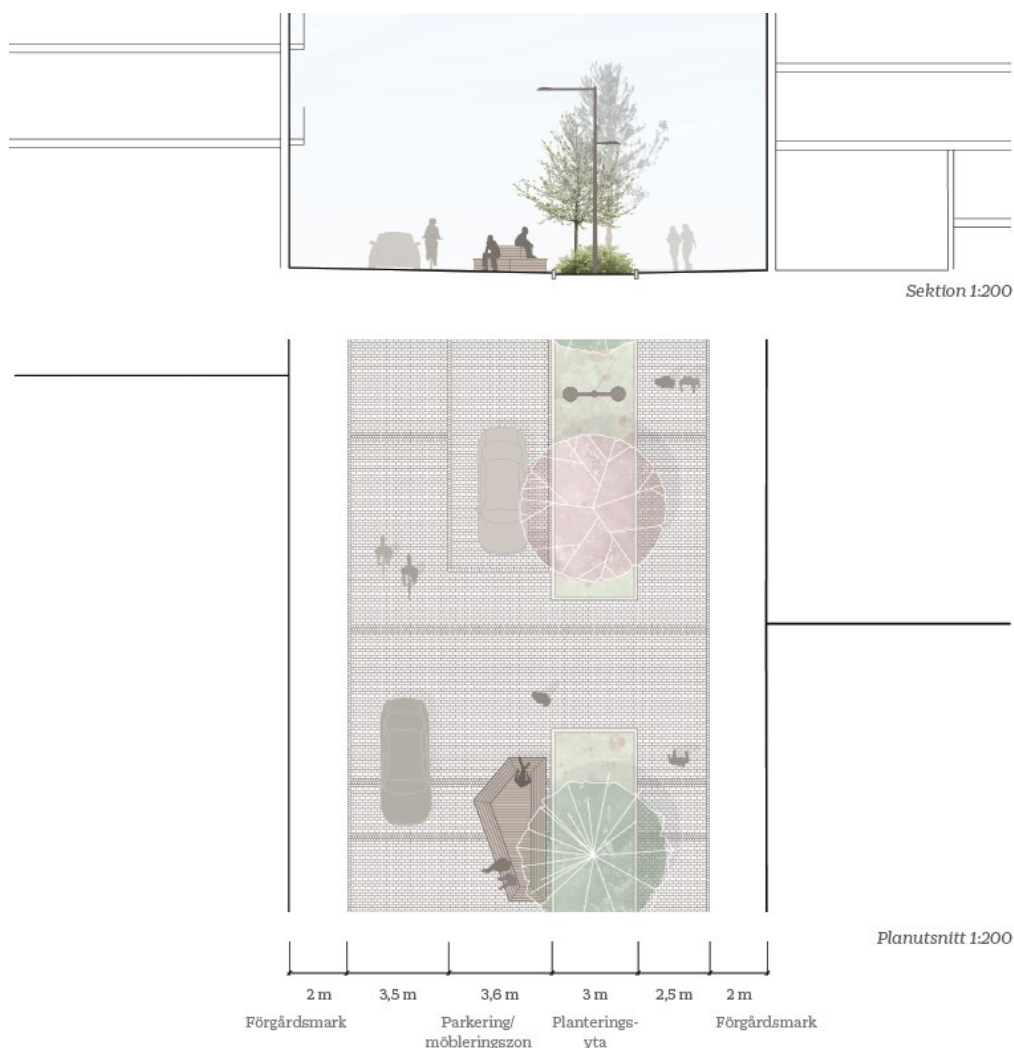


Bild 64 Principlektion över en gränd som visar parkering för rörelsehindrade som planläggs som P₁ vid gatans möbleringszon. Förgårdsmarken närmast byggnaderna kommer att fyllas med grönska, entréplatser och besöksparkeringar för cykel. Illustration Nivå landskapsarkitektur (beskuren).

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

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

Gatuavsnitt inom Morgondrömsvägen och Levnadsfärden, som ingår i detaljplanerna för Vinghästen med flera och Sagan med flera, kompletteras med P₁-områden genom att delar av gatan planläggs som kvartersmark. Utformningen överensstämmer med pågående projektering för Centrala Ulleråker.

Angöring och leveranser

Huvudprincipen är att gatorna får användas för angöring, men inte för parkering. Med syfte att reducera biltrafiken inom området kommer bilparkering i anslutning till kvarteren endast att vara tillåtet för personer med rörelsehinder. Angöring för enstaka transporter och korttidsparkering för rörelsehindrade kommer att kunna ske inom allmän plats.

Angöring för personbilar, varutransporter och avfallsfordon sker i huvudsak från allmän plats. Transporter samsas med gång-, cykel- och biltrafik på de gåendes villkor, utan särskild angöringsplats. Alla gator har utrymme för att en bil ska kunna möta eller passera ett stillastående fordon, men i vissa gatuavsnitt kommer planteringar eller dagvattenhantering att prioriteras, så att passager endast blir möjliga på kortare sträckor eller i mötesfickor. Det kan medföra situationer där till exempel ett avfallsfordon står mitt i gatan och en personbil får vänta på sin tur, om det inte finns utrymme att köra förbi just där.

Vid skolor och förskolor kan leveranser och avfallshämtning anordnas avskilt från elever, barn och föräldrar. Se beskrivning i avsnittet *Skola och förskola*. Huvudprincipen är att ingen plats avsätts vid skolor och förskolor för hämta-lämnarparkeringar. Både personal och föräldrar är hänvisade till använda sig av parkeringsplatserna i mobilitetshuset.

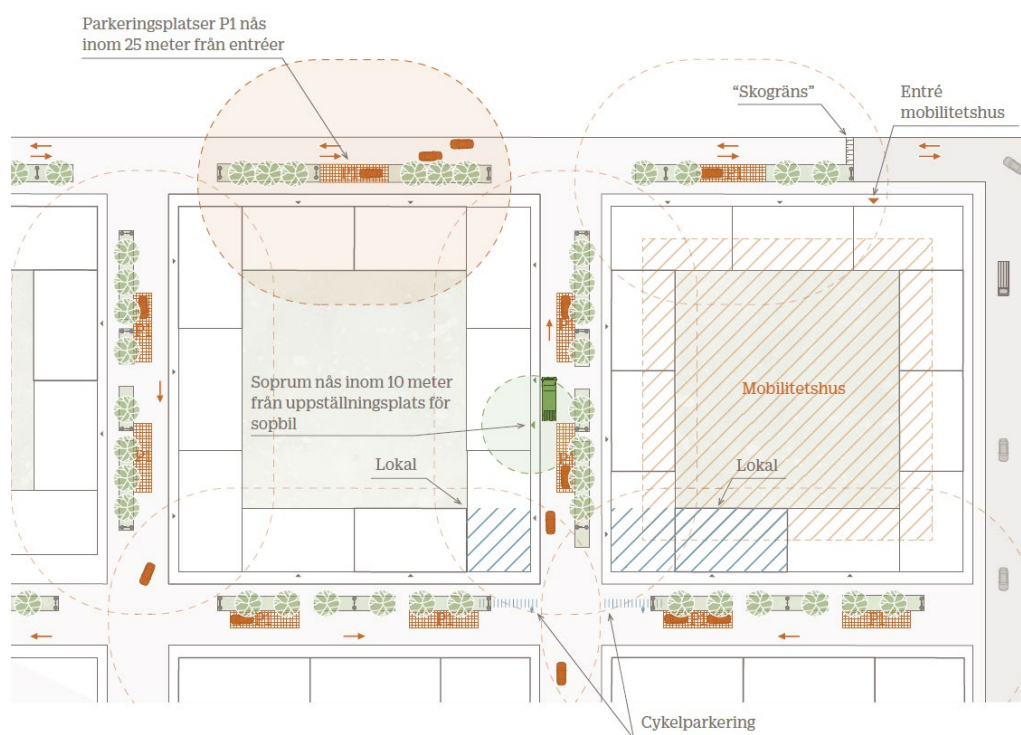


Bild 65 Schematisk bild som visar principer för gatornas användning när det gäller angöring, nyttfordon, parkering för rörelsehindrade P₁, inbyggt mobilitetshus. Illustration Nivå landskapsarkitektur

Offentlig och kommersiell service

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



Bild 66 Försommarkväll vid "Bouleråker".

För att skapa förutsättningar för en enkel och hållbar vardag bör ett brett utbud av offentlig och kommersiell service finnas på nära avstånd från bostaden. I nya byggnader ska det finnas lokaler i de delar av bottenvåningarna som vetter mot kollektivtrafikstråket, Morgondrömsvägen, där många människor förväntas röra sig. Även hörnlägen mot park och kollektivtrafikstråk ska i de flesta fall användas till lokaler.

Kvarter O är det kvarter inom planområdet som förväntas innehålla mest lokalyta, då kvarteret ligger i omedelbar anslutning till den planerade spårväghållplatsen, samt med söderfasaden mot "Emmy Rappes plats" och utblick mot Lyrikparken. I kvarteret finns förutsättningar och utrymme för en mindre livsmedelsbutik i mobilitetshusets bottenvåning och goda lägen för uteserveringar och restauranger mot torget. Se även avsnittet *Emmy Rappes väg – stråk och plats*.

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

Skola och förskola

Förutsättningar

I Ulleråker finns flera skolor och förskolor, varav några inom planområdet. Centralt i planområdet, i anslutning till Emmy Rappes väg, finns en skolpaviljong där andra skolor i staden huserar tillfälligt (Rosendals skola). Längs Emmy Rappes väg ligger även Ulleråkers förskola som har plats för 72 barn. I ett av husen i ”Tallparken”, det så kallade hus 62, finns Kajans friskola som är en anpassad skola, från förskoleklass till och med gymnasium, för knappt 100 elever.

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

Ulleråkerprojektet är uppdelat i flera delprojekt och utbyggnadsetapper, och antalet bostäder och skolplatser är inte geografiskt jämnt fördelade. Det gäller även indelningen av Ulleråker i olika planområden.

Lundellska skolan, en gymnasieskola i norra Ulleråker som delvis har flyttat till nya lokaler utanför Ulleråker, förväntas lösa en del av platsbehovet. När gymnasiet är helt utflyttat finns möjlighet att anpassa byggnaden till grundskola och/eller förskola. Utredning pågår parallellt med planläggningen av Tallstråket.

I södra Ulleråker finns Ekuddens skola, med två olika förskoleverksamheter (totalt knappt 100 platser) och grundskola från förskoleklass upp till årskurs 3 (cirka 100 elever). Förutsättningarna för ytterligare skolplatser samt en idrottshall i anslutning till Ekuddens skola utreds inför planläggning av södra Ulleråker.

Utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola

2020 tog kommunstyrelsen beslut om en riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola. Riktlinjen ska tillämpas vid planering, projektering och bygglovsgranskning. Enligt riktlinjen ska nya förskolor lokaliseras med närhet till grönområde (till exempel naturområde, stadsdelspark eller kvarterspark) och följande gårdskvaliteter ska alltid uppnås:

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

Riktlinjen ställer också krav på friyta. Med friyta avses den yta som barnen kan använda på egen hand vid utevistelse. Ytan ska ligga i direkt anslutning till den eller de entréer som barnen använder för att ta sig in och ut på gården från verksamhetens lokaler. En förskolas eller skolas friyta är alltså inte samma sak som fastighetens storlek

undantaget skolbyggnaden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår inte i friytan.

Friytekraven för zon 2, stadsbebyggelse där tät stad är målbilden, gäller för stadsdelsnoder som Ulleråker. Friytekravet är 30 kvadratmeter/barn i förskola och 20 kvadratmeter/elev i grundskola.

Förändringar

För att möta behovet av fler skolplatser i Ulleråker planläggs flera områden inom planområdet för skoländamål. Dessa platser har i viss mån olika förutsättningar, men också många likheter. De ligger i anslutning till park och/eller naturmark. Tomterna är rika på vegetation, vilket innebär att det finns förutsättningar att spara träd och annan växlighet så att gårdarna kan få en grön karaktär. Den sparade naturmarken kan komplettera anlagda lekytor, den bidrar till variation och kan också nyttjas i den pedagogiska verksamheten. Stora träd bidrar även till skugga, vilket är lika viktigt som solbelysta platser på en skolgård. Marken är relativt plan vilket ger goda förutsättningar att forma gårdar med en hög grad av tillgänglighet. Vid samtliga skolor och förskolor kan leveranser och avfallshämtning anordnas avskilt från elever, barn och föräldrar. Platser för att hämta och lämna barn med bil (undantagen angöring för rörelsehindrade) planeras inte i anslutning till skolor och förskolor. Bilplatser för hämta/lämna ska anordnas i närliggande mobilitetshus och säkerställs genom friköp på samma sätt som bostadsparkering.

Planen har utformats för att rymma 360 förskoleplatser, varav 72 platser är ersättning för Ulleråkers förskola. Två förskolor kan anordnas på egna tomter, medan det inom kvarter M får anordnas en förskola inom ett bostadskvarter. Inga nya skolplatser planeras inom planområdet, men hus 62 och Kajans friskola får planstöd genom markanvändningen skola.

”Tallparken”

Hus 65, en av de före detta vårdbyggnaderna i ”Tallparken”, planeras att byggas om till förskola med 144 platser (och är då tänkt att ersätta nuvarande Ulleråkers förskola vid Emmy Rappes väg). Hela byggnaden och marken runt om planläggs för skoländamål, vilket ger flexibilitet att använda platsen till både skola och förskola. Runt byggnaden avsätts mark för förskolegård och entréfunktioner. Den avgränsade tomten är tillräckligt stor för att kunna klara kommunens riktvärden om friyta, under förutsättning att de ytor och funktioner som inte får räknas in i friytan begränsas till ett område öster och norr om byggnaden. Tomten, som ligger i direkt anslutning till parken, är svagt kuperad och har flera stora träd. Det finns goda förutsättningar att skapa en kvalitativ utemiljö utifrån kommunens beslutade riktlinjer. Leveranser och avfallshämtning kan ske från ”Parkgatan”, vid byggnadens norra sida, där även parkering för rörelsehindrade kan anläggas. Barn och föräldrar kan röra sig till fots eller på cykel via parkstråken inom ”Tallparken” till entréer på östra och västra långsidorna.

Även det hus där Kajans friskola finns, hus 62, planläggs som skola (men även kontor, centrum och tillfällig vistelse för ökad flexibilitet i fråga om användning). Väster om byggnaden avsätts mark för elevernas utevistelse. Ytan är tillräckligt stor för att tillgodose riktvärdet 20 kvadratmeter/elev, under förutsättning att elevantalet inte blir större än verksamhetens 100 elever (2023). Tomten, som ligger i direkt anslutning till park, är relativt plan och har flera stora och värdefulla träd som ska bevaras. Skolgården är något större än den gård söder om byggnaden som Kajan hittills

disponerat. Skolan angörs med en infart från ”Tallgatan” söder om byggnaden. En yta avsätts för mindre leveransfordon och angöring med bland annat skoltaxi och färdtjänst. Här kan även parkering för rörelsehindrade rymmas. Kajan är den enda skola i Ulleråker där biltransport för hämtning/lämning är planerad utifrån eventuella särskilda behov, kopplat till skolans inriktning. Större fordon som avfallsfordon bör stanna vid kantsten i ”Tallgatan”, för att undvika backningsrörelser.

För skolbyggnaderna i ”Tallparken” är det viktigt ur kulturmiljösynpunkt att avgränsning och staket görs med hög grad av genomsiktighet, för att upprätthålla känslan av fristående byggnader i parkmiljö.

Området vid Klockstapeln

Längs med Ulleråkersvägen, strax norr om den befintliga bostadsbebyggelsen vid Gustav Kjellbergs väg, planläggs mark som gör det möjligt att uppföra en förskola på egen tomt. Större delen av marken får inte bebyggas, byggrätten begränsas till ett område närmast Ulleråkersvägen (i fotavtrycket från den tidigare byggnaden) där det blir möjligt att uppföra en byggnad i två plan. Den avgränsade tomten är tillräckligt stor för att kunna klara kommunens riktvärden om friyta för en förskola med 144 barn. Markanvändningen skola ger flexibilitet att använda tomten till annan skolverksamhet också.



Bild 67 Bilden till vänster visar rivningstomten som planläggs som förskola, vy från hus 1 mot Ulleråkersvägen. Uppsalahems fastighet vid Ulleråkersvägen 48 syns till vänster i bilden. Till höger tallar.

Platsen är relativt plan närmast Ulleråkersvägen och något mer kuperad i öster. Många stora, och i flera fall värdefulla träd, finns inom den avsatta ytan. Gårdens utformning behöver därför anpassas till träden och de naturliga förutsättningarna. Det finns goda förutsättningar att skapa en gård med spännande lekmiljöer, naturlig grönska och ett gott mikroklimat. Gården ligger skyddad från trafik, och i direkt anslutning till skogen utanför. På gångavstånd finns Hospitalsparken.

Barn och föräldrar rör sig till fots eller på cykel via Lyrikparken (det så kallade ”Emmy Rappes stråk”) alternativt på gångbanan eller cykelvägen längs Ulleråkersvägen. I anslutning till entréerna finns utrymme att anordna cykelparkeringar och skärmtak/mindre förråd för till exempel barnvagnar. Av kulturmiljöskäl ska stängsel mot skogen ska vara genomsiktliga, så att det fortsatt går att skymta klockstapeln från Ulleråkersvägen.



Bild 68 Illustration som schematiskt visar en förskolebyggnad längs Ulleråkersvägen med tillhörande gård som gränsar till skogen på åsen. Illustration Nivå landskapsarkitektur

I den före detta administrationsbyggnaden, som också kallas hus 1, medges skola (utöver kontor och centrum). Byggnaden i sig och gårdens begränsade storlek, innebär att den enskilt lämpar sig bättre för högre studier, till exempel gymnasium. I kombination med marken söder om, och den nya skolbyggnaden finns dock flera möjligheter.

I området mellan hus 1 och förskolan avsätts ett utrymme som en gemensam slinga för leveranser och avfallshämtning för båda byggnaderna. Här ryms även parkering för rörelsehindrade. Om fastigheten delas i två bör angöringsytan regleras till exempel som gemensamhetsanläggning.



Bild 69 Perspektiv från Ulleråkersvägen mot förskolan vid klockstapeln. Illustration Nivå landskapsarkitektur och Landskapslaget

Kvarteren runt kyrkogården

På den plats där Ulleråkers förskola ligger idag planeras bostäder (kvarter M), men detaljplanen medger även skola. Det innebär en möjlighet att anordna förskola inom bostadskvarteret, till exempel i bostadshusens bottenvåning, när platsen omvandlas. Planen reglerar inte hur stor andel av kvarteret som får utgöras av skolverksamhet. Syftet är att skapa en flexibilitet i strukturen för till exempel mindre förskoleenheter eller tidsbegränsade lösningar under stadsdelens utbyggnad.

Kvarteret är utformat med en genomgående passage/öppning i nordsydlig riktning, en mittaxel som visuellt kopplar samman kyrkogården och ”Tallparken”. Barn och föräldrar kan röra sig till fots eller på cykel längs ”Tallgatan” eller i avskild gångyta i ”Emmy Rappes stråk” direkt in till den bilfria gården. För att värna gården behöver leveranser och avfallshämtning ske direkt från gatan, på samma sätt som för bostäderna eller övriga verksamhetslokaler i bottenvåningen. Parkering för rörelsehindrade kan ske inom P₁ eller allmän plats (korttidsparkering).

Bostadsgårdar

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

Det sammanhängande gårdsrummet, undantaget privata uteplatser, ska vara tillräckligt stort för att rymma lek och utevistelse. Storlek och rymlighet är avgörande för hur gården används och för mångfalden av aktiviteter som ryms. Små gårdar används sällan och rymliga gårdar används ofta. Aktuell forskning menar att en bra gård är minst 1 500 kvadratmeter stor, alternativt har 20 kvadratmeter gårdsyta per 100 kvadratmeter bruttoarea bostad. Eventuella takterrasser ska ses som ett komplement och kan inte helt ersätta en gård. Gårdar som i sin helhet utförs på överbyggda mobilitetshus kan med rätt utformning få samma kvaliteter som en gård på marken.

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

Inom planområdet finns goda förutsättningar för att skapa bra gårdsmiljöer. En planbestämmelse anger att de inre delarna av kvarteren är avsedda för vistelse och växtlighet, samt att de inte får användas för parkering, inklusive parkering av cyklar, och körytor. Strukturen innebär gårdar med tydliga gränser och en samlad form. De inre delarna av bostadskvarteren omfattar mellan cirka 1 600 och 2 500 kvadratmeter, vilket innebär att de har förutsättningar att klara en sammanhängande gårdsyta om minst 1 500 kvadratmeter. De sammanhängande gårdsrummen ger stora möjligheter men ställer också krav på att i genomförandeskedet arbeta med att skapa rumslighet och en variation av funktioner och ytor.

Inom planområdet kommer de flesta av gårdarna att anläggas direkt på marken, och de får inte byggas under med garage med några undantag. Det finns därmed goda förutsättningar att ta till vara befintlig vegetation och/eller plantera nya träd.



Bild 70 De flesta gårdar kommer anläggas direkt på mark, de får inte byggas under med garage med några undantag. Det finns därmed goda förutsättningar att ta till vara befintlig vegetation och/eller plantera nya träd som kan växa sig stora. Illustration Landskapslaget

Gårdarnas solljusförhållanden har studerats översiktligt, se mer i avsnittet *Hälsa och säkerhet*.

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

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

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

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

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

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

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

Förändringar

Bostad för alla, i livets alla skeden

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

Bostad för alla – Program för bostadsförsörjningen 2021–2024, syftar till en bostadsförsörjning för alla, där allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö är centralt. De två huvudmålen är att åstadkomma en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, och att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen. Programmet revideras inför ny politisk beredning under 2024.

