

Uppsala den 2 september 2015

Till:
Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 Uppsala
plan-byggnadsnämnden@ uppsala.se

Synpunkter på planprogram för Ulleråker (PBN 2012-202500) från Bfr Kronparken (Org. nr.: 716422-6313, c/o Riksbyggen, Box 1914, 751 59 Uppsala)

Allmänna synpunkter

De presentationer som varit under våren och sommaren 2015 har varit bra. Dock kan man konstatera att tidpunkten för att gå igenom allt material startade i juni 2015 för att lämna kommentarer i början av september 2015, dvs över sommaren var dåligt vald då större delen av den svenska befolkningen har semester. Vi i vår bostadsrättsförening har t.ex. inget ordinarie arbete.

Sedan kan man konstatera att de synpunkter som förmedlades under vårens stormöte inte beaktats på något sätt inför mötena i augusti.

Inom Bfr Kronparken finns bland medlemmarna en uttalad oro för att Uppsala Kommun kommer att tillåta en utbyggnad som vida överskrider de möjligheter som Ulleråker har för att utveckla ett hållbart samhälle och en god livsmiljö. Många har valt Ulleråkersområdet för närheten till både stad och natur. Detta får inte exploateras utan att konsekvenserna kan belysas på ett betryggande och förtroendefullt sätt.

Styrelsen för Bfr Kronparken vill inte motsätta oss en utbyggnad av Ulleråkersområdet, men medlemmarna i föreningen önskar att Uppsala Kommun uppfyller de demokratiska spelregler som finns och beaktar de synpunkter som framförs. Vi tror att planprocessen skulle kunna vara betydligt mer konstruktiv om framåtsyftande om vi boende fick delta i en mer öppen och från kommunens sida informationsinhämtande process. Det finns gott om exempel inom planeringsvärlden där sådana metoder använts framgångsrikt (Vancouver är kanske den mest kända staden som arbetar på det viset).

Styrelsens synpunkter

1. Det måste byggas under ordnade former

Vi befärrar att livskvalitén kommer att sjunka i området under lång tid om det inte finns en omfattande planering för hur eventuell nybyggnation ska kunna pågå på ett tillfredställande sätt.

2. Det måste vara rimligt med folk som ska in

I Gottsunda bor det idag ungefär 10 000 personer i cirka 4 000 bostäder. Vi tror inte att det är möjligt att bibehålla alla goda kvalitéer i Ulleråker med de 15 000-20 000 nya invånare som det förmodligen innebär (jämför med dagens knappa 3 000).

3. Skuggstudie

Vi vill se en skuggstudie innan någon vidare detaljplanering sker. Vi är oroliga för att omfattande skuggning skadar föreningens ekonomiska intressen, särskilt för de enskilda medlemmar som är direkt berörda av ev. skuggning.

4. Trafikbuller

Vi ser inte några handlingar i dagens planprogram som säkerställer en god akustisk miljö. Buller orsakar som bekant både stress och stressrelaterade sjukdomar.

5. Trafik Uppsala

Vi tror inte att det går att uppnå en god trafikmiljö i området med omnejd med ett så stort tillskott av bostäder. Det råder stundtals köer på både Kungsängsleden och Dag Hammarskölds väg redan idag.

6. Medlemmarna ska inte lida ekonomisk skada

Ett absolut krav från vår sida är att vare sig enskilda medlemmar eller föreningen ska lida ekonomisk skada på grund av nya exploateringar i Ulleråker. Vi befarar att detta kan ske både direkt och indirekt genom buller, föroreningar, skuggning och en mindre grön närmiljö.

7. Oro för omfattande förändringar av områdets karaktär

Många av de boende i Ulleråkersområdet har flyttat hit beroende på närheten till naturen och att det inte är en trång utvecklad stadsbebyggelse som inte skapar det hållbara samhälle som alla parter eftersträvar. Höga byggnader oroar många av våra medlemmar. Byggnader bör inte bli högre än den omkringliggande byggnationen (det vill säga sex våningar). Äldre och barnfamiljer är två grupper som vi vet särskilt har aktivt sökt sig hit för att miljön tillfredsställer deras behov.

8. Gott om exempel på tät och låg stadsbyggnad

Det finns gott om både nya och gamla exempel på låg och tät stadsbyggnad från städer som London (tre våningar är standard i så gott som hela staden), Freiburg (särskilt intressant är den nya stadsdelen Vaubahn) och Tübingen i Tyskland med flera.