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

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

Platser inom planområdet som kan vara särskilt lämpliga för marknära boende har studerats under planarbetet. Uppdraget att skapa en tät stadsmiljö i Ulleråker med cirka 6 000 nya bostäder innebär små möjligheter att kunna erbjuda nya radhus eller friliggande småhus inom stadsdelen. Kommunen utreder inom Ulleråkerprojektet om någon av de befintliga byggnaderna i ”Tallparken” kan byggas om till stadsradhus. Lägenheter i två plan, eller marklägenheter med egen ingång, blir möjliga att bygga i de flesta kvarter. Specialbostäder och studentlägenheter kan också byggas i flera av kvarteren. För att möjliggöra bostäder med en relativt lägre hyra finns kvarter, eller delar av kvarter, utan särskilda utformningskrav eller användningskrav. Syftet är att kunna erbjuda byggrätter som fungerar för till exempel serietillverkade modulhus.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

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

Detaljplanen möjliggör ett stort antal bostäder och flera förskolor. De barn som framför allt berörs av den här detaljplanen är dels de som redan bor och/eller går skolan i stadsdelen, dels de barn som kommer att bo i de tillkommande bostäderna och/eller kommer att gå i de förskolor som planeras inom planområdet.

En planbestämmelse anger att de inre delarna av bostadskvarteren är avsedda för vistelse och växtlighet, och att de inte får användas för körytor och parkering, inklusive

parkering av cyklar. Syftet är att möjliggöra kvalitativa och tillräckligt stora bostadsgårdar för bostadsnära utevistelse och lek. Detaljplanen ställer krav på genomgående entréer då det underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda bostadsgårdarna.

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

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

Äldreperspektivet

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

Att bygga olika typer av bostäder i staden är önskvärt och efterfrågat, inte minst ur ett äldreperspektiv. Detaljplanen innebär fler bostäder i kollektivtrafik- och servicenära lägen och användningsbestämmelsen B (Bostäder) innebär att alla olika typer av bostäder kan byggas, även kategoriboenden som trygghetsboenden och seniorboenden. I vissa kvarter medges ett husdjup på 18 meter för att göra det möjligt att bygga särskilda boendeformer, till exempel vård- och omsorgsboende som ofta kräver djupa hus på grund av de funktionskrav som ställs. Dessa lite större byggrätter har lokaliserats i såväl livliga som lugna omgivningar, med möjlighet till utsikt mot park och natur (kvarter M och kvarter R). Det finns inget beslut om att bygga ett särskilt boende i Ulleråker. Men vid behov finns möjligheter att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom planområdet eller inom *Detaljplan för Vinghästen med flera i centrala Ulleråker*.

Inom planområdet och i Ulleråker finns redan en stor tillgång på olika typer av utomhusmiljöer som kan vara attraktiva för aktiva äldre; närhet till naturen i Kronparken, på åsen och i parken nere i Hospitalsträdgården för promenader, löpning eller cykling. I Hospitalsträdgården finns såväl utegym som boulebanor och möjligheter till odling vid kolonilotterna. Vid utvecklingen av planområdet kommer nya torg och parker att anordnas som, utöver den egna bostadsgården, kan fungera som mötesplatser för boende. I de nya kvarterens bottenvåningar, eller i byggnaderna i "Tallparken", ger planen möjligheter för fastighetsägaren att upplåta lokaler med ett varierat innehåll. Det kan i sin tur öppna för föreningar, kulturutövare, caféer, eller andra verksamheter att etablera sig i stadsdelen. Planen ger också inom markanvändningen C (Centrumändamål) möjlighet att etablera vårdcentral,

tandläkare, träffpunkt för äldre eller annan typ av service som kan bidra till ett enklare vardagsliv för äldre i Ulleråker. Största delen av servicen kommer sannolikt att etableras vid det planerade stadsdelstorget, Vinghästtorget, söder om planområdet.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

Det kommer att krävas om- och tillbyggnader av de äldre vårdbyggnaderna inom "Tallparken" och administrationsbyggnaden (Hus 1) för att klara tillgänglighetskraven. Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 (eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter). Beroende på byggnadernas användning kan också hissar behöva installeras. Byggrätterna är anpassade för att medge detta, under förutsättning att det görs med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden.

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

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

Klimatfrågor

Kommunens klimatmål

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

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

Klimatkalkyl

I projektet Tallstråket (kommunens exploateringsprojekt) har laborationer utförts för att belysa vilken klimatpåverkan ett genomförande av detaljplanen kan få, det vill säga när gator anläggs och byggnader uppförs. Beräkningarna har gjorts med kommunens verktyg *Klimatkalkyl*, och visar på vilken mängd växthusgasutsläpp som planen kan medföra fram till år 2050, eftersom det är det året både Uppsala kommuns klimatmål och Parisavtalet avser. Laborationerna för Tallstråket avser utsläpp som följer av områdets förändrade markanvändning, samt de utsläpp som uppkommer i genomförandefasen (byggskedet) och under driftsfasen av det nya området (energi och transporter).

Klimatkalkyl är ett analysverktyg som används för att beräkna klimatutsläpp och laborera med olika åtgärder som syftar till att minska den klimatpåverkan som planens genomförande förväntas leda till. Klimatkalkylen är ett komplement till andra klimatanalysverktyg i projekteringskedet eftersom det kan användas i tidigt skede för att jämföra alternativa lokaliseringar, strukturer och utformningar. Klimatkalkylen använder sig av schablonvärden i beräkningarna och dessa är sammanställda efter en genomgång av flera svenska rapporter som under de senaste åren har beräknat klimatpåverkan av utsläppskällor kopplade till byggprojekt. I kommande skeden, efter planläggning, kan mer detaljerade kalkyler göras för enskilda kvarter och byggnader för att utforska hur klimatpåverkan kan minskas ytterligare.

Planområdets användning och disponering

Planen ger förutsättningar till att begränsa klimatpåverkan genom att grönområden, som planläggs som park eller natur, kan fortsätta att binda koldioxid och att befintliga byggnader inte rivs för att ersättas med nya. Samtidigt medger planen att stora grönområden hårdgörs och bebyggs, något som påverkar klimatet då det medför utsläpp av växthusgaser.

Det övergripande målet om hållbara vardagsresor, och ett fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik i områdets utformning innebär en effektiv resursanvändning eftersom många boende kommer att kunna åka kollektivt när spårvägen byggs ut inom området, alternativt gå eller cykla inom stadsdelen eller in till centrala Uppsala. Inom planområdet planeras både social och kommersiell service, vilket gör att behovet av att transportera sig till andra stadsdelar för att till exempel handla minskar. I huvudsak är området planerat utifrån befintliga marknivåer, vilket minskar behovet av schakt

och därmed klimatpåverkan, även om anpassningar kan behöva göras på vissa ställen. Planeringen av två mobilitetshus där all privat parkering ska inrymmas innebär också ett mindre behov av schakt i området i förhållande till vad som varit följden av att anlägga garage under varje bostadskvarter.

Bygg och anläggning

I de laborationer som har gjorts har fyra olika alternativ (inklusive ett nollalternativ) som i huvudsak innehåller samma mängd exploatering studerats. Alternativen har skiljt sig åt gällande material, miljöcertifieringssystem och bevarande av befintliga byggnader och grönområden i "Tallparken". De studerade alternativen är:

- Alternativ 1. Ett nollalternativ där området inte planläggs eller exploateras.
- Alternativ 2. En utveckling av området enligt strukturplanen i planprogrammet från 2016.
- Alternativ 3. Samrådsförslaget för *Detaljplan för Tallstråket* och där materialval för byggnader speglar hur byggande sker idag, till exempel med betongstomme.
- Alternativ 4. Ett, ur miljöhänsyn, optimerat alternativ som utgår från strukturen i samrådsförslaget och utforskar hur klimatpåverkan skulle kunna minskas till exempel genom att ny bebyggelse utförs med trästomme och med energicertifieringssystemet Passivhus/FEBY guld. Laborationerna omfattar både utsläpp av växthusgaser samt negativa utsläpp, som utgör möjligheten att kunna binda/lagra koldioxid i området, till exempel både i mark och vegetation samt i nya byggnader (till exempel trästomme i ett bostadshus).

De tre olika utvecklingsalternativen 2–4 ger enligt beräkningarna upphov till totala utsläpp av växthusgaser i ett spann mellan 164 och 97 kiloton koldioxidekvivalenter. De största utsläppen uppkommer i alternativ 2 (planprogrammet), där befintliga byggnader i "Tallparken" rivs för att ersättas med nya byggnader. De minsta utsläppen uppkommer i alternativ 4 där alla byggnader uppförs med trästomme och att användandet av certifieringssystemet Passivhus/FEBY guld gör att klimatutsläpp till följd av drift av nya byggnader minskar väsentligt. Dessutom varierar de negativa utsläppen, det vill säga möjligheten att lagra koldioxid, mellan alternativen. Alternativ 4 skiljer ut sig från de övriga med ett större upptag av koldioxid (48 kiloton koldioxidekvivalenter), vilket är nästan fem gånger större än övriga utbyggnadsalternativ. Det beror på att trästomme innebär en mycket större kolinlagring, jämfört med om en betongstomme används.

Det totala utsläppet i nollalternativet uppgår till två kiloton koldioxidekvivalenter och beror på att området inte exploateras eller hårdgörs, och att marken fortsatt kan användas för att binda koldioxid. Det totala upptaget beräknas till fem kiloton koldioxidekvivalenter. Utsläppen som trots allt uppstår kommer från driften av parkmiljön samt från renoveringen av befintliga byggnader.

Utsläpp av växthusgaser per bruttoarea (BTA) är en indikator för hur klimateffektivt ett stadsbyggnadsprojekt har potential att bli. Indikatorn tar hänsyn till hur mycket användbar area i nya byggnader som genereras i relation till utsläppet. För att kunna jämföra med andra områden så är det värdefullt att även presentera utsläppen i området per bruttoarea. De tre olika utvecklingsalternativen som avser ett genomförande av planen ger enligt beräkningarna upphov till utsläpp av växthusgaser i ett spann mellan 350 och 520 kilogram koldioxidekvivalenter per kvadratmeter.

Sammanfattningsvis kan det utifrån de genomförda laborationerna konstateras att ju större andel grönområden som sparas och ju fler byggnader som byggs i trä desto större möjlighet att lagra koldioxid i mark och byggnader. Att bevara byggnader i stället för att riva dem och ersätta med nya byggnader ger också stor effekt.

En omfattande renovering (inklusive energieffektiviserande åtgärder) brukar innebära avsevärt mycket mindre växthusgasutsläpp än vad rivningen och uppförande av en ny byggnad innebär. Detaljplanen möjliggör träbyggnader för all ny bebyggelse genom att de tillåtna höjderna är beräknade utifrån trästomme (som bygger mer än betongbjälklag), att befintliga byggnader avses att sparas och ges en ny användning, samt att grönområden sparas då de planläggs som park eller natur.

Anläggning av gator innebär ett visst växthusgasutsläpp. Gröna ytor i gatorna kan vara en kolsänka och ha positiva effekter för mikroklimatet. Biokol kan vara en kolsänka som används i anläggningen av gator och allmän plats. En detaljerad utformning av allmän plats och tekniska lösningar har inte beräknats i laborationen, men bör ingå i den kommande projekteringen av allmän plats.

Transport

I laborationerna har även beräkningar gjorts gällande vilka utsläpp som kan förväntas från de som flyttar in i området. I beräkningarna tas hänsyn till närhet till bland annat kommersiell service och hållplatser för kollektivtrafik. Detaljplanen medger en tät bebyggelse där många människor får korta avstånd till kollektivtrafiken, samt goda förutsättningar för att gå och cykla i området. De två mobilitetshus som planeras inom planområdet är bland annat avsedda för boendeparkering. Det innebär att den egna bilen parkeras en bit från den egna bostaden, vilket kan bidra till minskat bilanvändande och sin tur mindre utsläpp. Mobilitetshuset kan även utrustas med bilpooler, vilket minskar behovet av en egen bil.

Mark och geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes 2015 (*Översiktlig geoteknisk undersökning inkl. MUR, Sweco*). Sweco har 2022 och 2023 utfört kompletterande geotekniska utredningar inom Ulleråker (*MUR Ulleråker Geoteknisk Undersökning Tallstråket, Sweco*). Undersökningen har översiktligt karterat jordlagerförhållanden, djup till åsmaterial samt förekomst av åsmaterial i markytan. I närheten av administrationsbyggnaden och den planerade förskoletomten vid Ulleråkersvägen har en undersökning utförts för att utreda isälvs materialets utbredning genom att tydliggöra jordlagerföljden (*PM Geoteknik, Ulleråker Tallstråket, stabilitetsutredning, Sweco, 2023*).

Jordlagerförhållanden och förekomst av åsmaterial

Jorden inom planområdet utgörs generellt av friktionsjord, övervägande i form av grus och sand. I ett större sammanhängande område mellan Lundellska skolan och Kungsängsleden överlagras friktionsjorden av lera. Lerlagrets mäktighet varierar mellan två meter i norr till fem meter i väster. Utanför planområdet i nordöst, i området för den planerade dagvattendammen, förekommer mäktiga lager lera om 17 meter till mer än 28 meter.

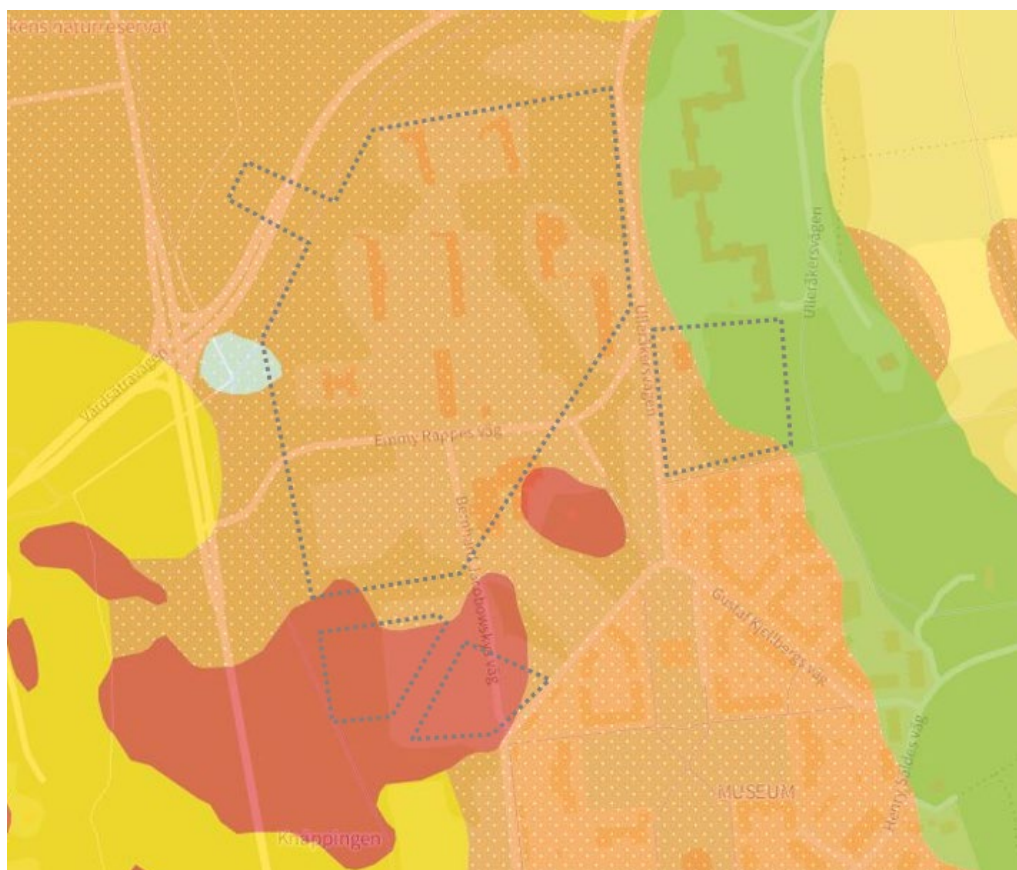


Bild 71 Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet, som markeras med streckad linje, utgörs generellt av friktionsjord. Orange färg indikerar postglacial sand och grön färg isälvssediment. Röd färg indikerar urberg. I ett större sammanhängande område mellan Lundellska skolan och Kungsängsleden överlagras friktionsjorden av lera (Sweco 2023).

De skiktanalyser som genomförts vid Ulleråkersvägen söder om administrationsbyggnaden (hus 1) visar att friktionsjord, troligtvis isälvssediment, förekommer vid ytan i provpunkten närmast skogskanten. I en provpunkt närmare Ulleråkersvägen, i gränsen mot förskolans byggrätt, förekommer också friktionsjord men den överlagras av cirka 1 meter lera. Utifrån analyserna gör kommunen bedömningen att marken närmast Ulleråkersvägen kan behandlas som ett område med hög känslighet, snarare än ett område med extrem känslighet, och att marken kan bebyggas med lättare byggnad som inte kräver djup grundläggning eller källare. Närheten till åsen motiverar ändå krav på skyddsåtgärder och att byggrätten begränsas till den markyta som tidigare varit bebyggd.

I norra Ulleråker finns grundvattenrör installerade. Rören som installerats som underlag för detaljplanerna för Ulleråker och kapacitetsstark kollektivtrafik har endast visat torra mätningar. Det indikerar att rören (spetsnivå +11,75 meter och +9,3 meter) inte når grundvattennivån. Uppsala Vatten och Avfall AB:s grundvattenrör (UV1031) i närområdet visar en medelnivå för grundvattnet på +2,06 meter, vilket skulle innebära att avståndet mellan marknivån och högsta grundvattennivå är över 20 meter.

Grundläggning av byggnader

I den fortsatta projekteringen kan ytterligare geotekniska undersökningar behöva utföras för att ge grundläggningsrekommendationer och dimensionering av grundkonstruktioner för specifika objekt. Inför byggstart görs också en riskanalys som

omfattar besiktning av grannfastigheterna för att kunna vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Vid byggnation inom planområdet ska försiktighetsåtgärder vidtas för att skydda grund- och ytvattnet. (Se *Strategi och handlingsplan för riskreducerande åtgärder för grundvatten i Ulleråker, Bjerking, 2018*). Vid grundläggning ska i första hand prefabricerade element och grundplattor användas, då lös betong inte får nå marken. Om betong ändå måste gjutas ska marken under gjutzonen skyddas med tätt material. Pålning med traditionella betongpålar, slagna ner till bergets överyta, bedöms inte påverka grundvattnet inom området. Borrade stålrörspålar fylls däremot ofta med betong för att öka bärigheten. Det är därför viktigt att pålarna borrar ner ordentlig i berget så att det blir en tät botten mot bergets överyta. Byggmaterial som kan avge eller utsöndra (miljöfarliga) ämnen ska inte användas. Även om bebyggelsen inom Ulleråker till stor del förväntas utföras med trästomme kommer grundläggningen sannolikt utföras i betong.

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

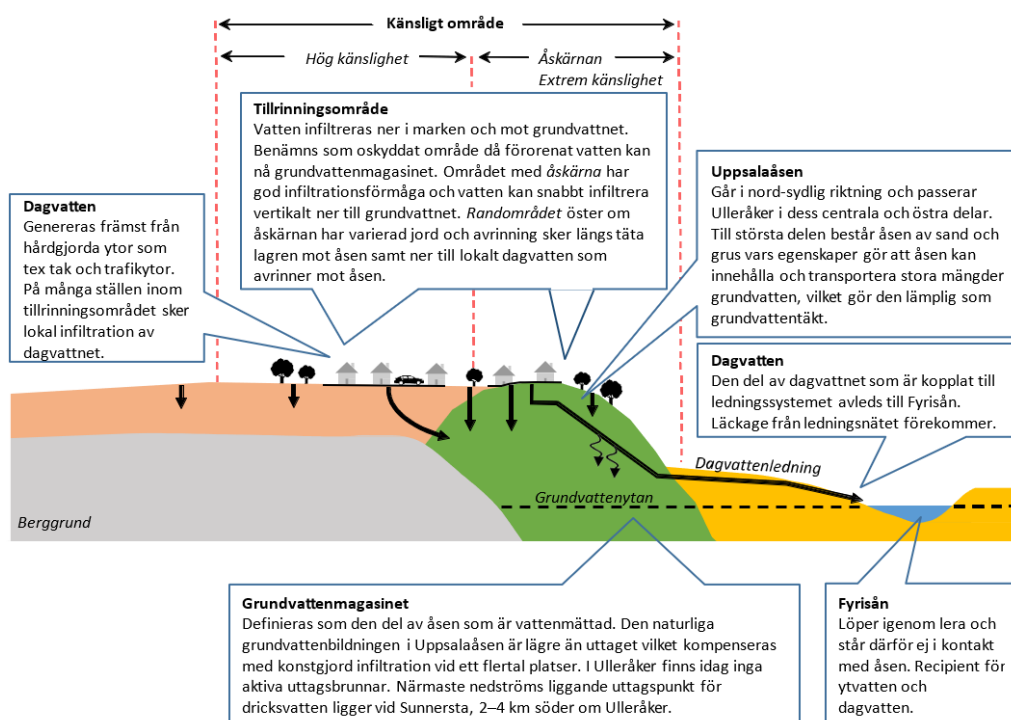


Bild 72 Illustration över Ulleråkers vattenförekomster och befintliga dagvattenflöden. Bilden visar en östvästlig tvärsektion, och pilarna illustrerar vattnets olika flödesvägar inom området. Bilden är modifierad efter originalet från rapporten Hållbar vattenmiljö, Sweco.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde. Vattenskyddsföreskrifterna för området ska följas. Dessa innebär bland annat att markarbeten normalt inte får ske djupare än till en meter över högsta grundvattenyta och att markarbeten inte får medföra bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Dispens från vattenskyddsföreskrifterna kan behöva sökas hos länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

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

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

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

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

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

skyddsåtgärd. Inom planområdet finns också bostadskvarter kombinerade med mobilitetshus, där garagevåning under mark är tillåten.

Åtgärder för ny bebyggelse inom områden klasserade med extrem känslighet

Området öster om Ulleråkersvägen har klassats som mark med extrem känslighet. Inom planområdet berör det en äldre kontorsbyggnad (hus 1) och en rivningstomt i kvarteret vid klockstapeln. *Riktlinje för markanvändning inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Kommunfullmäktige 2018) säger att ny bebyggelse ska undvikas inom områden med extrem känslighet. Avgränsningen av extrem zon i riskanalysen har en buffert på 50 meter, och gränsen mellan känslighetsklasserna är inte exakta. Kompletterande geotekniska undersökningar öster om Ulleråkersvägen visar att marken i höjd med hus 1, består av friktionsjord som överlagras av cirka en meter lera och har därmed en något lägre känslighet än *extrem*. Närheten till områden med extrem känslighet motiverar dock extra skyddsåtgärder, jämfört med västra delarna av planområdet.

En ny byggrätt för förskola begränsas till den yta närmast gatan som tidigare tagits i anspråk av en bostadsbyggnad och körytor. För att minimera påverkan i marklagren får inga nya källare byggas. Begränsade ytor avsätts för angöring och bilparkering, för att minska risken för föroreningar från motorfordon. Precis som inom övriga områden med hög känslighet ska alla körytor och parkeringar utföras täta, och den nya bebyggelsen ska utformas med funktioner för uppsamling och bortledning av släckvatten till det täta dagvattensystemet. Takvatten får infiltrera, men systemet för släckvattenuppsamling kan innebära att det främst blir regn som faller direkt på gårdarna som infiltreras i praktiken. Eftersom träd ska sparas på förskolegården kommer den fortsatt att ha skogskaraktär, så det finns stora möjligheter att återföra rent regnvatten till marken. Se avsnitt *Skola och förskola*.



Bild 74 Utsnitt ur plankartan över förskoletomten som visar att förskolans byggrätt är närmast Ulleråkersvägen, på tidigare bebyggd mark och på avstånd från åskärnan. På förskolegården kommer det att finnas goda möjligheter till infiltration av rent dagvatten. Observera att kvarteret väster om förskolan ingår i *Detaljplan för kvarteret Sagan med flera* (2019).

Skyddsåtgärder i byggnader som ska bevaras och utvecklas

Uppsamling av släckvatten krävs inte för de byggnader som ska bevaras och utvecklas, det vill säga byggnaderna i "Tallparken" och administrationsbyggnaden hus 1. Åtgärder i grundmurar och/eller källare kan komma att innebära stora och kostsamma ingrepp i kulturhistoriska byggnader och miljöer, som inte står i proportion till risken kopplat till släckvatten. Körytor och parkeringar i anslutning till byggnaderna ska dock utföras täta, och förorenat dagvatten kan ledas bort i dagvattensystemet, vilket bidrar till ett visst skydd även mot släckvatten och är en förbättring jämfört med befintlig situation.

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystemets (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet, *Ulleråker – Tallstråket, Förprojektering dagvattendamm, WSP 2023* (notera att utredningen baseras på ett större område än samrådsförslaget). I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Rent dagvatten

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

Infiltration av rent dagvatten ger förutsättningar för gröna gårdar och återförande av vatten till marken. I plankartan finns utrymme avsatt för hantering av dagvatten på gårdar och/eller på förgårdsmark. För gårdar på bjälklag ovan parkeringsanläggningar eller centrumlokaler behöver det finnas utrymme för växtbäddar eller andra dagvattenmagasin för att kunna hantera dagvatten och ge förutsättningar för växtlighet på bostadsgårdar. Överskottsvatten från gårdar på bjälklag leds direkt till dagvattennätet.



Bild 75 Bilden visar avrinningsområden inom Ulleråker. Blå pilar visar flödesriktningen för dagvatten och till vilken dagvattendamm vattnet leds. Illustration Nivå landskapsarkitektur

Förorenat dagvatten

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

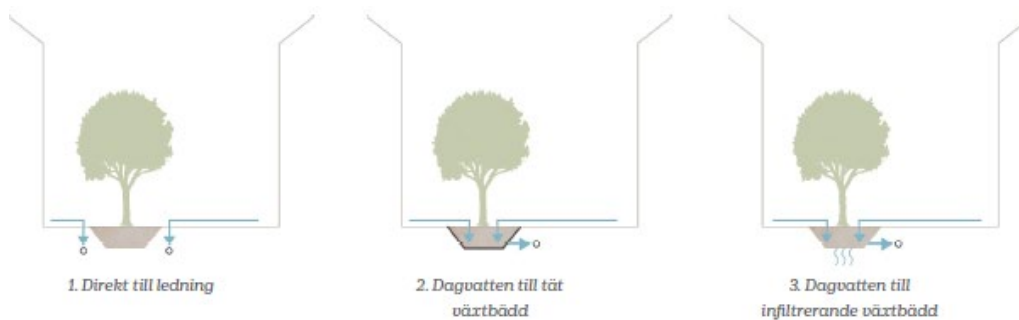


Bild 76 Principer för dagvatten i gator. Beroende på känslighetszon används någon av dessa principer. Illustration Nivå landskapsarkitektur

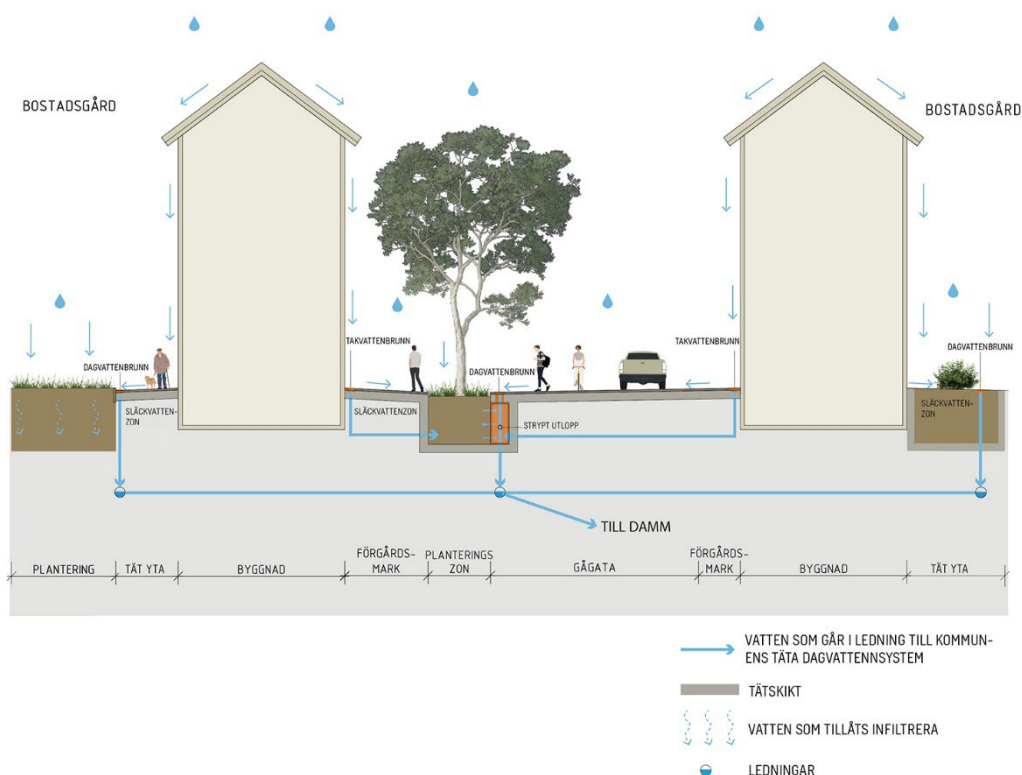


Bild 77 Principbild över hur förorenat dagvatten leds till det täta dagvattensystemet via tät växtbädd och rent dagvatten tillåts infiltrera. Illustration från projektering i Centrala Ulleråker, Sweco

Dagvattendamm

Den dagvattenlösning som utretts i förprojekteringen innebär att dagvattnet inom den norra delen av planområdet leds till en ny damm intill Kungsängsleden, nordost om planområdet. Föroreningsberäkningar har gjorts för samtliga områden som leds till den planerade dagvattendammen och inkluderar även ytor kring Hospitalet och Ångströmlaboratoriet. Följande föroreningar har beräknats: fosfor (P), kväve (N), bly (Pb), koppar (Cu), zink (Zn), kadmium (Cd), krom (Cr), nickel (Ni), suspenderad substans (SS) och benso(a)pyren (BaP). Med rening i dagvattendammen visar beräkningarna att både föroreningsbelastningen och föroreningshalterna till Fyrisån minskar för samtliga undersökta ämnen (WSP, 2023).



Bild 78 Förslag till placering av dagvattendamm söder om Kungsängsleden. Illustration WSP 2023

Dagvattnet från kvarteren i södra delen av planområdet, leds till dammen som färdigställt under 2023 i den södra delen av Hospitalsträdgården. Till denna damm leds även dagvatten från de angränsande nya kvarteren som kommer att bebyggas, och dagvatten från den befintliga bebyggelsen som saknar rening.

Beräkningar som genomförts för hela programområdet, där avrinning från de områden som leds till dammen i Hospitalsträdgården inkluderats, visar att föroreningsbelastningen minskar för samtliga ämnen, förutom kväve och arsenik, efter rening i dammen (Sweco, 2021). För kvicksilver sker ingen förändring, men det innebär inte någon otillåten försämring eftersom halten underskrider bedömningsgrunden. Förändringen i kvävebelastningen bedöms inte medföra en otillåten försämring av kvalitetsfaktorerna eftersom det är fosfor som angetts utgöra en risk för sänkt status med avseende på övergödning. De uppmätta halterna av arsenik i Fyrisån ligger så långt under bedömningsgrunden att ökningen till följd av detaljplanen inte medför en otillåten försämring.

Översvämning

Översvämningsrisk från Fyrisån.

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

Risken för översvämning från Fyrisån är liten. Större delen av Årummet på västra sidan av Fyrisån ligger ovan ett beräknat 200-års flöde. Ett område närmast Fyrisån riskerar dock att översvämmas vid högsta beräknade flöde, ett översvämningsflöde med en återkomsttid på cirka 10 000 år. Området ligger utanför planområdet och berör, förutom park- och rekreationsytor, Lundellska skolans idrottshall och den föreslagna dagvattendammen (se ovan). Eftersom högsta flöde inträffar mycket sällan är det fortfarande låg risk för skador med anledning av översvämning.

Översvämningsrisk vid extrema regn

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

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

För att klara sekundära avrinningsvägar i kvarter med bostadsgård uppe på bjälklag krävs i första hand portik, eller annan öppning mot omgivande gator. Öppningens marknivå bör ligga under planerade nivåer för färdigt golv. Plankartan medger olika öppningar/släpp i kvarterets fasader, även om den inte föreskriver ett särskilt läge. I andra hand kan bräddavlopp med separat ledning dras genom byggnad ut mot omgivande allmän plats eller förgårdsmark. Bräddavloppet ska ha separat ledning som går direkt ut, det vill säga inte ha kontakt med dagvattennätet (som går fullt vid skyfall). Gårdens tätskikt bör samordnas med bräddningsnivåer.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ulleråker påverkas av trafikbuller från Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg. Även vägar inom stadsdelen, som Ulleråkersvägen, ger upphov till buller, men det är områdena närmast de stora trafiklederna som är mest utsatta. Planområdet kommer i framtiden även beröras av buller från spårtrafik inom kollektivtrafikstråket som passerar genom Ulleråker.

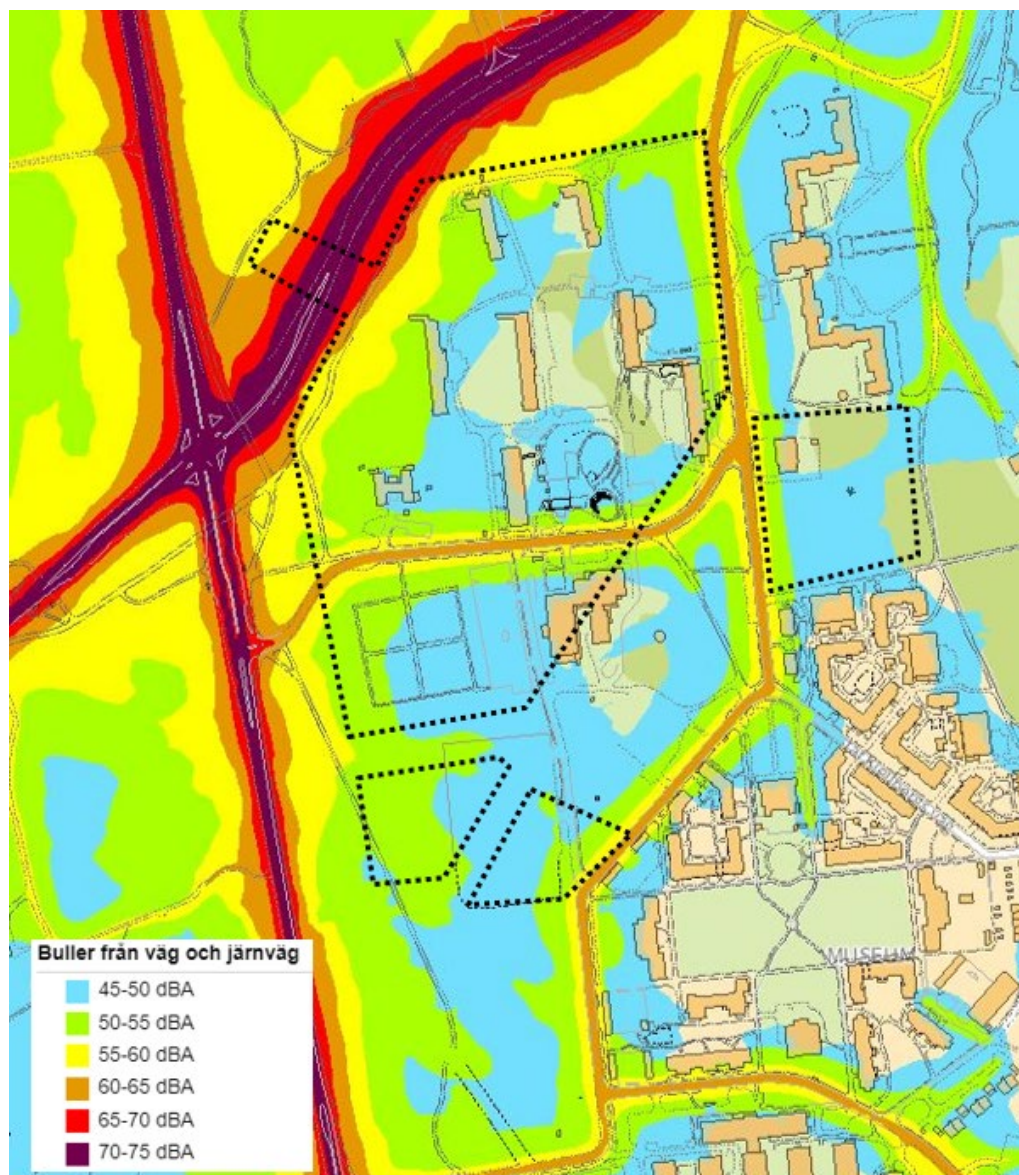


Bild 79 Utdrag ur bullerkartläggningen för Uppsala (2022), planområdet markerat med streckad linje.

Nationella riktvärden för trafikbuller

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

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

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

För skol- och förskolegårdar finns det inte några bindande regler vad gäller buller utomhus vid fasad. Boverket har tagit fram ett dokument ”Gör plats för barn och unga”, Rapport 2015:8 och enligt rapporten är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning är att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

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

Måluppfyllnad trafikbuller

I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning tagits fram (Norconsult, 2023). Utredningen omfattar hela programområdet och baseras på prognostiserade framtida trafikmängder och den bebyggelsestruktur som detaljplanen medger (observera att utredningen omfattar ett större område än nuvarande samrådsförslag). Den redogör för trafikbuller med alternativa lösningar i kollektivtrafikstråket (buss eller spårväg) samt med och utan bebyggelse längs Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg, som är de mest trafikerade vägarna i anslutning till stadsdelen.

Sammanfattningsvis visar beräkningarna att den ekvivalenta ljudnivån blir upp till 4 dBA högre vid fasad om kollektivtrafikstråket trafikeras med buss och inte med spårvagn. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadskvarter med fasad mot kollektivtrafikstråket klaras dock oavsett om stråket trafikeras med spårvagn eller buss.

För fyra kvarter inom planområdet (N, O, R och U) klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Det gäller även de befintliga byggnaderna i ”Tallparken” som planläggs för bostadsändamål. För två kvarter (M och T) överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA, men klarar 65 dBA, vid delar av en eller flera fasader. I båda kvarteren finns en ljuddämpad sida, förutsatt att den bullerskärmande delen av kvarteret byggs. I de lägen där bullernivåerna överskrider 60 dBA, men ligger under 65 dBA, föreskriver planen att lägenheter som överstiger 35 kvadratmeter ska utföras med minst hälften av bostadsrummen mot den ljuddämpade sidan.

Kvarterens och byggrätternas utformning, med mark som inte får bebyggas i kvarterets mitt, innebär att byggnader i huvudsak kommer att placeras i kvarterets ytterkanter

och avskärmar bostadsgården från trafikbullret på de omkringliggande gatorna. För att säkerställa tyst sida i de mest bullerutsatta lägena föreskriver planen därför att kvarterssidorna ska utföras utan öppningar så att de kan utgöra bullerskärmar mot gården.

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

Samtliga kvarter inom planområdet har ytor i anslutning till bostadsbyggnaderna där riktvärdena för buller på uteplats klaras.

Vibrationer

Morgondrömsvägen och Ulleråkersvägen dimensioneras och planläggs för att kunna rymma spårbunden trafik. Spårbunden trafik kan ge upphov till vibrationer, som i sin tur förstärker upplevelsen av buller. För bostäder bör Trafikverkets riktlinjer *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg* (TDOK 2014:1021) vara vägledande. För bostäder anges en maximal vibrationsnivå på 0,4 millimeter/sekund frekvensvägd vibrationsnivå RMS inomhus. Människans känseltröskel ligger vid 0,1–0,3 millimeter/sekund.

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

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

Markföroreningar

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

En av de potentiella föroreningskällor som identifierades var förekomst av tjärasfalt. Uppföljande provtagning i området visade att det finns två provpunkter i nära anslutning till planområdet med förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten,

PAH, där asfalten bedöms innehålla stenkolstjära. Den ena punkten ligger utmed Emmy Rappes väg, cirka tio meter utanför planområdesgränsen och den andra utmed Bernhard Jacobowskys väg, även den cirka tio meter utanför planområdesgränsen. De båda proverna hade halter betydligt högre än 70 milligram/kilo PAH-16 och denna asfalt klassas därmed som farligt avfall och kan därför inte återanvändas. Resultaten antyder att asfalt med förhöjd halt PAH även kan förekomma inom planområdet.

I ett jordprov strax utanför detaljplaneområdet har förhöjda halter av alifatiska kolväten påträffats, som kan vara en rest av ett lokalt oljespill. Föroreningsutbredning är inte avgränsad.

Detaljplanen innebär att schaktarbete kommer krävas närheten av de områden där asfalt med PAH-haltig stenkolstjära konstaterats. Markarbeten kommer även ske i anslutning till den punkt där ett lokalt oljespill kan ha inträffat. För att säkerställa en korrekt hantering av massorna bör kompletterande provtagning och analyser göras inför schaktning.

Kulverten

Delar av den kulvert som hört till Ulleråkers mentalsjukhus berör planområdet. De inventeringar av miljö- och hälsostörande ämnen som har genomförts visar på förekomst av asbest i branddörrar, brandlucka, rörböjar, rörslut, flänspackningar, bly i elkablar, bromerade flamskyddsmedel i cellgummiisolering, risk för PCB i lysrör, kvicksilver i elektronik och mätutrustning, tungmetaller i målarfärg och betong, eventuellt PCB haltig olja i oljefyllda kablar, eventuellt radioaktiva ämnen i rökdetektorer, samt diverse farliga ämnen i elavfall.

Inom "Tallparken" är ambitionen att behålla så mycket som möjligt av kulverten. Detaljplanens genomförande innebär dock att delar av kulverten måste rivas där nya gator och kvarter ska byggas. De kvarter som berörs är N, R och U. De föroreningar som finns i kulverten kan innebära en miljö- och hälsorisk och rivningsmaterialet från kulverten ska hanteras i enlighet med en upprättad avfallshanteringsplan.

Högspänningskabel

I Ulleråker finns en äldre högspänningskabel. Isoleringen runt kabeln är gjord av impregnerat papper vilket kan medföra en risk för att olja kan läcka ut i det fall kabeln lämnas spänninglös och sedan skadas. De föroreningar som associeras med kabeln kan innebära en miljö- och hälsorisk, och rivningsmaterial måste hanteras i enlighet med upprättad avfallshanteringsplan.

Delar av kabelns sträckning går genom planområdet. I de norra delarna ligger kabeln nedgrävd i "Tallparken", medan den är förlagd i kulverten i områdets södra delar. PCB har konstaterats finnas i kabeln i dess sträckning vid korsningen Emmy Rappes väg och Bernhard Jacobowskys väg.

Vid rivning av kulverten kommer den oljefyllda högspänningskabeln att omhändertas och lämnas till godkänd mottagningsanläggning. Det finns inga misstankar om att kraftkabeln ska ha läckt olja. Om det vid schaktning och rivning upptäcks förorening runt kabeln kommer tillsynsmyndigheten att meddelas. Eventuella förorenade massor ska avlägsnas och tas om hand. Kabeln berör, liksom kulverten, kvarteren N, R och U.