9. Markanvisningar ska inte bara handla om ekonomi

Ulleråkersområdet får inte enbart handla om ekonomiska förutsättningar, vi förväntar oss en demokratisk process där de boendes synpunkter beaktas för att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle för medborgarna. Om kommunen köpt området dyrt av landstinget skall detta inte straffa de medborgare som bor i området. Ett miljövänligt och hållbart Ulleråker, som är en eftertraktad boendemiljö gagnar både de nuvarande invånarna och också staden i ett längre perspektiv.

Sammanfattning

Allmänt

Bfr Kronparken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att kooperativt, till föreningens medlemmar, upplåta bostadslägenheter.

Följderna av det presenterade planprogrammet är med hänsyn till ovanstående redogörelse inte acceptabla:

- Försämrat fastighetsvärde.

- En i överlag försämrad boendemiljö som leder till exempelvis ökad stress eller kraftigt högre exponering för småpartiklar eftersom det både minskar bruksvärdet av lägenheten för den enskilde medlemmen samt orsakar lidande och kostnader för den som drabbas av hälsoproblem.

Planeringsprocessen

Det är beklagansvärt att vi som bostadsrättsförening i den planerade utbyggnaden av Ulleråker fortfarande aldrig varit inbjuden till något visionsarbete för Ulleråker, likaväl som de boende inte heller har varit det annat än genom en på förhand konstruerad webbenkät.

Tidsplanen är konstant knapp och nu önskar vi att kommunens folkvalda och tjänstemän uppfyller minimala krav på demokratisk delaktighet då en avsevärd förändring för de boende inom Ulleråkerområdet planeras.

”Programmets genomförande kan medföra risk för betydande miljöpåverkan på vattenkvalitet (grundvatten och ytvatten), kulturmiljö, naturmiljö och stadsbild/landskapsbild”

Bfr Kronparken önskar med detta dokument bli kallad till en överläggning med kommunens ansvariga politiker och tjänstemän för konstruktiva diskussioner om en hållbar utveckling för Ulleråkersområdet.

De planer som hittills presenterats är icke tillräckligt uttömmande utan lämnar många viktiga frågor obesvarade och ger inte tillräckligt underlag för beslut om Ulleråkers framtid. Vi anser att kommunen får avbryta nuvarande planläggning för vidare utredning och presentera ett underlag som kan användas för beslut.

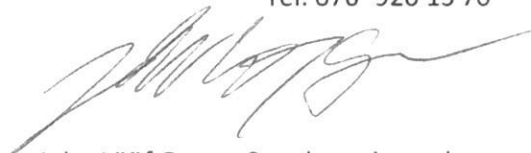
Vi skickar även med två bilagor med enskilda medlemmars synpunkter.

Styrelsen, Bfr Kronparken



Maria Lindblad, Ordförande

Tel: 076- 920 15 70



John Lööf Green, Suppleant i styrelsen

Tel: 076-833 57 56



Björn-Erik Erlandsson, Styrelseledamot

Tel: 070-551 43 30

Jan Andréasson

2015-07-30

Ulleråkersvägen 64 Lgh 1301

Styrelsen BRF Kronparken

Synpunkter inför föreningens synpunkter på Planprogram för Ulleråker och Hållbarhetsbedömning

Föreningen bör väl främst ha synpunkter på närmiljön, dvs. de delar av förslaget som rör det som geografiskt ligger närmast (1 och 2 nedan). Jag delar upp synpunkterna i tre delar:

1. Asylen, dvs området runt Lindparken
2. Västra Ulleråker, dvs. skogsområdet väster om vårt område
3. Övergripande

(När jag nedan hänvisar till sidor i planförslagen syftar A på Planprogram för Ulleråker och B på Bilaga 1 Hållbarhetsbedömning.)

1 Asylen

Symmetrin måste bevaras

På sid. B15 sägs att symmetrin inom Asylen ska bevaras. Föreningen bör betona att det är viktigt. Två saker bör påpekas.

1) I bilden på den föreslagna stadsbyggnadsstrukturen (sid. A 5) antyds att Akademiförvaltningen, om man så önskar, kan bygga på det område som utgörs av den muromgärdade trädgården till "Stormen". Det bör absolut inte ske. Det skulle allvarligt rubba symmetrin inom Asylen. Den muromgärdade "Kvinnostormen" i öster måste matchas av en likadan muromgärdad "Mansstormen" i väster.

2) Lindparken är också symmetriskt uppbyggd och den symmetrin bör värnas. Av kartan på sid A 23 framgår att man tänker dra ett huvudcykelstråk genom Lindparken på den plats där kommunen härom året försökte anlägga en cykelväg, som dock stoppades av spontana protester från kringboende.

Föreningen bör framföra att motståndet kvarstår. Den föreslagna dragningen skulle fördärva symmetrin i parken. Huvudcykelstråket bör dras vid sidan av Lindparken, lämpligen utmed Ulleråkersvägen.

Ingen bebyggelse på föreningens parkeringsplatser

På sid. A 36 sägs att det finns potential för ny bebyggelse på de parkeringsplatser som idag finns inom stadsdelen om fastighetsägaren så vill.

I planförslaget ska parkering ske i tre större parkeringshus. Det medför att många boende får långt till sin bilplats. För många - inte minst för äldre eller personer med något funktionshinder - innebär det en sämre boendemiljö. Enligt Vision för Ulleråker ska det nya Ulleråker vara "en nära stadsdel för hela livet" (sid. A 17). Då måste det finnas områden i stadsdelen där de som så önskar kan hitta en bostad med kort avstånd till sin bilplats. Därför bör dagens bilparkeringar behållas.

Bostadsrättsföreningen bör framföra att föreningen inte är intresserad av att bebygga föreningens parkeringsplatser.

2 Västra Ulleråker

Mycket av skogen bör bevaras

"Uppsala stad är unik genom tillgången på tallskog med mycket gamla tallar och en artstock av vedlevande insekter, som är mycket sällsynt förekommande i det brukade skogslandskapet utanför staden." (sid. A 16). Det är viktigt att skydda och bevara detta unika bestånd.

Det görs dock inte i planförslaget. Den tätaste bebyggelsen koncentreras till västra Ulleråker, bla. det ganska smala utrymmet mellan Asylen och Dag Hammarskjölds väg. Den nuvarande skogen kommer att avverkas (skövlas). Det innebär enligt konsekvensbeskrivningen (sid. A 49) risk för mycket stora negativa konsekvenser både för Naturvärden, för Samband och barriärer och för Kulturmiljövärden. Den del av Kronparken som Ulleråker är en del av kommer att bebyggas. Ett stort antal miljöer med högt naturvärde kommer att byggas bort. "Övergripande natursamband i området försvinner, naggas i kanten eller bryts vilket kan medföra mycket stora negativa konsekvenser för naturmiljön". Detta borde kommunen inte anse acceptabelt.

Enligt redovisningen på sidorna B16 – B19 finns i södra delen av skogsområdet i Västra Ulleråker två områden med mycket höga naturvärden av regionalt intresse, där miljöhänsyn är extra viktigt för att bevara och säkerställa dessa värden. Längre norrut finns ett område med tallskog i direkt anslutning till tallskog med högt naturvärde, samt ett område som saknar gammal tall men har ett starkt ekologiskt samband med näraliggande tallbestånd av mycket högt

naturvärde. Tallskogen närmast väster om kyrkogården och Akademiska sjukhusets parkering är också mycket vacker.

Det bör också framhåvas att skogsområdet är av stort rekreativvärde för närboende. Förutom den fina gång- och cykelvägen från Emmy Rappes väg till Ulleråkersvägen (med fortsättning ned mot SVA), finns parallella promenadstigar väster och öster om GC-vägen. En av stigarna fortsätter söder om Ulleråkersvägen. Det ger möjlighet till livgivande skogspromenader mycket nära bostaden. Som konstateras i konsekvensbeskrivningen (sid. A 50) kan en utbyggnad innebära risk för stora negativa rekreativkonsekvenser för de som bor i området i dag. Även för de många nya invånarna i det framtida Ulleråker är det angeläget att bevara denna rekreativmöjlighet i det omedelbara närområdet.

Ingen bebyggelse närmast Dag Hammarskjölds väg

I planförslaget finns en något orealistisk tro på möjligheten att minska användandet av bil i Södra staden. I förslaget till Fördjupad översiktsplan för Södra staden sägs att den föreslagna bron över Fyrisån vid Ultuna ska vara enbart för kollektivtrafik. I framtiden beräknas Södra staden få ca 60 000 nya invånare. Det måste rimligen medföra en avsevärt större biltrafik på Dag Hammarskjölds väg. De innebär ökat buller. Enligt konsekvensutredningen (sid. B 49) kommer riktvärdena för buller med stor sannolikhet att överskridas vid närmast liggande bostäder. Det bör så långt möjligt undvikas.