Luft

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

En luftkvalitetsutredning har tagits fram av Tyréns (2022). Luftkvaliteten inom planområdet är generellt sett god, men luftföroreningar i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) finns och uppkommer främst till följd av trafiken på Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg, samt av trafik inom området. Utredningen visar att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon signifikant påverkan på luftföroreningssituationen i området (observera att utredningen omfattar ett större planområde än nuvarande samrådsförslag). Den förändring som sker över tid styrs i stället av trafikökningen på Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden.

De planerade kvarteren ligger en bit ifrån trafiklederna och vid de planerade bostäderna klaras MKN och miljömålen med marginal. Samtliga skolor och förskolor är placerade i områden som har låga halter av luftföroreningar och där miljömålen uppfylls.

Lukt från reningsverket

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

Lukter kan påverka människors välbefinnande. Bostäder och känsliga verksamheter som exempelvis skolor, bör därför planeras med ett visst avstånd till luktande verksamheter för att olägenheter för människors hälsa inte ska uppstå. Uppsala Vatten och Avfall AB som driver Kungsängsverket beslutade 2018 om ett rekommenderat skyddsavstånd runt verket på 400 meter, vilket sträcker sig in i norra Ulleråker. Planområdet ligger med god marginal utanför denna zon.

Dags- och solljus

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

Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid. I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till

hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgången för omkringliggande bebyggelse. Lagen anger att planläggning får ske så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten. En bedömning av konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen och tillkommande bebyggelse utanför planområdet redovisas under avsnittet *Planens konsekvenser*.

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

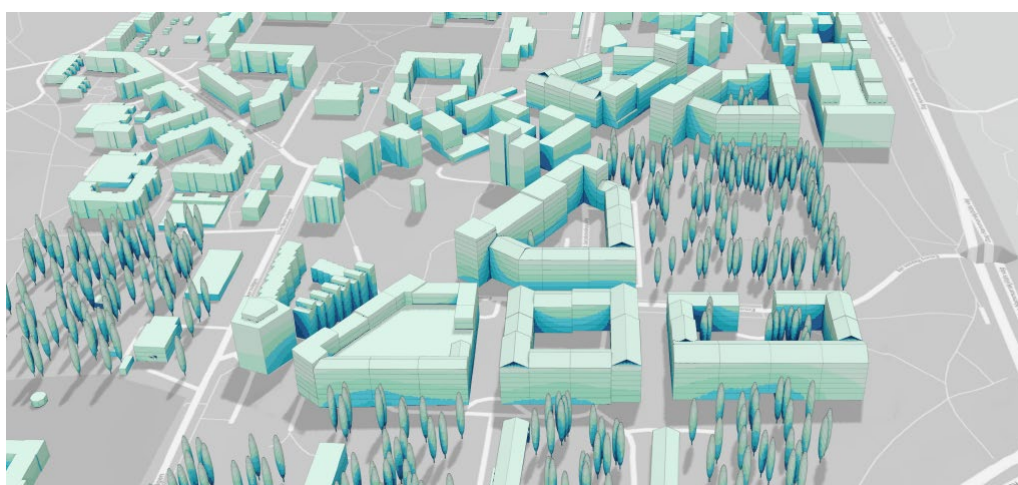


Bild 80 Dagsljusstudie, vy från norr. Landskapslaget

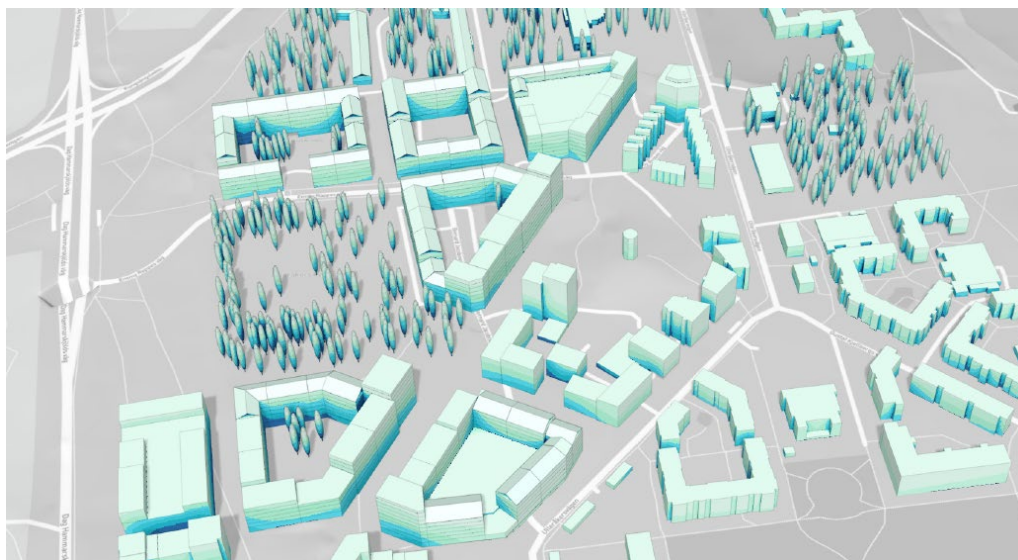


Bild 81 Dagsljusstudie, vy från söder. Landskapslaget

Studien visar att det är möjligt att klara dagsljuskraven för den nya bebyggelsen, men att det finns kritiska lägen där det krävs särskilda åtgärder. Det gäller framför allt i innerhorn mot bostadsgårdar och i bottenvåningarna längs de smalaste gatorna. Åtgärderna kan exempelvis vara att dessa ytor inte används för stadigvarande utrymmen, utan som förråd eller kommunikationsytor. Fönstersättning, fönsterstorlek,

kulörer, materialval, balkongsättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna.

Uppsala kommuns arkitekturpolicy betonar vikten av möjlighet till sol och ljus till bostäder, gårdar och vistelsemiljöer för en kvalitativ och attraktiv miljö. De sol- och skuggstudier som gjorts visar att bostadsgårdar och andra vistelseytor i anslutning till husen kommer att skuggas av den nya bebyggelsen, i mer eller mindre omfattning. Solstudien redovisar antalet soltimmar under ett dygn vid vårdagjämning, midsommar och vid nyår. Färgskalan indikerar antal timmar, där mörkt lila representerar en timme och klargult innebär nio timmar eller mer. De större kvarterens gårdar får förhållandevis många timmar solljus under vår och sommar, medan de mindre gårdarna riskerar att bli relativt skuggiga stora delar av dagen under vår och höst. Gårdarna på bjälklag omges av lägre bebyggelse och blir därmed till stor del solbelysta under många av dygnets timmar, även på vår och höst. Områdets offentliga platser är relativt solbelysta. Vintertid är antalet soltimmar få generellt.

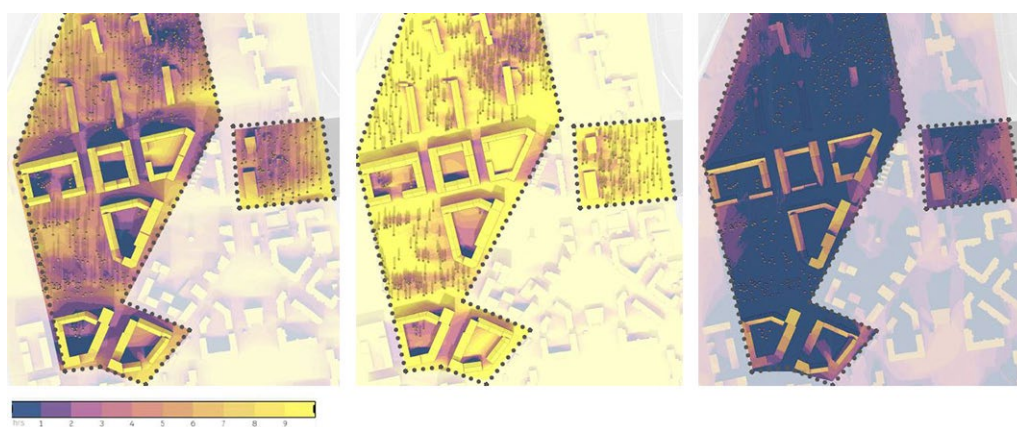
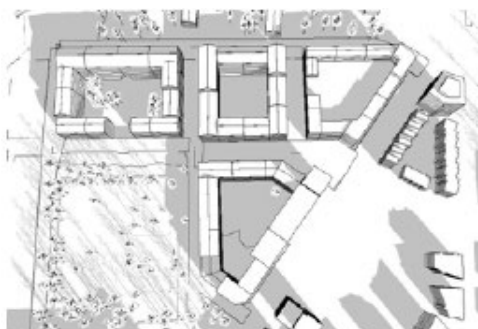


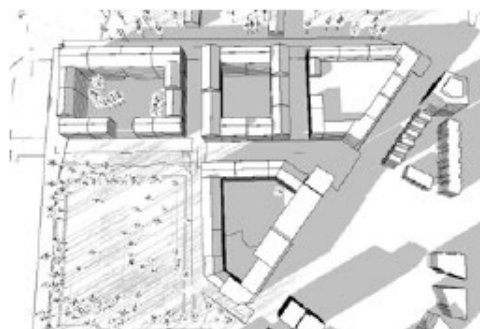
Bild 82 Solstudie, antal soltimmar under ett dygn vid vårdagjämning, midsommar respektive nyår. Mörkblå färg indikerar en timme, klargult nio timmar eller mer. Landskapslaget

Skuggstudierna visar skuggornas utbredning vid en viss tidpunkt, ett specifikt datum. Bilderna nedan redovisar hur skuggan från bebyggelsen faller på morgon, vid lunch, på eftermiddagen och tidig kväll vid vårdagjämning, midsommar, höstdagjämning och nyår.

Skuggstudien visar att alla bostadsgårdar i de kringbyggda kvarteren runt kyrkogården är solbelysta delar av dagen. Flera kvarter, undantaget de med bjälklagsgårdar, har dock svårt att klara 50 procent solbelysta bostadsgårdar mitt på dagen vid vårdagjämning. Med förgårdsmark, balkonger, eventuella takterrasser och andra bostadsnära platser inräknat, ökar andelen solbelysta utemiljöer även under de mörkare delarna av året.



KI 09.00



KI 15.00



KI 12.00

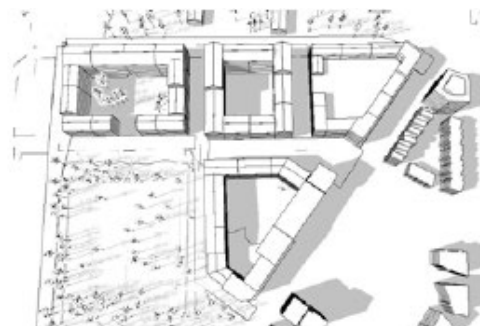


KI 18.00

Bild 83 Skuggstudie vårdagjämning. Bilderna ovan redovisar skuggan från bebyggelsen från kvarteren norr och öster om Ulleråkers kyrkogård vid 9.00, 12.00, 13.00 och 18.00. Landskapslaget



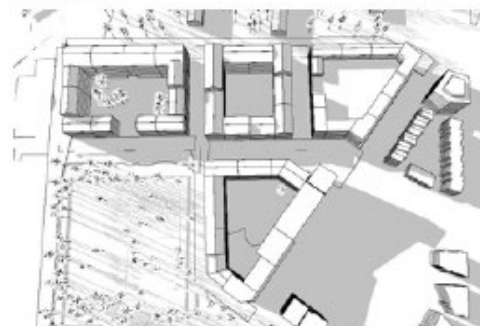
KI 09.00



KI 15.00



KI 12.00



KI 18.00

Bild 84 Skuggstudie midsommar. Bilderna ovan redovisar skuggan från bebyggelsen från kvarteren norr och öster om Ulleråkers kyrkogård vid 9.00, 12.00, 13.00 och 18.00. Landskapslaget

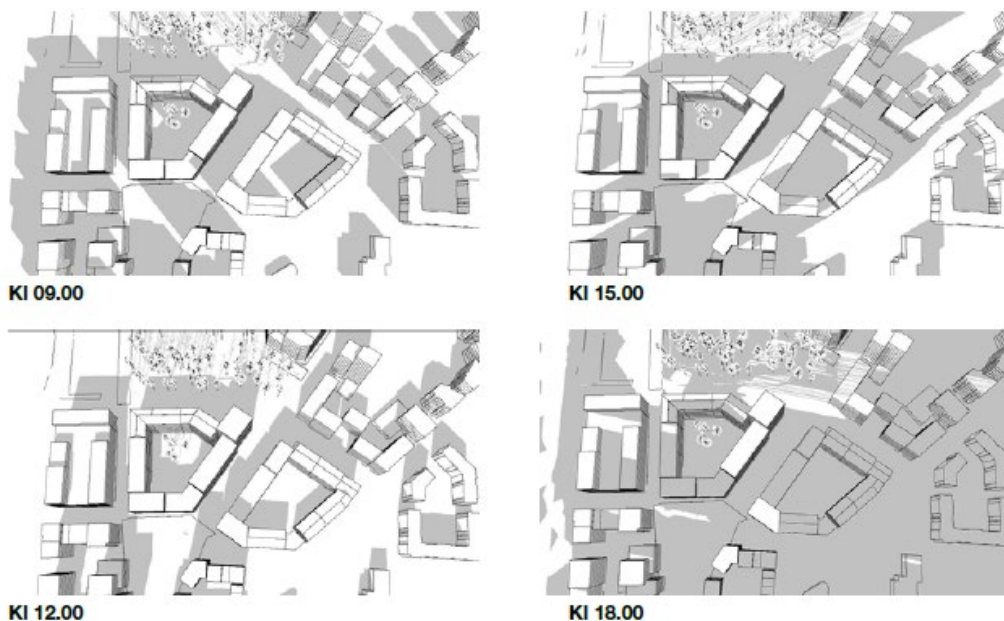


Bild 85 Skuggstudie vårdagjämning. Bilderna ovan redovisar skuggan från bebyggelsen från kvarteren söder om Ulleråkers kyrkogård vid 9.00, 12.00, 13.00 och 18.00. Landskapslaget



Bild 86 Skuggstudie midsommar. Bilderna ovan redovisar skuggan från bebyggelsen från kvarteren söder om Ulleråkers kyrkogård vid 9.00, 12.00, 13.00 och 18.00. Landskapslaget

Volymstudier, dagsljusstudier och sol- och skuggstudier till en detaljplan är ofta generella. Studierna ovan utgår ifrån ett antagande att detaljplanens fulla byggrätter utnyttjas samt att tak utformas i full tillåten höjd och kan därför ses som värsta fall-scenarion. I realiteten kommer byggnaderna ha en större detaljeringsgrad och sannolikt variera i höjd, djup, takvinkel med mera inom ramen för byggrätten. Inom varje kvarter kan detaljstudier av byggnaderna bidra till bättre kvaliteter.

Mikroklimat

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

Landskapslaget (2024) har i samband med framtagandet av bebyggelsestrukturen översiktligt studerat risken för värmeöar i strukturen och om det finns risk för blåsiga platser. Studien visar att de platser som är avsedda för vistelse ser ut att bli behagliga sett till temperatur, undantaget gårdar på bjälklag som är mer solutsatta och därmed riskerar att bli mycket varma under soliga och vindstilla dagar. Att med till exempel grönska skapa ett gott mikroklimat även på takterrasser måste beaktas vid utformningen dessa vistelsemiljöer.

Strukturen innebär ingen större vindproblematik. Inga platser hamnar över gränsen för när vistelse blir obehaglig på grund av vind, men längs några fasader bedöms uteserveringar och sittplatser vara mindre lämpliga. Bostadsgårdar med öppningar blir generellt mer blåsiga än slutna gårdar, men är ändå till övervägande del behagliga för längre vistelse ur ett vindperspektiv. Större delen av de gårdar som ligger högt upp på bjälklag med släpp i strukturen är mer utmanade då de blir mer utsatta för vind och därmed inte behagliga för längre vistelse när det blåser. Att skapa platser som är skyddade från vind behöver beaktas vid gestaltningen av dessa gårdar.

Några platser på bostadshusens tak uppmäts bli blåsiga och är därmed inte lämpliga för takterrasser. Byggnaderna har dock krav på utformning med sadeltak, vilket utesluter större takterrasser.

Elektriska och magnetiska fält

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

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

De friliggande nätstationerna placeras minst fem meter från andra byggnader. Vid inhysestationer i mobilitetshus är E-området samordnat med markanvändningen parkering och centrum (P och C). En placeringsbestämmelse säkerställer 5 meters

avstånd mellan nätstation och bostäder (B) enligt elsäkerhetsföreskrifterna och Vattenfalls riktlinjer. Storleken på E-området har satts för att inrymma säkerhetsavståndet fem meter, så att intilliggande markanvändning kan nyttja sin byggrätt fullt ut. Markanvändningen P och C kan nyttjas inom resterande del av byggrätten, exempelvis för trapphus till mobilitetshuset.

Elektriska och magnetiska fält från spårväg

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

Exakt utformning av spårvägen och dess fordon är vid tidpunkten för denna planläggning inte klar. Spårvagnar som drivs av likström alstrar nästan inga lågfrekventa magnetfält. Växelström görs om till likström i likriktarstationer. Inom planområdet avsätts plats för en likriktarstation. Magnetfälten runt en sådan station har en typisk utsträckning upp till fem meter från stationen. Därför bör de placeras minst fem meter från andra hus. Det E-område inom planområdet som är avsett för en likriktarstation är placerat minst 20 meter från hus 64 i "Tallparken" och drygt fem meter från komplementbyggnader, inom ett område med markanvändningen kontor, skola och centrum. E-området ligger 20 meter från närmaste byggrätt för bostadshus i kvarter O.

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

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter.

Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till sprinklersystem säkerställas.

Gatorna är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Alla kvarter går att nå från allmänna gator. För de byggnader i "Tallparken" som står med gaveln mot gatan finns det entréer som är längre från allmän gata än 50 meter. Här finns i stället körbara ytor inom kvartersmark som ger tillgänglighet till entréerna.

Tillgänglighet kan (i sista hand hand) klaras via gång- och cykelväg, till exempel till norra entrén i hus 64.

Om Ulleråkersvägen är blockerad kan en gång- och cykelväg genom "Tallparken" användas som alternativ utryckningsväg mellan norra och centrala Ulleråker. Kulverten som finns under gång- och cykelvägen kan behöva förstärkas eller fyllas igen för att klara tunga fordon. Detta utreds under planarbetet.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Brandförsvaret har insatstiden tio minuter i centrala Uppsala och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer. Uppställningsplatser kan i vissa fall anordnas i kvarterens ytterkanter, i öppningar mellan byggnader. Inne på gårdarna tillåts generellt inte fordonstrafik (se Bostadsgårdar).

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Utbyggnaden av planområdet kommer att pågå under en lång tid, vilket gör att det ännu inte är klarlagt hur lägenheter och trapphus kommer att utformas. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg, för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Det motsvarar en byggnad i 7–8 våningar. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon.

Eftersom det inte kan garanteras att gatan utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Exempelvis genom att särskilda brand- och röksäkra trapphus, TR1- eller TR2-trapphus, anordnas i byggnaden.

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

Klimatanpassning

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

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

Se även avsnittet *Mikroklimat*.

Teknisk försörjning

Generella förutsättningar

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

Det finns ett långt underjordiskt kulvertsystem för interna transporter och teknisk försörjning mellan de gamla sjukhusbyggnaderna. Vissa delar av kulverten har lagts igen i samband med rivning av byggnader, men den finns kvar mellan byggnaderna i "Tallparkens". Det är ännu inte klarlagt om delar av kulverten kan vara kvar inom "Tallparken", eller om den ska demonteras. På sträckan söder om "Tallgatan" måste kulverten sannolikt tas bort innan kvarter N, R och U kan bebyggas. Se även *Markföreningar*.

Vatten och avlopp

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

Dricksvatten

Ulleråker kommer att förses med vatten från en överföringsledning som försörjer både Rosendal och Ulleråker (kallad RoU-ledningen, vatten och spillvatten). Inom Ulleråker byggs ett nytt ledningssystem som ansluts till RoU-ledningen via en tryckstegringsstation i Lyrikparken. Det nya ledningssystemet kommer att förse både ny och befintlig bebyggelse i Ulleråker med vatten. Systemet är utformat som ett cirkulationsnät och har goda möjligheter till rundmatning.

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

Brandvatten

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

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

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

Spillvatten

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.

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

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

Spillvatten från hus 1 behöver trycksättas för att kunna ledas bort från fastigheten (LTA). En pumpstation placeras under mark norr om byggnaden, inom kvartersmark som inte får förses med byggnad. I höjd med hus 64, väster om Ulleråkersvägen, planeras en pumpstation som tillfälligt ska hantera spillvatten från Hospitalet, fram till dess att systemet inom planområdet för Tallstråket är helt utbyggt.

Dagvattenanläggningar

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

Kravet på täta system som en del av grundvattenskyddet, och begränsad möjlighet till infiltration, innebär speciella förutsättningar för dagvattensystemet i Ulleråker. Systemet måste utformas och dimensioneras för att omhänderta betydligt större mängder vatten än ett område där dagvatten kan infiltrera i större utsträckning.

Sweco har i samband med projektering av centrala Ulleråker genomfört en modellering av ett framtida dagvattensystem i Ulleråker. Ledningssystemet

dimensioneras för att klara trycknivå under markyta vid 20-års regn och fylld ledning för 5-års regn. En klimatfaktor på 1,25 har använts för att ta höjd för större regn i framtiden orsakade av klimatförändringar.

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

Dammen placeras i ett område med mäktiga lerlager och låg känslighet för påverkan på grundvattnet. Beroende på grundvattennivån kan dispens från vattenskyddsföreskrifterna behöva sökas hos länsstyrelsen.