Dag Hammarskjölds väg är av stort kulturhistoriskt och estetiskt värde. ”I dag präglas upplevelsen av att man färdas delvis i skog och delvis i öppen mark ända in till centrum” (sid. B 9). Denna rytm och balans är av stor betydelse och borde anses vara av nästan lika stort riksintresse som den raka sträckningen. Här blir det en betydande försämring med planförslaget. Balansen mellan gatans båda sidor försvinner helt vid Ulleråker (jämför bilden på sid. B 9 med bilden på sid. A 34). Den föreslagna utformningen liknar visserligen en kort sträcka av Vårdsätravägen vid Rosendal, men inte någon annan del av Dag Hammarskjölds väg.

I förslaget till Fördjupad översiktsplan för Södra staden avvisas alternativet att göra hela Dag Hammarskjölds väg till en stadsgata. I konsekvens med det bör ingen del av vägen bli stadsgata. Dag Hammarskjölds väg bör vid Ulleråker omges av träd på gatans båda sidor.

3 Övergripande

Risk för mycket stora negativa konsekvenser på många områden

I utformningen av planförslaget har man varit tvungen att utgå från att området ska inrymma 8 000 nya bostäder. ”...alternativediskussionen har kretsat kring *hur* Ulleråker kan bebyggas med motsvarande 8 000 bostäder och inte *att*

bebygga Ulleråker i den omfattningen” (sid B 23). Det gör att man i konsekvensbeskrivningen måste redovisa ett förskräckande (oacceptabelt?) stort antal risker för negativa konsekvenser. För 5 av de 18 områdena finns risk för mycket stora negativa konsekvenser:

- Grundvattenkvalitet
- Naturvärden
- Natursamband och barriärer
- Kulturmiljövärden
- Uppsala stads dricksvattenförsörjning

Risk för negativa konsekvenser finns på ytterligare 4 områden.

Ett högriskprojekt

Den föreslagna utbyggnaden av Ulleråker tycks alltså vara ett högriskprojekt. Särskilt oroväckande är riskerna för skador på grundvattnet. Trots de åtgärder som redovisas på flera ställen i planförslaget, kvarstår riskerna för spridning av föroreningar till stadens dricksvattentäckt. Vågar kommunledningen verkligen ta risken av allvarliga störningar av dricksvattenförsörjningen för mer än 150 000 av kommuninvånarna och stora ekonomiska konsekvenser för kommunens finanser?

Planprogrammet bör omarbetas

Slutsatsen av denna genomgång måste bli att det framlagda planförslaget inte kan ligga till grund för det fortsatta planeringsarbetet utan en omfattande omarbetning. Utbyggnaden av Västra Ulleråker bör göras mera varsamt än enligt planförslaget. Större hänsyn bör tas till natur- och kulturmiljövärden. En stor del av tallskogen bör bevaras.

Synpunkter på planprogram för Ulleråker

Allmänna synpunkter

Det är bra att det sker en utbyggnad av Ulleråker. Med en väl avvägd sådan finns alla möjligheter att få ett attraktivt område med en fin boendemiljö med naturupplevelser, kulturella aktiviteter och service. Den täta stadens fördelar kan som tänkt är förenas med en fin naturmiljö. Planprogrammet har stora förtjänster i dessa avseenden och de brister eller mindre väl genomtänkta förslag som finns bör kunna åtgärdas utan större svårigheter.

Det stora problemet med planprogrammet är önskemålet om att få tillbaka det höga kostnaderna för markinköpet. Detta medför att man försöker pressa in mer bostäder än vad en god, mänsklig boendemiljö rimligen tål. Detta gäller ifråga om täthet men fr.a. hushöjd. Det vore, även om staden inte direkt får tillbaka alla utlagda medel, långsiktigt bättre att bygga ett Ulleråker anpassat till mer humana dimensioner, till nuvarande bebyggelsestruktur och till Uppsala i övrigt. Dåliga boendemiljöer blir som vi vet i längden kostsamma.