Dagvattenledningarna dimensioneras för ett 20-årsregn. Inloppsledningen till dammen har dimensionerats för att motsvara ett 5-årsregn och överstigande flöden bräddar till ett dike. Fokus är på att rena de mindre regnen och att dagvatten överstigande tio millimeter kan brädda förbi dammen mot recipienten Fyrisån, som inte är flödeskänslig.

Kvarteren som ligger i höjd med kyrkogården avleds till dagvattendammen i hospitalsträdgården som färdigstälts under 2023.

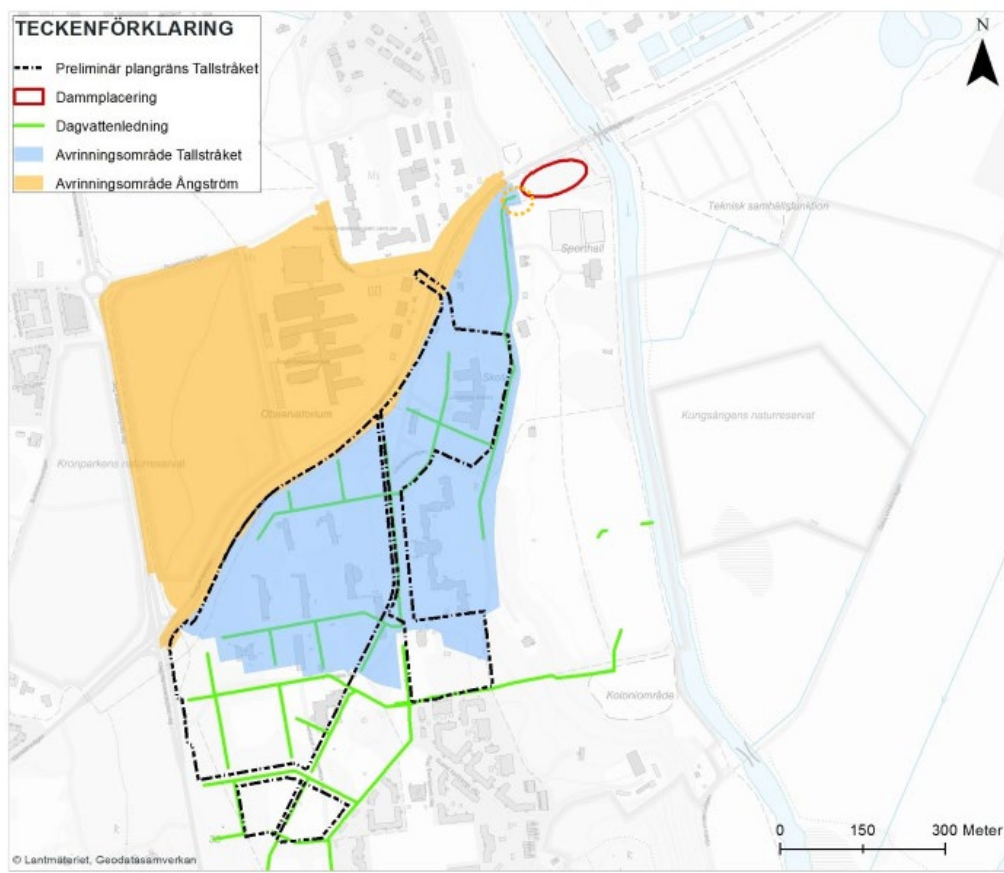


Bild 87 Karta som visar avrinningsområden för Tallstråket respektive Ångströmlaboratoriet. Den föreslagna dammen placeras vid Kungsängsleden, röd ring. WSP

Avfall

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

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

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

El, tele och bredband

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

Två av de äldre sjukhusbyggnaderna, hus 65 och 66, är anslutna till en nätstation norr om "Parkgatan", utanför planområdet. Denna nätstation behöver troligtvis få en ny plats i samband med planläggning och utveckling av norra Ulleråker. Kommunen har tillsammans med Vattenfall studerat möjliga alternativa lägen för stationen. Tills vidare kan stationen vara kvar.

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

Elnätets sträckning genom "Tallparken" får ett markreservat för allmänna ledningar inom kvartersmark, u-område, över infarten till hus 63. Reservatet säkerställs med servitut eller ledningsrätt (se *Genomförandefrågor*).

Elnätstationer

För att säkerställa kapaciteten för det elbehov som nya bostäder och verksamheter ger upphov till reserveras plats för nya nätstationer. De flesta placeras inom parkmark, i anslutning till gatumark för god tillgänglighet vid service. Samtliga ligger på minst fem meters avstånd från annan bebyggelse för att följa elsäkerhetsföreskrifterna och ta hänsyn till elektriska och magnetiska fält i närheten av stationen. Se även avsnittet *Hälsa och säkerhet*.

I de framtida mobilitetshusen reserveras plats för inhysestationer, det vill säga stationer som placeras inne i kvarterens byggnader. Stationerna placeras med dörrarna i ytterfasad, med minst 8 meter fasadlängd mot en angränsande gata, för god tillgänglighet och säkerhet vid service. För dessa stationer gäller försiktighetsavstånd 5 meter till bostäder och annan stadigvarande vistelse, vilket regleras med placeringsbestämmelse.

Värme

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

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det nya fjärrvärmenätet som byggs upp inom Ulleråker.

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

Kyla

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

Motiv till detaljplanens regleringar

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

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

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<p><i>Gata</i></p> <p>Gator som ska finnas kvar och nya gator planläggs som allmän plats, GATA. Bestämmelsen GATA är allmän plats som kan vara avsedd både för motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med gatustrukturen i Ulleråker är att skapa ett tillgängligt och tydligt nät för rörelse mellan olika delar av stadsdelen. Gatumarkens exakta utformning styrs inte i detaljplanen.</p>
NATUR	<p><i>Natur</i></p> <p>Området runt klockstapeln söder om Hospitalet planläggs som natur. Syftet är att bevara den förhållandevis orörda miljön som finns runt klockstapeln. De befintliga gångstigarna får kompletteras för att knyta ihop gångstråken i området.</p>
PARK	<p><i>Park</i></p> <p>Flera områden och platser inom planområdet planläggs som allmän park. Kärnan är den så kallade "Tallparken" som utgör en del i det tallnätverk som sträcker sig mellan Ultunaåsen och Kronparken. Syftet är att bevara viktiga gröna kopplingar genom Ulleråker och områden med många värdefulla träd. Möjligheten att bygga en gångbro över Kungsängsleden mot Kronparkens naturreservat ligger också inom användningen park, se egenskapsbestämmelser för allmän plats.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Ett stråk söder om förskolan vid klockstapeln planläggs som park. Syftet är att stärka den gröna inramningen av gång- och cykelstråket mellan Ulleråkersvägen och Fyrisån.

Även området runt kyrkogården planläggs som park. Det görs i syfte att säkerställa en bebyggelsefri zon runt kyrkogården, som blir en grön och lugn inramning av platsen.

Inom parkmark får gång- och cykelvägar anläggas, men inga vägar eller infarter för motorfordon.

TORG*Torg*

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

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

Planens huvudsakliga syfte är att göra det möjligt att bygga ett stort antal bostäder. Markanvändningen *Bostäder* avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboenden, särskilt boende för äldre, vård- och omsorgsboenden, träningsbostäder och liknande.

C*Centrum*

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

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	enkelt för de som bor och verkar här. För bottenvåningar längs kollektivtrafikstråket och vid torg och platser är lokaler i bottenvåningarna ett krav.
E	<p><i>Tekniska anläggningar</i></p> <p>Inom planområdet reserveras plats för nya elnätstationer. Flertalet placeras inom parkmark, i anslutning till gatumark. I framtida mobilitetshus reserveras plats för så kallade inhysestationer för att täcka behovet av laddinfrastruktur.</p> <p>I ”Tallparken”, i anslutning till Ulleråkersvägen tillika kollektivtrafikstråket (egen detaljplan) avsätts en större yta, i syfte att rymma en likriktarstation som kan behövas för att strömförsörja spårvagnstrafik.</p>
K	<p><i>Kontor</i></p> <p>I användningen <i>Kontor</i> ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Verksamheten ska inte vara störande för omgivningen.</p>
M	<p><i>Begravningsplats</i></p> <p>Ulleråkers kyrkogård planläggs som begravningsplats, i syfte att bekräfta den rådande markanvändningen. Ulleråkers kyrkogård har avstyckats till en egen fastighet i april 2024. Kyrkogårdsmuren utgör gränsen mot omkringliggande allmän plats.</p>
O	<p><i>Tillfällig vistelse</i></p> <p>Vårdbyggnaderna i ”Tallparken” har förutsättningar att kunna ställas om till exempelvis vandrarhem eller annan tillfällig vistelse, då de är utformade med flera enkelrum med tillhörande våtutrymmen. Användningen ger en flexibilitet över tid, men innebär inte samma risk för privatisering av parkrummet som bostadsändamål.</p>
P₁	<p><i>Parkering för rörelsehindrade. Angöring och plantering får finnas.</i></p> <p>Huvudprincipen i Ulleråker är att parkering ska ske samlat i så kallade mobilitetshus. Bostadskvarter och gator ska i huvudsak inte användas för parkering. Bilparkering inom eller i anslutning till kvarteren kommer endast att vara för personer med rörelsehinder.</p> <p>Syftet med bestämmelsen P₁ är att inom kvartersmark, och vid behov, kunna ordna</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

parkeringsplatser för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshus och arbetslokaler. Ytorna rymmer en eller två platser. I det fall behovet av sådana parkeringsplatser är litet är det möjligt att använda ytan som del av gaturummets övriga möblering med plantering eller cykelparkering.

Dessa behovsstyrda parkeringsplatser är inte avsedda för besökare till bostäder och verksamheter. Angöring för enstaka transporter och korttidsparkering för rörelsehindrade kommer att kunna anordnas inom allmän plats.

P₂*Mobilitetshus*

I Ulleråker ska parkering koncentreras till några få kvarter, och i huvudsak samlas i så kallade mobilitetshus. Dessa kvarter är lokaliserade till strategiska lägen i gatunätet, i Ulleråkers ytterkanter eller vid huvudgator. Syftet är att begränsa biltrafiken inne i Ulleråker. Mobilitetshusen kan kombineras med bostäder och bostadsgårdar får anordnas på mobilitetshusens tak.

S*Skola*

Befintliga skolor och förskolor planläggs och ges markanvändningen skola. De nya bostäderna innebär ett behov av ytterligare skol- och förskoleplatser. Detaljplanen möter behovet genom att reservera plats för ytterligare skolor/förskolor i stadsdelen. Eftersom användningen inkluderar både skola och förskola ger det flexibilitet för förändringar av byggnader och lokaler över tid. Skola finns också i kombination med andra markanvändningar för att ge möjlighet till olika användningar av äldre vårdbyggnader.

Z₁*Kultur- och hantverksverksamhet*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ett brett spektrum av verksamheter inom området kultur och hantverk i tre äldre vårdbyggnader i "Tallparken". Lokalerna kan användas för såväl yrkesutövning som fritidsaktiviteter inom den avsedda användningen, såsom ateljéer, skolans fritidsklubb, studieförbund, föreningar med flera. Verksamheterna ska inte vara besöksintensiva eller generera mycket trafik. De kan till exempel omfatta musik, konst, drama, konsthantverk, litteratur, media med mera.

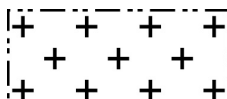
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
q ₁	<p><i>Klockstapeln i trä ska bevaras.</i></p> <p>Klockstapeln är skyddad enligt kulturmiljölagen. Klockstapeln hör till Den gode herdens kapell, som ligger inne i Hospitalet.</p>
q ₂	<p><i>Murar och andra byggnadsverk ska integreras i parkens gestaltning och till största delen bevaras.</i></p> <p>Bestämmelsen avser murar i ”Tallparken” som vittnar om platsens komplexa historia. Även detta lager är en viktig del av kulturmiljön som infogas i parken som ett spår och påminnelse. Med <i>till största delen bevaras</i> menas att muren vid hus 66 ska finnas kvar på platsen, men att öppningar kan tas upp i muren för att göra den till en del av parkmiljön. På samma sätt kan fundamenten till staketet vid hus 63 ingå som en del av parkens utformning, medan det höga gallerstaketet kan tas bort.</p> <p>Under planarbetet utreds om kulverten under mark också skulle kunna synliggöras och/eller användas på något sätt inom parken.</p>
+0,0	<p><i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i></p> <p>Syftet är att lägga fast markhöjder inom allmän plats, framför allt inom gatumark. Höjdsättningen utreds inom pågående förprojektering och kompletteras ytterligare till granskningen.</p>
bro	<p><i>Bro för gångtrafik.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt att bygga en ny gångbro över Kungsängsleden för att binda ihop det gröna stadsövergripande rekreationsstråket genom Ulleråker med Kronparkens naturreservat. Bron ska utformas för att upplevas säker och trygg. Gestaltningen ska göras med hänsyn till att den blir väl synlig och ett nytt inslag i stadsbilden.</p>
fri höjd	<p><i>Minsta fri höjd 4,7 meter över körbana</i></p> <p>En minsta fri höjd säkerställer framkomligheten för motorfordonstrafiken på Kungsängsleden. Frihöjden gäller körfälten, ej slänter eller sidoområden.</p>
gc-väg	<p><i>Gång- och cykelväg</i></p> <p>Huvudstråken för gång och cykel i ”Tallparken” markeras som ett egenskapsområde, eftersom det är viktigt att behålla och utveckla de övergripande</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p>kopplingarna genom parken. "Tallparkens" parkvägar övergår till gång- och cykelvägar och motorfordon får inte längre köra genom parken. En av gång- och cykelvägarna ska vara öppen alternativt öppningsbar och körbar för utryckningsfordon.</p>
gc-passage	<p><i>Gång- och cykelpassage under bro</i></p> <p>Bron ska utformas så att gång- och cykeltrafik kan passera under. Exakt läge för passage bestäms vid projektering.</p>
kulvert	<p><i>Kulvert under mark.</i></p> <p>Byggnaderna i "Tallparken" är förbundna med en underjordisk kulvert. Om det är möjligt att hela eller delar av kulverten kan vara kvar och få ny användning utreds under planarbetet.</p>
spår	<p><i>Kollektivtrafik. Anläggningar för spårtrafik får anordnas.</i></p> <p>Morgondrömsvägen är ett stadsrum med tydlig offentlig karaktär där kollektivtrafiken är prioriterad och spårbunden trafik med tillhörande anläggningar får anläggas inom GATA. Större delen av Morgondrömsvägen har redan planlagts eller planläggs i separat detaljplan. De delar som ingår i denna detaljplan är justeringar av gatusektionen med tillägg av parkeringar för rörelsehindrade, inom kvartersmark P₁.</p>
träd	<p><i>Befintliga träd ska i största möjliga mån bevaras.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att tydliggöra bevarande av träd med natur-, kultur- och stadsmiljövärden inom allmän plats. Träden ska betraktas som en tillgång, vilka kan användas som en del av gestaltningen av de allmänna parker och torg som planeras i området. Bestämmelsen ska inte hindra fällning av träd som utgör fara. Enstaka träd kan behöva tas ner vid eventuell rivning av kulvert eller annan infrastruktur under mark. Enstaka träd på torg kan behöva tas ner för framkomlighet av olika trafikslag.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

Marken får inte förSES med byggnad

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

Marken får endast förSES med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

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

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

S₁

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

Vid strategiska platser längs med kollektivtrafikstråket ska bottenvåningarna i huvudsak användas till lokaler av publik karaktär. Syftet är att stärka serviceutbudet i stadsdelen och samtidigt bidra till liv och rörelse längs med kollektivtrafikstråket. Som bostadsentréer räknas även funktioner kopplade till entréerna, så som cykelrum. Även entréer och trapphus till mobilitetshus får finnas.

S₂

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

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

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****S₃**

För bostäder mot gata som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Syftet med bestämmelsen är att skapa lämpliga bostadsmiljöer i de bullerutsatta delarna av de berörda kvarteren.

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

I listan nedan är de höjder som anges på plankartan tolkade till motsvarande antal våningar. Antalet våningar har beräknats för att bygga med trästomme, och för att ge viss flexibilitet, och är dessutom avrundade till närmaste halvmeter. Våningsantalet baseras på ett generellt antagande om att rymma en typvåning med trästomme på 3,3 meter, en sockelvåning på 4,5 meter, och en takkonstruktion på 3,3 meter. För högre byggnader, åtta våningar och uppåt, beräknas ett flackt eller platt tak på 2,0 meter. För högre byggnader och där planen ställer krav på lokaler i bottenvåningen beräknas 5,0 meter för sockelvåning.

Observera att planen reglerar byggnadernas höjd, och inte antalet våningar. Det innebär att det kan bli fler eller färre antal våningar inom den tillåtna högsta höjden än vad listan nedan visar, beroende på val av stomme och utformning.

Våningsantal Nockhöjd i plankartan

2	12,0 meter
4	16,5–17,0 meter
5	21,5 meter
6	25,0–25,5 meter
7	28,0–28,5 meter

Tekniska installationer får överskrida nockhöjden, inom ramen för utformningsbestämmelsen f₁.

h₂

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Byggnader inom kvarter U som ligger längs Ulleråkersvägen får en höjdregering i relation till Ulleråkersvägens höjd och planerade byggnader inom tidigare planlagda kvarteret Strofen. +51,0 meter ovan nollplanet motsvarar en 21,5 meter hög byggnad enligt tabellen ovan.

Hörnhuset i kvarteret O får en plushöjd på +58 meter för att tydligt relatera till höjden på punkthuset i tidigare

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

planlagda kvarteret Sagan (+66). Kvarter O ska inte utmärka sig som landmärke, eftersom punkthuset i kvarteret Sagan intill redan har den rollen.

Även bjälklag på överbyggda gårdar i kvarter O och U regleras med plushöjd ovan nollplan, eftersom höjderna på gatorna runt om varierar.

h₃

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.

Högre hus har en orienterande funktion i stadsbilden och placeras vid strategiska platser. Dessa byggnader kommer att vara framträdande i stadsbilden och får därför en mer precis reglering av hur höga de får vara (jämför h₁).

Bestämmelsen gäller även hus 1, och är den höjd som den befintliga hissöverbyggnaden har.

Våningsantal Totalhöjd i plankartan

1	4,0 meter totalhöjd
3	12,5 meter totalhöjd
8	32,0 meter totalhöjd
9	33,5 meter totalhöjd

n₁

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

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

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

n₂

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

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

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	för att anordna skyddsåtgärder enligt planbestämmelserna m ₁ /m ₂ och för eventuell spontning.
n₃	<p><i>Marken är avsedd för vistelse och växtlighet, och får inte användas för parkering och körytor.</i></p> <p>Kvarteren ska utformas med gemensamma bostadsgårdar för de boende i kvarteret. Gårdarna ska inte användas för parkering och körytor, det gäller både cykel- och bilparkering. Motivet till att inte tillåta körytor och bilparkering är att ge förutsättningar för grönskande gårdsmiljöer som gynnar boendekvaliteter och klimatet, där rent dagvatten får infiltrera för att bidra till grundvattenbildningen (undantag en zon närmast husen för att omhänderta släckvatten). För att bostadsgården ska kunna innehålla tillräckligt stora ytor för lek och utevistelse, ska den inte användas för cykelparkering.</p> <p>Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården.</p>
n₄	<p><i>Angöring av nyttofordon och parkering för rörelsehindrade får finnas.</i></p> <p>Bestämmelsen avser angöringsytor vid skolor och förskolor, samt vid enstaka bostadskvarter. Nyttofordon är (ofta större) motorfordon som nyttjas yrkesmässigt och kan i detta fall avse hämtningsfordon för avfall, varutransporter, färdtjänst och utryckningsfordon. Personbilar eller motorcyklar räknas inte in i denna kategori.</p>
n₅	<p><i>Alléträd ska bevaras.</i></p> <p>Syftet är att bevara delar av den äldre allén och gatusträckningen genom kvarteret. Allén omfattas av det generella biotopskyddet (se <i>Skyddade områden</i>).</p>
n₆	<p><i>Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</i></p> <p>Syftet är att bevara särskilt skyddsvärda träd och/eller naturvärdesträd inom kvartersmark.</p>
u₁	<p><i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i></p> <p>Allmänna underjordiska ledningar läggs företrädesvis under allmän plats, som i gator och parkmark. P₁-ytor i gatusektionen ska vara tillgängliga för underjordiska ledningar. Angöringsvägar som ansluter mot gång- och</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

cykelvägar i "Tallparken" ska också vara tillgängliga för underjordiska ledningar.

x₁

Markreservat för allmän gångtrafik.

I "Tallparken" används de befintliga parkvägarna för att angöra bebyggelsen i parken. De delar av parkvägarna som ligger i anslutning till de hus som planläggs för bostadsändamål kommer ingå i kvartersmarken (B) men ska även fortsättningsvis vara tillgängliga för gående som rör sig i och genom parken.

p₁

Elnätstation ska placeras minst fem meter från bostad eller annan lokal för stadigvarande vistelse.

Nätstationer ska enligt elsäkerhetsföreskrifterna och Vattenfalls riktlinjer hålla ett avstånd om fem meter mot bostäder eller andra rum/lokaler där människor stadigvarande vistas (som till exempel förskola och kontor). Storleken på E-området är satt för att kunna rymma säkerhetsavståndet inom E, utan att påverka byggrätten för bostäder B.

m₁

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

Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkeringar och körytor. Systemlösningen i Ulleråker är att detta förorenade dagvatten ska avledas via ett tätt dagvattensystem till en dagvattendamm. I händelse av brand ska också släckvatten kunna samlas upp och avledas i (samma) täta dagvattensystem. I dagvattendammen kan vattnet fördröjas och renas, innan utsläpp till Fyrisån.

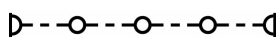
Bestämmelsen följs upp med a₁, villkor för bygglov.

m₂

Skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten.

Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. Med förorenat dagvatten avses dagvatten från bilparkeringar och körytor.

Bestämmelsen följs upp med a₁, villkor för startbesked.



Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter och styra placeringen av utfarter mot Ulleråkersvägen vid förskolan.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁ 00	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i></p> <p>Där placering eller utbredning av byggrätter är flexibel begränsas byggnadsarean. Gäller främst komplementbyggnader.</p>
b₁	<p><i>Släckvatten ska samlas upp och avledas i täta system.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att förhindra att förorenat vatten infiltrerar ner till grundvattnet. I händelse av brand ska släckvatten från byggnaden kunna samlas upp och avledas i det täta dagvattenssystemet. I dagvattendammen kan vattnet fördröjas och renas, innan utsläpp till Fyrisån.</p>
b₂	<p><i>Källare ska utföras täta, med täta skarvar och utan rör genomföringar i golvnivå. Källargarage ska förses med aktivt brandskydd.</i></p> <p>Inom områden med hög känslighet får källare anordnas, under förutsättning att de utförs täta. Om mobilitetshus byggs med källare, ska källaren också ha ett aktivt brandskydd, till exempel sprinklersystem. Eftersom planområdet är beläget inom yttre vattenskyddsområde måste gällande föreskrifter följas vid etablering av källare.</p>
b₃	<p><i>Byggnaden ska utföras som en sammanhängande och avskärmande volym.</i></p> <p>Kvarteret ska utföras och utformas så att byggnaderna i sig själva utgör en bullerskärm mellan gatan och gården. Öppningar och släpp i kvarteret, eller en punkthusbebyggelse, kan innebära att gården eller bakomliggande bebyggelse inte uppnår nivån för ljuddämpad sida. Byggnaden med långsidan mot trafikbullret ska därför vara den första etappen som byggs i kvarteret. Se villkoret a₂ för övriga byggrätter i kvarteret.</p>
b₄	<p><i>Kulvert under mark får finnas.</i></p> <p>Mellan byggnaderna i ”Tallparken” finns ett kulvertsystem under mark. Om det är möjligt att hela eller delar av kulverten kan få ny användning utreds under planarbetet.</p>
b₅	<p><i>Källare får inte finnas.</i></p> <p>Källare får inte byggas nära områden med extrem känslighet. Syftet är att undvika djupa markarbeten som riskerar att skada skyddande lerlager i marken.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₁	<p><i>Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnadens siluettverkan har betydelse för stadsbilden och taket bör därför utformas med omsorg.</p> <p>Om solceller anordnas på högre byggnader bör placeringen studeras så att inte eventuella reflektioner påverkar upplevelsen av landskapsbilden på längre avstånd.</p>
f₂	<p><i>Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård.</i></p> <p>Entréer mot gatan är viktiga för att skapa aktiva fasader och möjliggöra angöring. Direktåtkomst till bostadsgården från trapphuset är viktigt av tillgänglighetsskäl och ur ett barnperspektiv. I vissa lägen kan en sidoentré fylla samma funktion, så länge kontakten med gården kan åstadkommas på ett tillgängligt och barnsäkert sätt. Kravet på genomgående entréer begränsar ibland flexibiliteten för lokaler i byggnadens bottenvåning. Vid tolkning kan därför även entréer över hörn räknas som genomgående, så länge syftet uppnås och det går att nå både gården och gatan på ett enkelt sätt från entrén/trapphuset.</p>
f₃	<p><i>Balkong och andra byggnadsdelar får mot gård kraga ut högst 0,8 meter över egenskapsgräns. Lägsta fri höjd är 3,2 meter ovan mark eller gårdsbjälklag.</i></p> <p>Utkragningar mot gård begränsas för att värna solinstrålning på gårdar och för att freda de ytor som reserveras för den sammanhängande bostadsgården. Utkragningarnas djup i förhållande till fasad regleras inte i denna del. Frihöjden om 3,2 meter syftar till att säkerställa fri passage för vistelseytorna (ej privata uteplatser) på bostadsgården, under balkonger eller utkragningar.</p>
f₄	<p><i>Balkong och andra byggnadsdelar får mot gata kraga ut högst 0,8 meter från fasadliv över förgårdsmark eller allmän plats där förgårdsmark saknas. Lägsta fri höjd är 4,7 meter ovan mark.</i></p> <p>Utkragningar mot gator begränsas för att värna solinstrålning i gaturummet, möjligheten till dagsljus i lägenheter och för att freda de ytor som reserveras för förgårdsmark. Frihöjden om 4,7 meter säkerställer utrymme för olika typer av fordon i gaturummet men också funktioner inom förgårdsmark.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₅**

Balkong och andra byggnadsdelar får mot gata och torg kraga ut högst 0,8 meter över allmän plats eller egenskapsgräns, från våning tre och uppåt.

Utkragningar mot gator och torg begränsas för att värna solinstrålning i det offentliga rummet och möjligheten till dagsljus i lägenheter och lokaler. Mot torgen och kollektivtrafikstråket, Morgondrömsvägen, är stadsrummet större och gestaltningen ges här lite större frihet än mot de mindre gatorna. Byggnadsdelar får kraga ut från våning tre och uppåt för att säkerställa generösa bottenvåningar som bidrar till upplevelsen av gatumiljön, och ge fri höjd för olika typer av fordon. Utkragningarnas djup i förhållande till fasad regleras inte i denna del. Vid tolkning av antal våningar får utkragningar ske ovan sockelvåning under förutsättning att den utförs med entresol eller på annat sätt utformas med dubbla rumshöjder som motsvarar två våningar (minst åtta meter).

f₆

Tak ska utformas som sadeltak.

I de kvarter som ansluter till Ulleråkers kyrkogård, men även i anslutning till den befintliga bebyggelsen i ”Tallparken” och vid Ulleråkersvägen, regleras takformen. Syftet är att låta byggnaderna få ett synligt takfall som ansluter till den äldre mer traditionella bebyggelsen. Sadeltaket kan dock vara asymmetriskt och ha en förskjutet nock, för en mer modern gestaltning och variation i stadsbilden. Ett sadeltak, oavsett lutning, bidrar positivt till solinstrålning på gator och gårdar.

f₇

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

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

Bestämmelsen finns på byggrätter längs kollektivtrafikstråket. De flesta av områdets torg och platsbildningar anläggs i anslutning till stråket och

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

sockelvåningens utformning bidrar till att stadsrummet får en offentlig karaktär.

Bestämmelsen gäller också för byggrätter som motsvarar åtta våningar och högre. Där är det motiverat att ha en hög och markerad bottenvåning som ger en fasadgestaltning med fina proportioner för att ytterligare förstärka platsens offentliga karaktär.

f₈

Hörnavskärning mot Morgondrömsvägen ska finnas och vara minst 5x5 meter räknat från byggrättens hörn och med en lägsta fri höjd om 4,7 meter.

I korsningarna Bergtrollsvägen–Morgondrömsvägen och Bernhard Jacobowskys väg–Morgondrömsvägen, behöver kvartershörnen dras in i bottenplan för att medge fri sikt och utrymme för fotgängare i korsningen.

f₉

Portik ska finnas med en lägsta fri höjd om 4,7 meter och en minsta bredd om 6 meter.

Kvarter M är symmetriskt med en öppning i kvarterets södra sida som möter kyrkogårdens grind och entréplats. Portiken i norra sidan av kvarter M syftar till att förlänga siktlinjen genom kvarteret och stärka kopplingen mellan kyrkogården och ”Tallparken”.

I kvarter R sparas alléträden och blir stommen i gårdens grönska. Portiker i norra och södra sidan av kvarteret ska ansluta mot allén och den äldre gatusträckningen och syftar till att låta spåren av Bernhard Jacobowskys väg dröja kvar inom kvarteret.

Minsta bredd är satt för att rymma eventuella entréfunktioner såsom cykelparkering utan att begränsa framkomligheten för gångpassage.

f₁₀

Tillbyggnad för trapphus får utföras och ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

För att göra administrationsbyggnaden tillgänglig och ändamålsenlig för olika verksamheter ges möjlighet att bygga ett nytt tillgängligt trapphus med hiss. Tillbyggnaden ska förhålla sig till byggnadens tegelarkitektur, kubiska formspråk och omsorgsfullt utförda fönsterdetaljer.

f₁₁

Stängsel eller annan genomsiktig avgränsning ska utformas med hänsyn till kulturmiljön.

För byggnader som får användas för skoländamål får skolgården inhägnas, om det görs med hänsyn till kulturmiljön.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Klockstapeln är skyddad enligt kulturmiljölagen. För att fortsatt kunna skymta klockstapeln bland träden ska sikten från Ulleråkersvägen värnas och inte blockeras av täta plank eller dylikt.

För att minska påverkan på ”Tallparken” ska avgränsningen vara anpassad till parkmiljön och utföras med hög grad av genomsiktighet, till exempel med smidesstaket, eller vanligt flätverksstängsel.

f₁₂

Takterrass ska utformas med växtlighet och vistelseytor och får inte användas för parkering och körytor.

I två kvarter finns möjlighet att bygga mobilitetshus i kombination med bostäder. Bostadsgården kan då anordnas ovanpå mobilitetshuset. Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och vistelsekvaliteter genom att skapa rumslighet och platser med olika karaktär på bostadsgården. Syftet är också att kunna omhänderta dagvatten. För att växtlighet i form av buskar och träd ska kunna finnas på takterrassen behövs rätt förutsättningar, till exempel tillräckligt jorddjup. Beroende på bjälklagets konstruktion kan det vara nödvändigt att anordna växtbäddar ovanpå bjälklaget.

f₁₃

Komplementbyggnad och andra byggnadsverk än byggnader får sticka upp över nockhöjden. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvadratmeter och högsta nockhöjd är 4 meter ovan terrassbjälklaget.

Bostadsgårdar som utförs på terrassbjälklag ska i huvudsak vara tillgängliga för rekreation, utevistelse och lek. Komplementbyggnader i begränsad omfattning får uppföras på takterrassen.

f₁₄

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

Mobilitetshus möjliggörs i två kvarter inom planområdet. Markanvändningen kombineras med centrum, bostäder och elnätsstation. Elnätsstationens läge är preciserat, och vissa delar av kvarteren måste användas för centrumlokaler. Hur kvarteren disponeras i övrigt styrs inte av detaljplanen och medger därmed att mobilitetshus får utgöra större delen av kvarteret ovan sockelvåningen. Om mobilitetsvåningar planeras så att de går ända ut till fasad ska de utformas med omsorg om detaljer och med proportioner som relaterar till skalan i en bostadsfasad. Syftet är att tillskapa kvarter med

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

levande fasader, där även storskaliga inslag i stadsstrukturen anpassas till sin omgivning.

k₁

Byggnadens ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, fönstersättning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljningsnivå, ska bibehållas.

Sjukhusbyggnaderna i "Tallparken" framför hospitalet har ett medicinhistoriskt värde. Syftet är att de ska bevaras men får användas för nya ändamål. Till exempel kan olika tillgänglighetsanpassningar krävas för att göra byggnaderna ändamålsenliga för olika verksamheter eller bostäder. Byggrättens utbredning och höjd är begränsad för att bevara byggnadens volym och proportion. Byggrätten rymmer dock tillgänglighetsanpassningar i form av till exempel ramper, trappor och uteplatser.

k₂

Karaktären av fristående byggnader placerade i tallpark ska bibehållas och tomterna får inte stänglas in.

De fristående vårdbyggnaderna är varsamt inpassade i parkmiljön nära de stora uppvuxna tallarna. Det är en viktig del av sjukhusområdets kulturhistoriska värde.

k₃

Upprustning och underhåll av slammade tegelfasader ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadernas kulturhistoriska värde.

Vårdbyggnaderna i "Tallparken" är sinsemellan olika men har ett samlat uttryck tack vare en gemensam färgpalett och materialverkan. Syftet med bestämmelsen är att bevara det gemensamma uttrycket, även vid förändringar.

k₄

Fönster ska utföras i trä. Ursprunglig utformning ska vara vägledande vid ändring. Nya dörröppningar får göras, i lägen för befintliga fönsteröppningar.

Syftet är att bevara byggnadernas karaktärsdrag samtidigt som byggnaderna tillåts få nya användningar. Vid upprustning av fönster ska ursprunglig alternativt tidstypiska utformning vara vägledande. Nya dörröppningar kan krävas för att göra byggnaderna ändamålsenliga för olika verksamheter eller bostäder.

k₅

Verandor i två våningar ska bibehållas. Ursprunglig utformning ska vara vägledande vid ändring.

Utevistelse var en betydelsefull del av vården och flera av vårdbyggnaderna har verandor. Vissa verandor har byggts igen, medan andra har kvar sin ursprungliga

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p>utformning; helt öppna eller med glaspartier i gavlarna. Verandorna ska bevaras, vid upprustning ska den ursprungliga alternativt tidstypiska utformningen vara vägledande.</p>
k₆	<p><i>Fönster på gavlarna och mot gatan ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.</i></p> <p>Administrationsbyggnaden har en omväxlande fönstersättning. På långsidorna jämna, ganska täta fönsterrader med vita snickerier. I anslutning till entréer och trapphus finns stora fönsterpartier och utskjutande burspråk, karaktäristiska för byggnaden.</p>
k₇	<p><i>Norra fasadens glaspartier med bröstningar av karosseripanel samt byggnadens utskjutande fönster med omfattningar i teak ska bibehållas.</i></p> <p>Administrationsbyggnaden i rött tegel präglas av en kubisk form, och där den norra gavelns stora glaspartier och de utskjutande fönstren med omfattningar i teak är särskilt utmärkande. Det är en 1950-talsbyggnad med stort arkitektoniskt värde enligt en inventering från 2006.</p>
k₈	<p><i>Takets form, flackt och utan språng, ska bibehållas. Byggnadsdelar och installationer ska vara väl integrerade i takets gestaltning och placeras indragna från fasadliv.</i></p> <p>Administrationsbyggnaden är nästan kvadratisk och det ursprungliga flacka motfallstaket dolt bakom tegelfasaden bidrar till den kubiska formen. Takkonstruktionen är en riskkonstruktion, och får ändras. Vid ändring är det dock viktigt att taket inte blir framträdande så att det syns från gatunivå/marknivå. Taket ska fortsatt vara flackt (5–10 grader) och fasaden ska avslutas rakt, utan taksprång. Plankartans totalhöjd bekräftar byggnadens befintliga hisstopp och möjliggör enstaka installationer i takkonstruktionen. Varsamhetsbestämmelsen syftar till att säkerställa att taket får en flack lutning, betydligt lägre än totalhöjden.</p>
q₃	<p><i>Granitmur och smidesgrindar ska bevaras.</i></p> <p>Ulleråkers kyrkogård är skyddad enligt kulturmiljölagen. Kyrkogårdsmuren inordnar kyrkogården i kvartersstrukturen och bidrar till att synliggöra historien i stadsmiljön.</p>
+0,0	<p><i>Markens höjd över nollplanet ska vara xx meter</i></p> <p>I några kvarter kan det komma att krävas en reglering av höjdsättningen. Detta utreds under planarbetet. Till samrådet finns inga höjder utsatta på kvartersmark.</p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****a₁**

Bygglov får inte ges för nybyggnation eller ändrad markanvändning förrän skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten och släckvatten är säkerställd.

Byggaktören ska i bygglovet redovisa hur skyddet för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten ska utföras, så att åtgärdens genomförande tydligt kan följas upp vid tekniskt samråd och kontrolleras vid slutbesked. Skyddsåtgärden kan ha olika utformning. Funktionen säkerställs vid remissförfarande med VA-huvudmannen.

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

a₂

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

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

a₃

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

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

a₄

Marklov krävs även för fällning av träd.

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

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

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Kronåsen 1:25 som ägs av Uppsala kommun. Lantmäterimyndigheten beslutade den 9 april 2024 om att stycka av Ulleråkers kyrkogård från Kronåsen 1:25. Ulleråkers kyrkogård bildar den nya fastigheten Kronåsen 8:1, och registreras tidigast den 14 maj 2024.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

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

Servitut och rättigheter

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

Utanför planområdet sydöstra del är ett markområde planlagt som ett x-område i detaljplan Ulleråker (Akt 0380-P91/33). Ett x-område innebär att kvartersmark reserveras för vissa allmänna ändamål, i detta fall gång- och cykeltrafik. Ett officialservitut för ändamålet gång- och cykeltrafik (Akt 0380-92/115.1) är upprättat för att säkerställa allmänhetens åtkomst. Rättigheten är till förmån för kommunens fastighet Kronåsen 1:25 och belastar fastigheten Kronåsen 4:2. Rättigheten kommer även fortsättningsvis användas för gång- och cykeltrafik för allmänt ändamål.

Inom "Tallparken" behöver ett område hållas öppet för räddningstjänstens fordon, om de skulle behöva åka inom Ulleråker vid en utryckning. Eftersom biltrafik föreslås att begränsas framför Hospitalet, och bara omfatta gång och cykel samt kollektivtrafik, så kan räddningstjänsten behöva ta sig genom "Tallparken". En sådan färdväg är identifierad genom parken på östra sidan av hus 63 och 66. För husnummer, se karta i avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*. Färdvägen kommer dels att vara en angoringsgata framför de befintliga husen, dels en gång- och cykelväg som korsar parken. I plankartan är färdvägen på kvartersmark reglerad med ett x-område, och inom allmän plats som gång- och cykelväg. Rättigheten för räddningstjänsten kommer att regleras genom ett servitut i en fastighetsreglering.

Inom samma sträckning föreslås nya elledningar som också behöver servitut eller annan rättighet. Detta regleras med u-område i plankartan. Även infarten till hus 64 regleras med x och u, eftersom de har liknande förutsättningar. För husnummer, se karta i avsnittet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

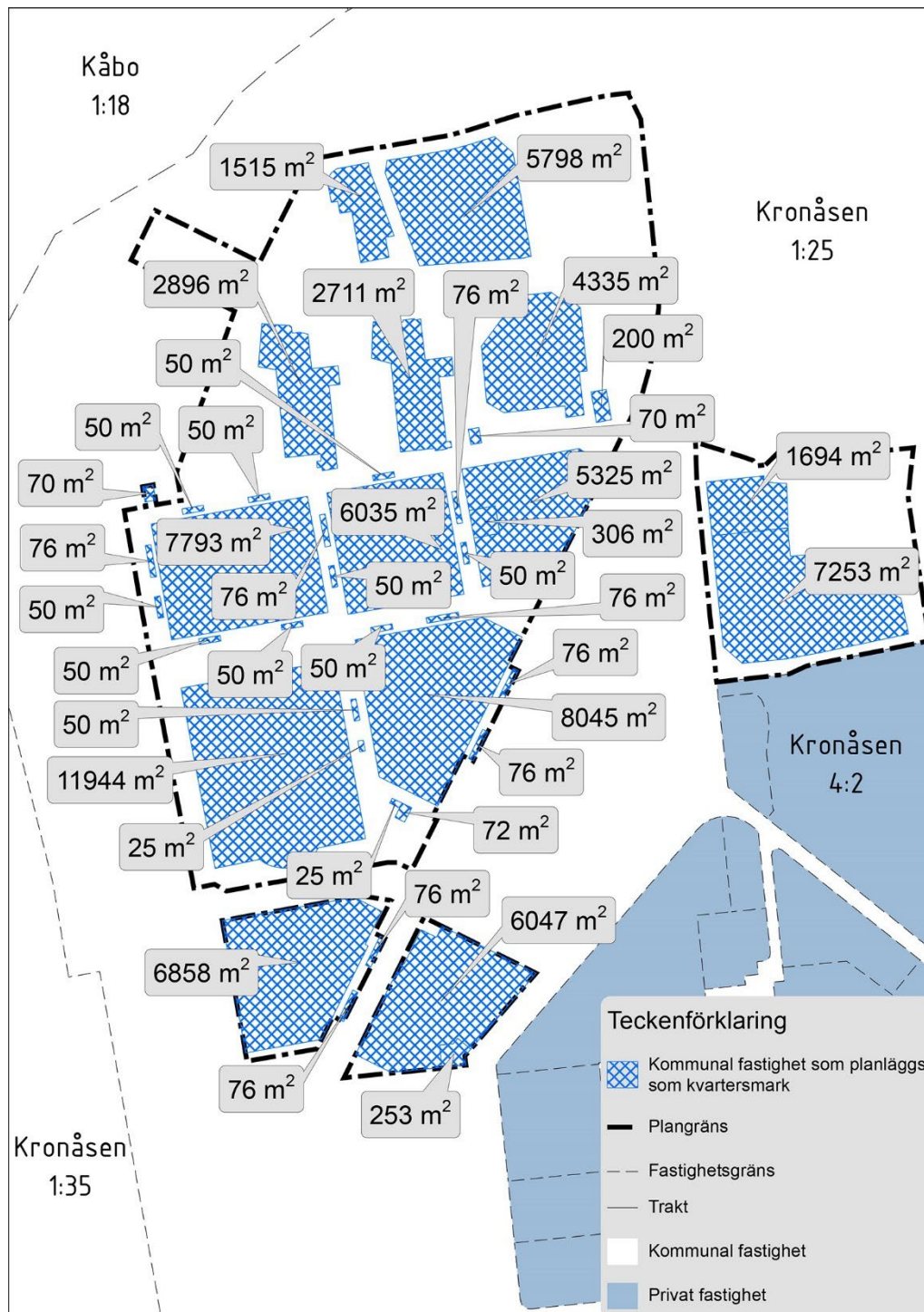


Bild 88 Karta som visar de ytor av den kommunala fastigheten Kronåsen 1:25 som planläggs som kvartersmark.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Kronåsen 1:25 delas in i flera fastigheter/styckningslotter. Därmed skapas förutsättningar för att utveckla

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

I Ulleråker finns ett kulvertsystem som innehåller ledningsnät och möjlighet att röra sig till fots under mark inom området. Kulvertsystemet berör planområdet och har inventerats i syfte att bedöma om det kan ligga kvar eller bör rivas. Delar av kulvertsystemet måste rivas för att möjliggöra ny bebyggelse enligt detaljplanen, men i dagsläget finns inget beslut om kulvertsystemet i ”Tallparken” behöver rivas eller inte. Detaljplanen innehåller därför beskrivningar och planbestämmelser som syftar till att delar av kulvertsystemet i parken ska kunna bevaras, om det blir aktuellt. Om kulvertsystemet behålls i parken kan fastighetsbildningen behöva omfatta en 3D-fastighetsbildning för att möjliggöra ett privat ägande under allmän plats i parkmiljön. Utredningen under planarbetet får visa om planen ska ge stöd för 3D-fastighetsbildning eller om det kan regleras på annat sätt.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Träd som ska bevaras inom allmän plats och kvartersmark ska under byggtiden skyddas mot till exempel tunga fordon som kan orsaka skador på stammar och rötter.