Med mycket kosmetik i beskrivningarna försöker man tyvärr nu ge intryck av att bygga en modern urban miljö som människor vill ha och kommer att tycka om. Hur detta kan åstadkommas med en 9-12 våningar hög koncentrerad bebyggelse runt befintlig parkmiljö kan man inte visa. I stället försöker man "prata bort" konsekvenser av hushöjden. Den dominerande effekten av så höga hus i en tätbebyggd miljö kan svårligen försvinna med en utformning av områdets bottenvåningar som "präglas av entrétäthet, variation, kvalitet, händelserikedom och lekfullhet" med tillämpande av "ögonhöjdsprincipen". För en vanlig människa som upplevt många slags stadsmiljöer är detta reklam av snömoskaraktär, värdigt en mäklares förskönande men irriterande beskrivning av en vara som nog inte håller vad den lovar. Ingen av bilderna från andra städer har för övrigt så höga hus som tänkt i planprogrammet. Var i Sverige finns en motsvarighet till den tänkta utformningen i en liknande miljö?

Specifika synpunkter

- *Förlägg centrum norr/nordost om gamla kyrkogården. Bygg högst i norr/nordväst vid/över en överdäckad Kungsängsled men så att åssilhuetten sedd från öster inte bryts så kraftigt som i förslaget.*
 - Förslagets placering av centrum strax väster om Lindparken bryter med förhållandevis höga hus och hög täthet kraftigt nuvarande till den gamla parkmiljön väl avvägda byggnadsstruktur, högst 5 vån. Denna har tillsammans med närheten och tillgängligheten till ås och å legat bakom många boendes val av Ulleråker som sin boendemiljö. Ett centrum norr/nordost om kyrkogården skulle bli mindre kontroversiellt. Observera att den högsta nuvarande byggnaden på Emy Rappes väg inte bryter silhuetten trots sina 8 vån. Högre hus förutsätter planering av avverkningen av träd.
- *Bygg inte mellan det tänkta grönområdet runt vattentornet och nuvarande bebyggelse mot Lindparken. Behåll befintlig trädbevuxning med bl.a. fina lärkträd.*
 - Ger ett grönt samband mellan Lindparken och en annars isolerad och begränsad grönyta runt vattentornet. Medger t.ex. en mindre boll-/lekplan intill Ulleråkersvägen med närkontakt till omgivande bostäder. Sådan saknas för närvarande

- *Gör Vingmuttern inkl. åängarna nedanför byggnaden till ett kultur-friluftscentrum. Bygg inte alls mellan Vingmuttern och ån.*
 - Den mäktiga Vingmuttern som ett kulturhus skulle bli ett landmärke för Uppsala. Vingmuttern och området mot ån kan innehålla
 - Uppsalas konstmuseum
 - Mindre konsertlokaler för olika musikformer
 - Utställningslokaler
 - Konststudios/ateljéer
 - Övningslokaler för musik
 - Föreläsnings- och samlingslokaler
 - Föreningslokaler
 - Bibliotek
 - Kaféer/restauranger
 - Aktivitets-)friluftspark mot ån med: utescen(er) för mindre musikarrangemang/teater, utekonst, mindre sportplaner för allmänt bruk (volleyboll, badminton, minigolf, (kolonilotter), ..)
 - Spårväg, buss och cykelvägar till Ulleråker tillgodoser behovet av snabb, enkel kommunikation så att området blir lättillgängligt för uppsalaborna utan användning av bil.

- OK att som enligt förslaget bygga nedanför Lundellska men med sådan hushöjd och sådant avstånd till ån att naturupplevelsen inte går förlorad för förbipasserande längs med ån. En på samma sätt varsamt infogad lägre bebyggelse på slutningen söder om Vingmuttern vore ett sätt att minska behovet av mycket höga hus i övriga delar av området.

- *Gör om Kungsängsleden. Däcka över leden från Kungsängsbron till Dag Hammarskjölds väg. Överarbota planen för Flottsundsbron.*
 - Gör leden inkl bron fyrfilig. Tillsammans med en ombyggd/utbyggd Flottsundsbro, inbegripet en upprätad anslutning till gamla E-4an med rondell, kommer det att inte finnas behov av ytterligare bilbro över ån vid Ultuna. Tvåplanskorsning t.ex. med Dag Hammarskjölds väg i rondell i övre planet och Kungsängsleden med anslutningar i nedre planet. Korsningen är liksom bron redan nu problematisk vid högtrafik och trafiken kommer att flerfaldigas med det nya Ulleråker. Att avvakta med dessa trafikfrågor torde leda till både större svårigheter att hitta bra lösningar och bli dyrare.
 - En överdäckad led ger mer yta för bebyggelse och annat och minskar buller. Hushöjden i området kan då generellt minskas.