Bygglogistikcentrum och transporter

För Ulleråkers första etapp införs Uppsala bygglogistikcenter (BLC), som ska verka för att minska transporterna till byggarbetsplatserna. Bygglogistikcentret delas med flera stora stadsbyggnadsprojekt i Uppsala, och införs för att minska trafiken till området.

Samtliga entreprenörer och aktörer som utför arbete inom området, ska ansluta sig till bygglogistiklösningen. Anslutning till bygglogistikcentret är obligatorisk för alla byggaktörer. Endast fullastade bilar får köra ut till byggarbetsplatserna. Detta innebär färre transporter som, utöver vinster i mindre klimatpåverkan och en säkrare arbetsmiljö på byggarbetsplatserna, också minskar risken för trafikolyckor eller andra händelser där utsläpp från fordon kan förorena grundvattentäkten.

Ledningar

Följande ledningsägare har inkommit med underlag till projektets ledningssamordning inom och i anslutning till planområdet:

- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala kommun fastighetsstaben, alla interna ledningar inom Ulleråker (El, FV, VA, fiber, belysning)
- Uppsala Vatten och Avfall AB, vatten och avlopp
- Vattenfall Värme, fjärrvärme
- Vattenfall Eldistribution, el
- Open Infra, fiber
- GlobalConnect, fiber/tele
- Skanova, fiber/tele
- Primilight, fiber/tele
- Stokab, fiber/tele
- Telenor, fiber/tele

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

Av de hittills kartlagda ledningarna behöver en äldre högspänningskabel och delar av kulvertsystemet tas bort innan exploateringen av kvarter N, R och U. (Se även *Markföreningar*.) I kvarter U, vid korsningen Ulleråkersvägen–Bernhard Jacobowskys väg behöver även en fjärrvärmeledning flyttas.

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

Skyddsrum

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

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

Inom Ulleråker finns krav på att ersätta de skyddsrumspplatser som har rivits och planeras att rivas. I framtida markanvisningar inom Ulleråker kommer kommunen ställa krav på skyddsrum inom vissa kvarter. Vilka kvarter det kommer gälla kommer att studeras vidare. Planen innebär inget hinder att bygga nya skyddsrum i källare i bostadshus, förutom öster om Ulleråkersvägen där källare inte är tillåten.

Inom planområdet finns det skyddsrum i de fem äldre byggnaderna i "Tallparken" och i administrationsbyggnaden, hus 1. Samtliga är i relativt gott skick. Kommunen besiktigade skyddsrummen under 2023 och kommer under 2024 att komplettera skyddsrummen med nya inventarier. Planen ger förutsättningar för byggnaderna att vara kvar, och därmed även skyddsrummen.

Dagvattenhantering

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

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

Södra delen av planområdet ansluts till en dagvattendamm i Hospitalsparken som färdigställdes 2023.

Skydd av grundvatten

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

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

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

Dokumentation och kontroll

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

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kostnad för utbyggnad av kvartersmark

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

Utbyggnad av allmän plats och allmänna anläggningar

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för och bekostar utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Dessa åtaganden finansieras delvis genom försäljning av kvartersmark för bebyggelse. Åtgärder som är av större kommunal betydelse som exempelvis större trafikanläggningar eller parker kan delvis komma att finansieras genom skattemedel. Spårvägen kommer att finansieras delvis av Uppsala kommun och delvis av staten genom stadsmiljöavtal.

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

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

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

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

Utbyggnad av spårtrafik

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

Ledningar

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

Skadeersättning och inlösen

Enligt plan- och bygglagens 14 kapitel finns det möjlighet för fastighetsägare eller ägare av ett byggnadsverk att i vissa sammanhang begära ersättning efter att detaljplanen fått laga kraft. En av dessa är när bestämmelser införs i en detaljplan i syfte att skydda kulturvärden på byggnader eller tomter. För att ersättning ska komma i fråga krävs att pågående markanvändning påtagligt försvåras samt att den berörda delen av fastigheten lider viss skada.

I detaljplanen införs skyddsbestämmelser för klockstapeln (q_1) och kyrkogårdsmuren (q_3). De är också skyddade enligt kulturmiljölagen. Murar och byggnadsverk i "Tallparken" får också skyddsbestämmelser (q_2). De berörda fastigheterna, Kronåsen 1:25 och 8:1, ägs av Uppsala kommun (april 2024) men Kronåsen 8:1, Uppsala kyrkogård, kommer att överlåtas till Uppsala pastorat. Eftersom pågående markanvändning bekräftas genom detaljplanen finns det preliminärt inget skäl att kräva ersättning med anledning av skyddsbestämmelserna.

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Beslut om antagande av detaljplan	Q4 2025
Start för fastighetsbildning	2026
Start för utbyggnad av gator och allmänna anläggningar	2027
Start för utbyggnad av kvartersmark	2028

Etapputbyggnad

Marken kommer att delas in i flera fastigheter och byggas ut i etapper. Utbyggnaden av planområdet i olika etapper sker utifrån behoven av anpassning till andra infrastrukturprojekt, till exempel spårvägen och Dag Hammarskjölds väg. Dessutom ska en utbyggnad av allmänna gator och VA-ledningar samt dagvattendamm ske före bostadskvarteren byggs ut.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. En detaljplan fortsätter att

gälla även efter genomförandetidens slut fram till den dag kommunen gör en ny plan eller till dess planen ändras eller upphävs.

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats.

Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator, torg, parker, gång- och cykelvägar och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen har tagit fram ett gestaltungsprogram för hur allmänna platser inom området kan utformas (*Gestaltungsprogram för Tallstråket*, Nivå landskapsarkitekter, 2023). Kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmän plats. Kommunen kommer också att äga mark för parkering för rörelsehindrade (P₁) som finns utplacerade i gatorna, samt ansvara för drift och underhåll av dessa ytor.

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

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

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Planavtal

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

Markanvisningsavtal

De byggaktörer som kommer att förvärva kommunalt ägd kvartersmark inom planområdet kommer att få marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. En markanvisning innebär en tidig option för en byggaktör

att med ensamrätt och i samarbete med kommunen utveckla ett bebyggelseprojekt inom ett visst markområde för att sedan förvärva och bebygga området. Vissa markanvisningar kommer att göras innan detaljplanens antagande medan andra kommer att göras i senare skede.

Köpeavtal

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

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

Avtal om dagvattendamm

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

Upplåtelseavtal för parkeringsytor samt driftsavtal

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

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

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Dispenser och tillstånd, miljöbalken (1998:808)

Dispens från biotopskydd för alléträd. Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Uppsala kommun avser att ansöka om dispens innan detaljplanens granskning.

Dispens från artskydd för cinnoberbagge. Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Uppsala kommun avser ansöka om dispens innan detaljplanens granskning.

Dispens från vattenskyddsföreskrifter och/eller tillstånd för vattenverksamhet, grundvattenbortledning. Stora delar av Uppsala 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, alternativt att markarbeten medför bortledning av grundvatten eller sänkning av grundvattennivån. Vanligtvis sker ansökan om dispens i samband med projektering när grundläggning eller andra tekniska lösningar är utredda.

Dispens från strandskydd. Anläggande av dagvattendamm utanför planområdet kan komma att kräva dispens från strandskyddet, enligt 7 kapitlet miljöbalken. Uppsala kommun avser ansöka om dispens innan detaljplanens granskning.

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

Skola och förskola är anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken.

Övriga prövningar

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

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

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

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

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

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

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken

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

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Avgränsningssamråd med länsstyrelsen

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

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

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

Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

WSP har anlåtats för att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med miljöbalkens kapitel 6. Miljökonsekvensbeskrivningen sammanfattas i avsnittet nedan under rubrikerna kulturmiljö, naturmiljö, rekreation och friluftsliv, mark och vatten,

buller, luft och markföroreningar. Miljökonsekvensbeskrivningen i sin helhet samråds samtidigt som detaljplanen.

Miljöaspekter

Kulturmiljö och landskapsbild

Hela Ulleråker ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad (C40) vars motiv är stadens starka prägling av centralmakten, kyrkan och lärdomsinstitutioner från medeltid till idag. Ulleråkers sjukhus är ett värde under temat centralmakten. Detaljplanen skyddar alla särskilt värdefulla vård- och administrationsbyggnader inom planområdet med passande skydds- och varsamhetsbestämmelser. Flera av sjukhusets årsringar och parkmiljön, ”Tallparken”, bevaras. Utvecklingen av Ulleråker som helhet innebär åtgärder som syftar till att synliggöra Ulleråkers historia och stärka berättelsen om Ulleråker, bland annat genom restaurering av Hospitalsträdgården, guidade visningar och ett konstprogram med utgångspunkt i sjukhusets historia.

Trots arbetet med att stärka berättelsen om sjukhuset och platsens historia innebär den fysiska förändringen av miljön stor påverkan på de kulturhistoriska värdena. Detaljplanen innebär att moderna dominerande inslag utan samband med verksamheten som ligger till grund för de kulturhistoriska värdena på platsen och utpekandet av riksintresset Uppsala tillåts. De stora förändringarna av sjukhusområdet och påverkan på de intilliggande vyerna mot Uppsala stad, innebär att karaktärer, egenskaper och särarter förvanskas. Det leder i förlängningen till minskad möjlighet att förstå och utläsa delar av Ulleråkers och Uppsalas historia. Uttryck för delar av stadens historiska utveckling kommer genom detaljplanen att bli mindre påtagliga i landskapet. Detaljplanen innebär att platsens kulturhistoriska värde minskar och påverkar även det kulturhistoriska värdet av Uppsalas omland. Sammantaget bedöms detaljplanen medföra stora negativa konsekvenser för kulturmiljövården samt stads- och landskapsbild.



Bild 89 Fotomontage. Vy över åsen med detaljplanens byggnader samt tidigare planlagda byggnader (Laga kraft 2019). Illustration Landskapslaget.

I planarbetet har många åtgärder vidtagits för att skapa en så anpassad exploatering som möjligt utifrån de givna förutsättningarna och detaljplanens syfte. Detaljplanen skyddar samtliga värdefulla byggnader och objekt, men kulturmiljöns läsbarhet, övergripande struktur och karaktär påverkas ändå i så stor omfattning att kulturhistoriska värden försvinner. Den föreslagna utvecklingen av Ulleråker utgår från

att knyta samman staden i en kontinuerlig stadsbygd enligt översiktsplanen, men denna inriktning är inte förenlig med att bevara alla kulturhistoriska värden i Ulleråker.

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

De avvägningar som detaljplanen ger uttryck för när det gäller kulturmiljön är att bevara kärnområden i det gamla sjukhusområdet intakta genom att inordna dem i en ny ändamålsenlig struktur.

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär ianspråktagande av värdefull naturmiljö. Naturmark med högt och påtagligt naturvärde tas i anspråk, vilket innebär förlust av ett stort antal skyddsvärda träd samt påverkan på alléer som omfattas av biotopskydd. Detaljplanen innebär dock att många av områdets skyddsvärda träd och naturvärdesträd skyddas med planbestämmelser. ”Tallparken” bevaras som park och bedöms fortsatt kunna fungera som ett spridnings samband för barrskog. I området vid klockstapeln bevaras stora delar av området som naturmark. Kyrkogården bevaras som kyrkogård med planbestämmelser för att skydda träden. Träd sparas även i möjligaste mån i de nya kvarteren.

Till följd av förlusten av naturmark med äldre tallar försämras spridningsmöjligheterna i tallnätverket, liksom förutsättningarna för arter knutna till dessa miljöer. Även om spridningssambanden försvagas kommer dock stråket i ”Tallparken” fortsatt kunna fungera som spridningsväg under vissa förutsättningar. Avverkningen av skog och trädmiljöer, uppförande av höga byggnader och trafikstråk kring de kvarvarande trädmiljöerna, samt ökat nyttjande och slitage kan dock innebära att de kvarvarande områdenas värde minskar över tid.

Detaljplanens genomförande kan därmed medföra negativa effekter för rödlistade arter och arter som omfattas av skydd, då deras livsmiljöer riskerar att försvinna och spridningsmöjligheter begränsas. Genom att tidsrestriktioner föreslås för avverkning undviks påverkan på fåglar under häckning samt att potentiella boträd för fladdermöss avverkas under yngelperiod. Behovet av ytterligare åtgärder med avseende på fåglar och fladdermöss kommer att utredas mer detaljerat innan detaljplanen ställs ut för granskning. Åtgärder för cinnoberbagge ska även fortsatt studeras, inom ramen för en dispensansökan.

Till följd av de höga värden som förekommer i området och effekternas omfattning riskerar detaljplanen att medföra stora negativa konsekvenser för naturmiljön.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanens genomförande innebär att skogs- och grönytor med begränsat värde för rekreation tas i anspråk för bostadsbebyggelse, skolor och förskolor. Flera grönytor planläggs som natur och park, bland annat tallmiljöerna centralt i planområdet och området vid klockstapeln. Andelen naturområde kommer dock krympa och de delar som kvarstår kommer i viss utsträckning ändra karaktär, till följd av att de ligger i en mer bebyggd miljö. Sammantaget kommer andelen natur inom planområdet minska ytmässigt, men den förbättrade tillgänglighet som en gångbro över Kungsängsleden medför innebär att tillgängligheten till områden med höga rekreativa värden ökar. Utvecklingen inom stadsdelen innebär att goda boendemiljöer skapas sett till att boende kommer ha god tillgång till större sammanhängande grönområden och rekreativa målpunkter, såsom exempelvis Årummet och Kronparken. De boende inom planområdet kommer få mycket god tillgång till mer utpräglade rekreativa områden i planområdets omgivning. Detaljplanen uppfyller de riktlinjer som finns i kommunens parkplan.

Detaljplanen bedöms medföra små positiva konsekvenser med avseende på rekreation. Kumulativa effekter av utvecklingen av Ulleråker som helhet innebär ytterligare förlust av grönstruktur och att upplevelsevärden i angränsande rekreativa miljöer kan minska.

Mark och vatten

Detaljplanen innebär att andelen natur- och parkmark minskar och ersätts med främst byggnader och gator. Detta innebär en förändrad infiltrationskapacitet och föroreningsbelastning i området.

Den dagvattenlösning som föreslås innebär att majoriteten av dagvattnet inom planområdet leds till en damm intill Kungsängsleden, norr om planområdet. Beräkningar har gjorts för samtliga områden som leds till den planerade dagvattendammen och inkluderar även ytor kring Hospitalsbyggnaden och Ångströmlaboratoriet. Utan dagvattenåtgärder innebär detaljplanen att både belastningen och halterna av samtliga föroreningar ökar. Med rening i den föreslagna dagvattendammen visar beräkningarna att både föroreningsbelastningen och föroreningshalterna till Fyrisån minskar för samtliga undersökta ämnen, jämfört med nuläget. Dagvatten från kvarteren längst söderut samt kvarteren kring kyrkogården leds till den tidigare anlagda dagvattendammen i södra delen av Hospitalträdgården. Beräkningar som genomförts för planprogrammet, där avrinning från de områden som leds till dammen i Hospitalträdgården inkluderats, visar att föroreningsbelastningen minskar för samtliga ämnen förutom kväve och arsenik, efter rening i dammen. För kvicksilver sker ingen förändring.

Detaljplanen har planbestämmelser som anger att skydd ska anläggas för att förhindra infiltration av förorenat dagvatten från parkering och körytor samt släckvatten. Rent dagvatten, exempelvis takvatten och regn som faller direkt på gårdar, tillåts infiltrera i syfte att återföra så mycket vatten som möjligt till marken och bidra till grundvattenbildningen. System som anläggs för uppsamling av släckvatten kan dock innebära att en mycket begränsad del takvatten kan infiltreras. Enligt den övergripande dagvattenutredningen (Sweco, 2021) bedöms den kvantitativa påverkan på grundvattnet vara begränsad, då åsen är reglerad med konstgjord infiltration på flera ställen och då Ulleråker utgör en så pass begränsad del av åsens hela tillrinningsområde.

Detaljplanen och tillhörande dagvattenlösning samt de åtgärder som vidtas med avseende på skydd av grundvattnet, bedöms sammantaget innebära att negativa effekter undviks. Eftersom det planerade dagvattensystemet medför att reningsåtgärder tillkommer för områden som idag saknar rening, och då föroreningsbelastningen kan komma att minska för delar av planområdet, kan positiva effekter även uppnås med avseende på ytvatten. Bedömningen gäller under förutsättning att genomförandet av den norra dammen säkerställs.

Klimatpåverkan

Detaljplanen innebär att en del av Ulleråker kan utvecklas och att många nya bostadshus kan byggas. Planområdet innehåller också sparade parkmiljöer, skyddade träd samt befintliga byggnader som avses att sparas och ställas om till bland annat bostäder och förskola. Det innebär att det finns grönområden och stora träd som kan fortsätta att binda koldioxid, den sparade naturmarken innebär fortsatt upptag av växthusgaser. Samtidigt innebär planen att mark och vegetation kan exploateras vilket är negativt ur klimathänseende då det minskar möjligheten till kolinlagring. Att stora delar av planområdet hårdgörs och bebyggs, påverkar också klimatet vid genomförandet av planen, eftersom anläggningsarbete och byggande medför utsläpp av växthusgaser. Att befintliga byggnader inte rivs för att ersättas med nya är positivt ur ett klimatperspektiv.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

De laborationer som har gjorts i kommunens verktyg *Klimatkalkyl* visar att det finns flera områden där klimatpåverkan kan minskas vid ett genomförande av detaljplanen. Användandet av material med låg klimatpåverkan som till exempel trästomme är avgörande för att begränsa klimatpåverkan, eftersom det också bedöms kunna lagra koldioxid. Därtill är det viktigt att återanvända material som av olika skäl måste demonteras, gärna inom området eller så nära som möjligt för att minska behovet av transporter. Det är dessutom viktigt att uppföra energieffektiva byggnader och anläggningar, och bra att till exempel installera solceller på byggnader vilket kan minska energiåtgången och öka energiproduktionen i området. Planen ger möjlighet att uppföra byggnader med trästomme, men reglerar varken material eller tekniska lösningar eftersom det inte är förenligt med aktuell lagstiftning. Planen gör det också möjligt att bevara och ställa om befintliga byggnader och ge dem en ny användning.

Utformningen av allmän plats behöver fortsatt utredas i projekteringskedet för att minska klimatpåverkan av de allmänna anläggningarna. Inblandningen av till exempel biokol i grundläggning av anläggningar inom allmän plats kan begränsa den klimatpåverkan som uppstår i anläggningsskedet.

Sammanfattningsvis möjliggör detaljplanens flexibilitet olika innovativa lösningar för att minska klimatpåverkan, men det är i genomförandeskedet som dessa kan åstadkommas. En medveten ambition kring klimat och hållbarhet krävs till exempel då kommunen säljer mark i området till byggaktörer, så att de använder material och tekniska lösningar som har så låg klimatpåverkan som möjligt. Det är dessutom viktigt att i den fortsatta processen göra fördjupade beräkningar för respektive projekts klimatpåverkan, både inom allmän plats samt kvartersmark, för att utvärdera hur utsläpp av växthusgaser kan begränsas. Den beräkning som nu är gjord med verktyget *Klimatkalkyl*, och som kanske allra tydligast kan beskrivas med utsläpp av

koldioxidekvivalenter per kvadratmeter, visar att fortsatt arbete i kommande projekteringskedan behövs för att begränsa klimatpåverkan.

Hushållning med mark och vatten

Oexploaterade områden

Detaljplanens genomförande innebär att delvis oexploaterad naturmiljö tas i anspråk för bebyggelse (se *Naturmiljö* ovan) men också att värdefulla gröna miljöer undantas från bebyggelse genom att planläggas som allmän plats, park och natur. Störst intrång i naturmiljö förväntas vid genomförandet av kvarter M och T. Övriga kvarter inom planområdet består till största delen av redan ianspråktagen mark, parkeringsytor eller rivningstomter.

Resurshushållning

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

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

Detaljplanen bidrar till resurshushållning genom att möjliggöra att befintliga byggnader får ny användning, i stället för att rivras och ersättas. Byggnader som behöver tas bort kan demonteras för att kunna återbruka material. Vid återbruk kan utformningen vara helt beroende av vilket byggmaterial som finns att tillgå vid en viss given tidpunkt. Genom att detaljplanen inte ställer specifika krav på byggnaders fasadmateriell eller färger, och förhållandevis få utformningskrav, finns stora möjligheter att använda återbrukat material i nyproduktionen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Sammantaget bedöms detaljplanen medföra små negativa konsekvenser avseende buller. Generellt uppnås en acceptabel bullernivå i planområdet. Det krävs dock att vissa byggnader placeras så att en ljuddämpad sida och gård skapas, och att dessa bullerskärmande byggnader byggs för de andra i samma kvarter. I de mest bullerutsatta delarna förskriver planen att minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot den ljuddämpade sidan. För att skapa en ljuddämpad sida finns därutöver bestämmelser om att vissa delar byggs före andra.

Detaljplanens genomförande innebär förändrade bullernivåer längs med Ulleråkersvägen eftersom nya byggnader uppförs längs gatan och reflexer bildas som tidigare inte funnits där. Förändringen är liten och innebär inte att bullernivåerna vid den befintliga bostadsbebyggelsen riskerar att överstiga riktvärdet i gällande lagstiftning. Bullerutredningen som gjordes för detaljplanen för kvarteret Sagan med flera (Sweco 2017) visar att bostadsfasader mot Ulleråkersvägen får bullernivåer på 45–60 dBA ekvivalent nivå i ett fullt utbyggt Ulleråker, det vill säga inklusive nu aktuellt planområde. Närmast planområdet finns två garagelängor som vetter mot Ulleråkersvägen mitt emot kvarter U. Bakom garagen finns ett bostadskvarter, cirka 25–50 meter från kvarter U där bullernivåerna beräknas understiga 55 dBA ekvivalent nivå.

Solinstrålning och dagsljus

Med den nya bebyggelsen förväntas liten eller ingen förändring gällande direkt soltillgång och dagsljus för befintliga byggnader utanför planområdet. Solstudien visar att den nya bebyggelsen inom planområdet inte alls skuggar den omkringliggande bostadsbebyggelsen vid Lindparken under den ljusa delen av året.

Den tillkommande bebyggelsen inom planområdet påverkar dock solljusförhållandena för planlagd, men ännu inte uppförd, bebyggelse inom kvarteret Sagan och Strofen. Fasaderna mot kollektivtrafikstråket och mot Bergtrollsvägen påverkas kvällstid på sommaren och från eftermiddagen vid vår och höst- och vårdagjämningen då solen står lägre och skuggorna bli längre.

Ett genomförande av detaljplanen påverkar också solljusförhållandena i "Tallparken". Bebyggelse i upp till sju våningar söder om parken innebär husen skuggar delar av parken. De tallar som står närmast de nya husen kommer att skuggas vid vår- och höstdagjämning, men sommardag når inte skuggan tallarnas stammar.



Skuggstudie vårdagjämni kl 09.00



Skuggstudie vårdagjämni kl 15.00



Skuggstudie vårdagjämni kl 12.00



Skuggstudie vårdagjämni kl 18.00

Bild 90 Skuggstudie vårdagjämning 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Landskapslaget

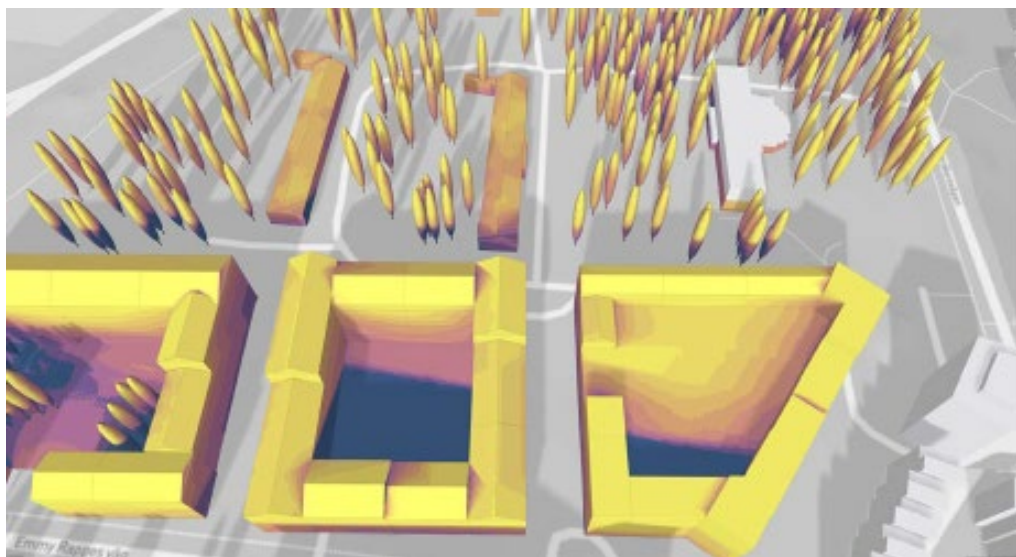


Bild 91 Vid vårdagjämning når skuggan från den nya bebyggelsen tallarna som står närmast. Landskapslaget

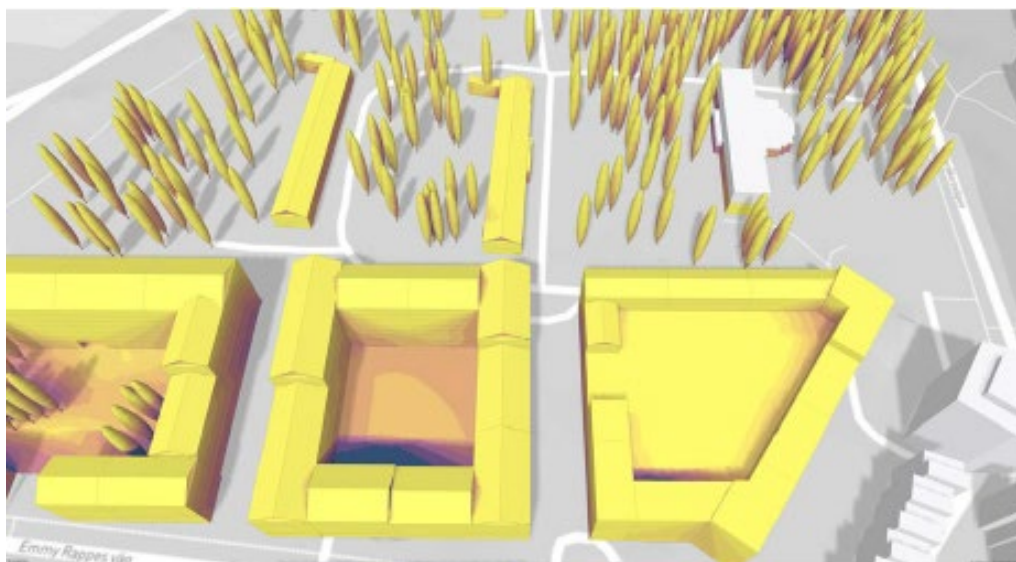


Bild 92 Vid midsommar ger den nya bebyggelsen ingen skugga på tallarna. Landskapslaget

Luft

Detaljplanens genomförande medför ingen signifikant påverkan på luftföroreningsituationen i området. Den förändring som sker över tid styrs i stället av trafikökningen på Dag Hammarskjölds väg och Kungsängsleden, som utbyggnaden av Ulleråker i och för sig delvis bidrar till. Miljömålen för PM10 årsmedelvärde överskrids idag och i alla framtidsscenario direkt intill Kungsängsleden och Dag Hammarskjölds väg, det vill säga utanför planområdet. I övrigt underskrivs miljömålen inom planområdet och det finns ingen signifikant skillnad mellan de olika trafikscenarion och prognosår som studerats.

Samtliga skolor och förskolor är placerade i områden som har låga halter av luftföroreningar och där miljömålen uppfylls.

Sammantaget bedöms planförslaget varken medföra positiva eller negativa konsekvenser med avseende på luftkvalitet.

Markföroreningar

Detaljplanen medger en stor andel bostäder vilket innebär att markanvändningen klassas som känslig markanvändning (KM). Detaljplanens genomförande innebär markarbeten i mark med delvis okänt innehåll av föroreningar. Utvecklingen inom planområdet kan innebära att delar av en högspänningskabel och kulverten som finns under mark måste rivas. Föroreningarna som associeras med kabeln och kulverten kan innebära en miljö- och hälsorisk. Stadsutvecklingen innebär också att schaktarbete för vägar och bebyggelse kommer krävas nära de områden där asfalt med PAH-haltig stenkoltjära konstaterats.

Utan åtgärder, i form av att förorenade massor och material kontrolleras och tas om hand korrekt, skulle detaljplanen kunna medföra negativa konsekvenser genom ökad mobilitet eller exponering av föroreningar till människor eller omgivande miljö. Med åtgärder som innebär att förorenade material och massor kontrolleras, avlägsnas och tas om hand, bedöms detaljplanen medföra små positiva konsekvenser med avseende på markföroreningar.

Sociala aspekter

Sammanhållet och jämlikt

Ulleråker har enligt tillgänglig statistik en relativt homogen befolkning. Detaljplanen syftar till att utveckla planområdet med fler bostäder och verksamheter. Planen reglerar inte bostädernas storlek eller upplåtelseform, men ambitionen är blandade storlekar, upplåtelseformer och prisnivåer vilket i förlängningen kan leda till en mer blandad befolkning. Syftet är att kunna erbjuda många olika typer av bostäder i Ulleråker, för olika människor med olika behov, och att göra det möjligt att bo kvar i stadsdelen under olika skeden i livet.

Möten mellan människor av olika åldrar och bakgrund bidrar till ett sammanhållet samhälle med färre motsättningar. Fler bostäder, lokaler och allmänna platser som torg och parker kan bidra till att utveckla olika mötesplatser i stadsdelen, där människor kan träffas i vardagen. Det är dock viktigt att det finns tillräckligt stora sammanhängande ytor för att olika aktiviteter ska kunna pågå samtidigt, utan att någon grupp utesluts. Inom planområdet, men också i stadsdelen i övrigt, finns både stora och små parker och platsbildningar vilket ger förutsättningar för en variation av aktiviteter.

Tryggt och inkluderande

Trygghet

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

Den sammankopplade gatustrukturen ger en god orienterbarhet där det är enkelt att göra överblickbara vägval. De generella byggrätterna möjliggör släpp mellan byggnader, som kan bidra till fysiska och visuella kopplingar mellan kvarteren och en öppen bebyggelsestruktur.

Lokaler för olika typer av verksamheter tillåts i nästan hela planområdet, men koncentreras längs de större stråken och vid de torg och parker som planeras. Det skapar liv och rörelse som bidrar till naturlig social kontroll och gör att allmänna platser upplevs trygga att röra sig på. De tillåtna markanvändningarna och det faktum att vissa byggnader och/eller delar av byggnader inte får användas för bostadsändamål kan bidra till att utveckla Ulleråker som en levande stadsdel med både dag- och nattbefolkning.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter, och ytor som inte får bebyggas. En stor del av den obebyggda ytan inom varje kvarter är avsedd för bostadsgård, fredad från parkering och körytor. Bestämmelsen om genomgående entréer innebär att den avgränsade och skyddade gården ska kunna nå direkt från bostadshuset, vilket också bidrar till en trygg boendemiljö. Förgårdsmarken mellan gatan och bostaden, bidrar till att berika gaturummet och skapar en halvprivat zon där bostäderna genom entréer och trapphus får visuell kontakt med gatan.

Tillgänglighet

Det kapacitetsstarka kollektivtrafikstråket, som kommer att byggas ut i stadsdelen, stärker kopplingarna till Uppsala i stort och ökar områdets upplevda närhet och tillgänglighet. God tillgänglighet för cyklister och gående säkerhetsställs genom både primära huvudstråk och sekundära stråk genom parker och grönområden. Kollektivtrafiken och det finmaskiga nätet av gång och cykelvägar ger goda förutsättningar att välja andra färdssätt än bilen. Projektets fokus på ett minskat bilanvändande innebär att parkeringsplatser samlas i mobilitetshus, undantaget parkeringsplatser för rörelsehindrade som reserveras i gaturummen i syfte att klara de krav på tillgänglighet som finns. För personer med rörelsesvårigheter men utan parkeringstillstånd, finns risk att stadsdelen upplevs otillgänglig eftersom bilanvändningen begränsas och parkeringsmöjligheterna finns på avstånd från bostaden.

Gatusektionerna har utrymme för separata gångytor för oskyddade trafikanter och de flesta kvarter möter gatan med förgårdsmark så att cykelparkering och entrémöbler inte konkurrerar om utrymmet eller utgör hinder för till exempel synskadade. Gatans möbleringszon har tillräcklig bredd för att rymma parkeringsplatser för rörelsehindrade i anslutning till gångbana.

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

Jämställdhet

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

blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan bidra till jämställdhet. Möjligheten att uträtta ärenden nära hemmet, att tryggt och säkert kunna gå och cykla till olika målpunkter har betydelse för att alla ska kunna använda sin närmiljö fullt ut.

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

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanens genomförande påverkar barn på flera sätt. Barn är extra utsatta i trafiken då de saknar förutsättningar att bedöma risker, hastigheter och avstånd. Det mest effektiva sättet att minska trafikolyckor är att åtgärda den fysiska miljön. I Ulleråker finns ett fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik vilket generellt sett är positivt ur ett barnperspektiv. Det förutsätter dock att trafikmiljön utformas med säkra passager. Detaljplanen reglerar inte den allmänna marken i detalj, men gatusektionerna har utrymme för separata gångytor för oskyddade trafikanter.

Att avsätta mark för skoländamål tillgodoser behovet av fler skol- och förskoleplatser i området i samband med stadsdelen utvecklas. Detaljplanen möjliggör flera förskolor/skolor, alla med närhet till park och/eller natur och i anslutning till gång- och cykelstråk, så att barn och föräldrar enkelt ska kunna ta sig till och från skolan. De avsatta skoltomterna är tillräckligt stora för att anordna gårdar med tillräckligt stor friyta, enligt kommunens riktlinjer. Stora och värdefulla träd ger förutsättningar för att skapa varierande miljöer, med tillgång till både sol och skugga. Gårdarna bidrar dessutom med mötesplatser där barn och unga kan vistas även under fritiden.

Detaljplanen är utformad med en begränsad byggrätt inom varje bostadskvarter och en yta som är reserverad för bostadsgård. De bilfria gårdarna innebär goda förutsättningar för barn att röra sig fritt på gården och att det finns plats för lek. Genomgående entréer underlättar för alla boende, men särskilt barn, att använda gårdarna. I några kvarter finns bestämmelser om släpp mellan byggnader. Släpp mellan byggnader bidrar till att skapa större rörelsefrihet inom närområdet för barn och unga.

Mötesplatser och stadsliv

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

Fler bostäder i stadsdelen ger ett större underlag för bostadsnära handel och service. Lokaler för olika typer av verksamheter tillåts i nästan hela planområdet, men koncentreras längs de större stråken och vid torg och parker, vilket bidrar till aktivitet och stadsliv i stadsdelen. De stråk som utvecklas inom planområdet leder även till platser utanför planområdet, som Hospitalsträdgården och Årummet, där det finns mötesplatser för alla åldrar.

Alla platser i Ulleråker är inte lämpliga för aktiviteter och ett myllrande stadsliv. Ulleråkers kyrkogård är en begravningsplats, den är inte en allmän plats även om dess parklika karaktär kan ge det intrycket. Vid ett genomförande av detaljplanen hamnar kyrkogården i ett nytt sammanhang, i nära anslutning till bostäder. Det innebär en risk att den används i fel syften, och att den lugna miljön äventyras. För att mildra eventuella negativa konsekvenser sparas en bård av naturmark runt muren och de byggnader som vetter ut mot kyrkogården har inga tvingande lokalkrav.

Grönt och hälsofrämjande

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till god folkhälsa genom bland annat fokus på gång-, cykel och kollektivtrafik. Möjligheten att skapa och utveckla olika typer av mötesplatser, bevarande av kulturhistoriska byggnader och uppväxta träd är andra aspekter som kan bidra till en god folkhälsa. Skolor och förskolor är planerade enligt kommunens riktlinjer för storlek på gårdar och placerade intill grönska, vilket ger goda förutsättningar för verksamheterna att nyttja intilliggande parker och naturområden i sin vardag. Även bostäderna planeras nära parker eller naturen, alla kvarter möter på minst en sida allmän plats i form av parkmark eller ett torg. Att de boendes bilparkeringar samlas i mobilitetshus innebär bilfria och gröna bostadsgårdar med goda förutsättningar spara träd.

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

Trafik

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

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

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

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

Miljöbalken

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

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplanen berör riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad (C 40). Enligt miljökonsekvensbeskrivningen innebär detaljplanen att det tillåts moderna dominerande inslag som saknar samband med verksamheten som ligger till grund för utpekandet av riksintresset Uppsala. De stora förändringarna av sjukhusområdet, och påverkan på de intilliggande vyerna mot Uppsala stad, innebär att karaktärer, egenskaper och särarter förvanskas vilket i förlängningen leder till minskad möjlighet att förstå och utläsa delar av Uppsalas historia. Detaljplanen riskerar att medföra stora negativa konsekvenser för kulturmiljön.

För att mildra den negativa påverkan på kulturmiljön har detaljplanen utformats för att behålla både byggnader och parkmiljöer i ett sammanhang som fortsatt är läsbart. Även om tilläggen av nya kvarter delar upp det äldre sjukhusområdet kommer Ulleråkers historia med hjälp av sammanhängande stråk och siktlinjer, samt konst och information, behålla sitt sammanhang och fortfarande utgöra kärnan i den omvandlade stadsdelen. För utbyggnaden av Ulleråker som helhet kan fortsatt bearbetning av byggnaders höjder och placering begränsa påverkan på landskapsbilden, genom att omväxlande synliggöra och dölja byggnader och vegetation. Bebyggelsen som kommer att framträda på åskammen konkurrerar inte med centrala Uppsalas märkesbyggnader och Uppsalas karaktäristiska siluett, och underordnar sig åsen som helhet i landskapet. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Riksintresse dricksvattenförsörjning

Uppsalaåsen ingår i ett beslut om att skydda vissa anläggningar till skydd för dricksvattnet, däribland brunnsområden, infiltrationsområden, vattenverk och distributionsanläggningar. Enligt 3 kap. 8 § MB ska områden som är av riksintresse för vattenförsörjningen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Planförslaget och tillhörande dagvattenlösning, samt de åtgärder som vidtas med avseende på skydd av grundvattnet, bedöms sammantaget innebära att negativa effekter undviks. Då planerat dagvattensystem medför att reningsåtgärder tillkommer för områden som idag saknar rening och då

föroreningsbelastningen kan komma att minska för delar av planområdet, kan positiva effekter även uppnås med avseende på ytvatten.

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

Riksintresse för totalförsvaret

Hela centrala staden ligger inom riksintresse för totalförsvaret; MSA-område, påverkansområde för väderradar och stoppområde för höga objekt. Totalhöjden för byggnader inom planområdet regleras för att understiga försvarets stoppområde för höga objekt. De högsta byggnaderna får en totalhöjd på 33,5 meter, och planen är därmed förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap beslutade i januari 2020 att Statens veterinärmedicinska anstalt (SVA) inom Ultuna, söder om Ulleråker, är av riksintresse för totalförsvarets civila del. Detaljplanen för delområdet Tallstråket bedöms inte ha någon påverkan på detta riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

Med det dagvattensystem som ingår i detaljplanen bedöms status för undersökta kvalitetsfaktorer i de berörda ytvattenförekomsterna inte försämras. Detaljplanen bedöms inte heller äventyra vattenförekomsternas möjligheter att uppfylla beslutade miljö kvalitetsnormer.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att försvåra möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala.

Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Skyddade områden

Detaljplanen ligger inom ett vattenskyddsområde. Med de åtgärder som föreslås för dagvattensystemet, och de skyddsåtgärder som planen reglerar för att minska risken för att föroreningar ska spridas till grundvattnet, bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planen berör område med naturreservat, då en ny gångbro över Kungsängsleden får byggas för att knyta ihop Kronåsens naturreservat med Ulleråkers tallstråk. Plangränsen sammanfaller med gränsen för naturreservatet. Reservatsföreskrifterna medger att brofundament får anläggas inom området närmast Kungsängsleden, och planen är därmed förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

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

Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken samt förordning (1998:1252) om områdesskydd. Biotopskyddsdispens prövas av länsstyrelsen, och för att få dispens krävs särskilda skäl. Inom planområdet kommer cirka 17 alléträd att behöva dispens för att planen ska kunna genomföras inom kvarter R. Under förutsättning att dispens erhålls bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Skyddade arter

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 8, särskilda bestämmelser om skydd för djur- och växtarter. Bestämmelser om fridlysta arter finns i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) och innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. En flytt av en fridlyst art eller ianspråktagande av mark som kan utgöra livsmiljö kräver dispens från 4 § artskyddsförordningen, vilken söks hos länsstyrelsen. Artgrupper som omfattas av fridlysningsbestämmelser och som kan komma att beröras av detaljplanen är cinnoberbagge, fåglar och fladdermöss. Arter som finns upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv såsom cinnoberbagge har ett särskilt starkt skydd. Inventeringar som gjorts vid olika tillfällen visar på fynd av cinnoberbagge inom planområdet eller i dess närhet. Vid den inventering som gjordes 2022 påträffades inga individer inom planområdet. Lämpligt substrat för cinnoberbagge påträffades dock både inom och strax utanför planområdet. Det innebär att det krävs dispens från förbudet i artskyddsförordningen i genomförandefasen.

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

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

Medverkande

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

Medverkande plankonsulter har varit Bjerking (fram till sommaren 2023).

Situationsplan, illustrationer, skissutredningar och gestaltungsförslag för kvartersmark respektive allmän plats, har gjorts av Landskapslaget och Nivå landskapsarkitektur. Miljökonsekvensbeskrivning har gjorts av WSP. Tekniska utredningar har gjorts av WSP, Sweco, Norconsult och Tyréns.

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

Veronica Sjögren, kartingenjör
Marcus Ekström, projektledare mark- och exploatering
Jeff Wijesinghe, projektledare mark- och exploatering
Maria Hörberg, projektledare projekt och anläggning
Malin Sundkvist, bygglovshandläggare
Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare
Cecilia Friis, trafikplanerare
Sara Rosén, landskapsarkitekt, MKB-samordnare
Kaisa Malmqvist, miljösamordnare (fram till våren 2023)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Pernilla Hessling
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd 2024-05-23
- granskning
- godkännande

Antagen i kommunfullmäktige:

Laga kraft: