

Diarienummer  
2000/20008-1



Detaljplan för  
**kv Klacken och Linjalen**  
Salabacke, Uppsala kommun

**ANTAGANDEHANDLING**



Handläggare: Anna Wikström, telefon: 018 – 27 46 16

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se)

[www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret](http://www.uppsala.se/stadsbyggnadskontoret)

DETALJPLAN FÖR  
**Kvarteret KLACKEN och LINJALEN**  
Salabacke, UPPSALA KOMMUN

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas i följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive miljökonsekvensbeskrivning, MBK
- Genomförandebeskrivning

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra nybyggnad av flerbostadshus.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

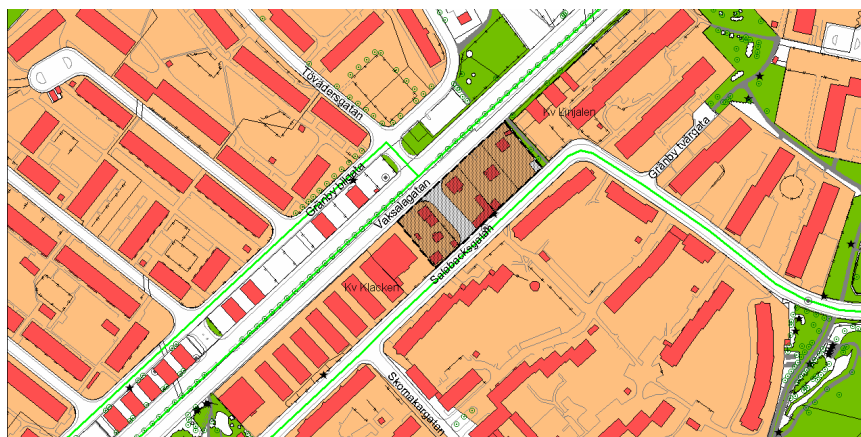
Kvarteret består av en ca. 45 meter bred remsa som begränsas av Vaksalagatan åt nordväst och Salabacksgatan åt sydost. Planområdet omfattar Sala backe 1:48, 1:49, 1:50, 1:54 och del av 1:1.

#### Areal

Planområdets totala areal är 5 489 m<sup>2</sup>.

#### Markägförhållanden

NCC bostad planerar att köpa alla fastigheterna, 1:48, 1:49, 1:50, 1:54 och del av 1:1, inom planområdet.



ÖVERSIKTLIG BILD AV PLANOMRÅDET MED OMGIVNINGAR

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

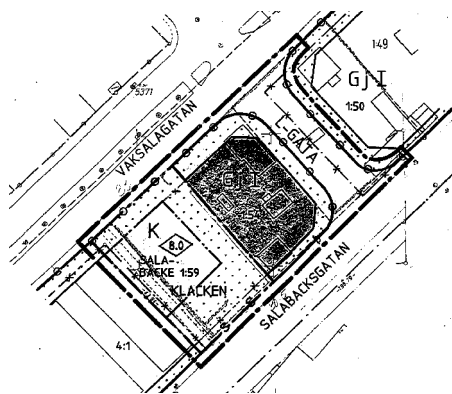
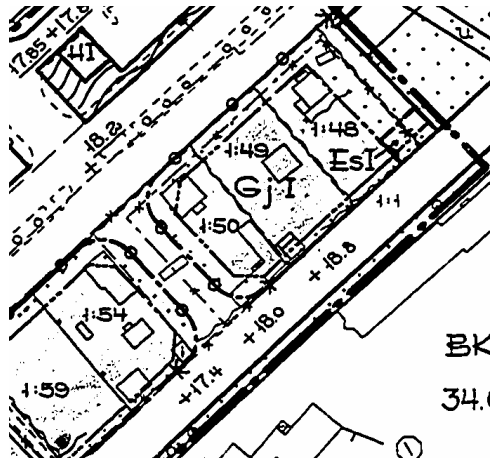
### Översiktliga Planer och Program

Planområdet omfattas av den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP 90, antagen av kommunfullmäktige 1990. Översiktsplanen har inga särskilda direktiv för det aktuella området.

### Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

I området gäller detaljplan Dp 57V för fastigheterna Sala backe 1:48, 1:49 och del av 1:50, fastställd 1986-12-09, med beteckning garage, samt i vissa fall småindustri, i ett plan. En markremsa tillhörande gatu- fastigheten Salabacke 1:1, som angränsar till Salabacke 5:13, får inte bebyggas, förutom en liten del som är avsatt för en transformator. I området gäller också detaljplan Dp 57X för fastigheterna Sala backe 1:54 och del av 1:50, fastställd 1987-07-25, med samma föreskrifter som ovan men med en lokalgata som inte blivit utförd.

*DETALJPLAN 57V*



*DETALJPLAN 57X*

## **FÖRUTSÄTT - NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Planområdet består av fyra gamla villaträdgårdar. Två stycken tomter, 1:50 och 1:54, är idag bebyggda med gamla boningshus och ett flertal uthus. Tomterna 1:48 och 1:49 är igenvuxna villaträdgårdar. Flera stora lövträd, några barrträd, fruktträd och buskar finns inom planområdet. Vid en exploatering kommer vegetationen huvudsakligen att ersättas med byggnader, parkeringsytor, gångvägar, gräsmattor, planteringar etc. En del träd bör kunna sparas i områdets inre och längs dess ytterkanter. Även nya träd avses planteras.

### **Geoteknik**

Området sluttar åt sydväst, från en högsta nivå av ca. + 21 m till en lägsta nivå på ca. + 17,5 m. Vid bebyggelsen av grannfastigheterna framgick att undergrunden består av lera vars mäktighet varierar mellan 4-20 m. Leran underlagras av grov friktionsjord (morän) eller berg. Vid tyngre byggenskap torde lämplig grundläggningsmetod vara stödpålning. I samband med bygglovet kommer byggnadsnämnden att infodra grundundersökning och geotekniska utlåtanden.

### **Fornlämningar och Byggnadsminnen**

Några fornlämningar eller byggnadsminnen finns ej inom planområdet.

### **Bebyggelse**

*Befintlig bebyggelse* i planområdet består av två äldre boningshus med tillhörande uthus, troligtvis byggda på 1800-talet utanför stadsplanlagt område. Dessa byggnader rivs vid genomförandet av planförslaget.

Den *nya bebyggelsen* kommer att uppföras som ett vinklat hus i 4 våningsplan med en förhöjd sockelvåning. Totala antalet lägenheter blir ca. 66 stycken med en sammanlagd byggnadsyta ovan mark på ca. 5800 m<sup>2</sup>. Antal p-platser blir ca. 80 stycken. En gemensam gård med entréer kommer att vända sig mot Salabacksgatan. Den gemensamma gården fungerar också som framkörningsyta för taxi, flytt etc. En genomgående entré kommer att finnas för att få en koppling till Vaksalagatan. I källarplanet kommer parkeringsgarage att byggas och dessa når man från Salabacksgatan. En friliggande parkering kommer att planeras i det sydvästra hörnet. I den nedre delen av parkeringen kommer en transformatorstation att infogas. Utefter Salabacksgatan kommer ett lägre långsträckt hus med förråd, sophus mm. att infogas.

### **Service**

Bebyggelsen gränsar till Salabackar, ett kulturhistoriskt värdefullt område där det finns förskola, grundskola, bibliotek, fritidsverksamhet, kyrka, samlingslokaler, parker, lekpark, handel, etc. Denna service struktur kommer planområdet till del. Inom planområdet kommer en lekplats och en uteplats att anläggas.

Ett gott utbud av kommersiell service finns inom en radie av 500 m. Inom denna radie finns den nära servicen i Salabackar samt den mer utbyggda affärsverksamheten i Gränby centrum.

Inom planområdet kommer man att kunna etablera kommersiell service i entréplanet eller i källarplanet.

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Angränsande till planområdet ligger det kulturhistoriskt värdefulla området Salabackar. Vid bebyggelse inom planområdet måste en anpassning till denna befintliga grannbebyggelse beaktas, så att mötet mellan ny och gammal bebyggelse harmonierar.

### **Skyddsrum**

I området är det en överetablering av skyddsrum, varför nya skyddsrum inte behövs.

### **Friytor, Park och naturmiljö**

Inom planområdet kommer en lekplats och en uteplats att anläggas. Det finns på nära gångavstånd parker inom Salabacksområdet. Inom

gångavstånd finns även en 4H-gård med strövområden nordost om det närliggande bostadsområdet Gränby.

### **Gator och trafik, tillgänglighet**

Salabacksgatan utgör idag tillfartsväg till planområdet. Gatorna håller god standard och klarar väl tillskottet av trafik till fastigheten. Kollektivtrafiken består av buss som stannar i direkt anslutning till fastigheten. Parkering sker inom fastigheten, dels i källarplanen och dels i planområdets sydvästra del. Utfarterna från parkeringarna sker mot Salabacksgatan.

En angöringsväg till entréer i nordöstra delen av tomten hålls öppen för allmän gång- och cykeltrafik fram till Vaksalagatan. I den sydvästra delen av tomten kommer en gång- och cykelbana att planeras parallellt med parkeringsplatserna, denna möjliggör en direkt anslutning till övergångsstället över Vaksalagatan.

### **Teknisk försörjning**

Ledningar för anslutning av vatten- och avlopp, el- och fjärrvärmeförsörjning samt telekommunikation finns i anslutande gator. Fastigheten utrustas med utrymmen som möjliggör källsortering av avfall. Uppsamlingsplatserna skall vara handikappanpassade samt lätt tillgängliga för hämtningsfordon.

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALK**

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan, ÖP 90 och strider inte mot miljöbalken.

## **BARNKONVEN- TIONEN**

Barns intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgoda behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

## **MILJÖ- KONSEKVEN- BESKRIVNING**

### **Allmänt**

Miljökonsekvensbeskrivningen avser projektets konsekvenser för omgivningen men också, i stora drag, den påverkan som omgivande verksamheter ger på det aktuella området. 0-alternativet skulle innebära att det inte blir någon förändring av bebyggelsen på tomterna, vilket ur stadsbildshänsyn skulle vara tråkigt då det skulle leda till fortsatt förvildade villatomter, med ett visst skräpigt intryck.

Föreslagen bostadsbebyggelse innebär en skillnad mot den idag gällande detaljplanen, garage och småindustri. Den nya planen ger ett större antal lägenheter till området, som ligger centralt i Uppsala och som därmed svarar mot kommunens intention att bygga bostäder i nära anslutning till befintlig sammanhängande bostadsbebyggelse. Intentionen grundar sig på att kunna nyttja befintlig kollektivtrafik och

kommunens befintliga nät av el, vatten, avlopp och fjärrvärme i gatan. Husen fungerar också som bullerskärm för den intill liggande bostadsbebyggelsen längs med Salabacksgatan.

### **Vegetation**

En vegetationsinventering har beställts och utförts av Tekniska kontoret/Uppsala kommun Entreprenad i september-oktober 2000. Syftet har varit att inventera vegetationen i området för att se vilka värden som finns att ta till vara vid en kommande exploatering. Målet har ej varit att identifiera samtliga förekommande arter inom inventeringsområdet utan ge en mer generell beskrivning. Inventeringen gäller fastigheterna Salabacke 1:48, 1:49, 1:50 och 1:54. Området karaktäriseras av att det är villatomter eller före detta villatomter. På fastigheterna 1:48 och 1:49 är husen rivna. På fastigheten 1:50 finns ett bebott hus och en bilverkstad. På fastigheten 1:54 finns ett obebott hus med tillhörande gårdshus. Området karaktäriseras av att det är mycket grönt med stora uppvuxna träd samt stora buskage och sly. Marken är täckt av ett flertal gräs och örter.

Den positiva inverkan som den uppvuxna vegetationen ger på lokalklimatet och på den biologiska mångfalden kan inte beaktas pga. den utbredning som huskroppen, parkeringsgaraget, den mindre byggnaden och parkeringsplatserna i markplan har.

En del träd bör kunna sparas längs planområdets ytterkanter, men även något träd i dess inre del. Nya träd avses planteras och detaljutformningen av marken / vegetationen kommer att ges en omsorg som möter den man kan finna i den kulturmiljö som gränsar till planområdet.

### **Vindar**

Genom husets vinklade form kommer de kyliga vindarna från norr att begränsas in mot gården.

### **Klimat**

Planerad bebyggelse bedöms inte märkbart påverka omgivningens lokalklimat och dagsljusförhållanden, solljuset under dagtid kommer inte påverka befintliga hus då det nya huset ligger i nordväst. Under eftermiddag och kvällstid kommer den sydvästra flygeln på det nya huset vara den byggnadsdel som först kommer att skugga det befintliga huset, Salabacksgatan 41. Hänsyn har tagits till sommar- respektive vintertiden i beräkningar angående skuggning av grannfasaden.

Skuggan når grannfasaden ca. 16.30 vid vårdagjämning, ca. 17.30 vid höstdagjämning och ca. 18.45 vid sommarsolstånd. Solen har gått ner helt kl. 18.00 vid vårdagjämning och kl. 19.00 vid höstdagjämning. Vid sommarsolstånd går solen ner strax efter 22.00.

*Illustration, skuggning av grannfasaden, se nästa sida.*





### **Trafik**

Planområdet ligger mellan Vaksalagatan och Salabacksgatan. Vaksalagatan är en starkt trafikerad gata med en karaktär av genomfartsgata. Planområdets hus vänder sin gård och angränsningen av trafik mot Salabacksgatan, som är en lokalgata och tillfartsgata till de nordostliga delarna av Salabacke. Utfarterna från parkeringen ovan jord och från källarplanet är väl synliga från gatan och utblicken från parkeringarna ut mot gatan ger en lång synlinje, då gatan är rak.

Områdets påverkan av ny E4 är inte helt utrett. Den trafik som kan tillkomma är den trafik, som om inte Bärbyleden byggs, troligtvis kommer att gå via Vaksalagatan. Med byggnadstekniska åtgärder skall man bl.a. vid dimensionering av fönster räkna med högsta trafikinivå för att kunna få en bullernivå på 30 dB inomhus, ekvivalent nivå och en maxnivå på 45 dB.

### **Buller**

De inom planområdet planerade husen kommer att fungera som en bullerskärm för den intill liggande bebyggelsen längs med Salabacksgatan. I det nyplanerade huset kommer man att använda fönster med högt ställda krav på bullerskydd för inomhusmiljön, för att möta kravet på högsta tillåtna bullernivåer.

### **Luft**

Luftintag till det nya huset får inte vända sig ut mot Vaksalagatan. Ventilationen i bostadshuset görs snabbt avstängningsbar från central plats, vid en eventuell ”Farligt gods olycka på Vaksalagatan”.

### **Stadsbild**

En bebyggelse av denna karaktär och skala, skulle vara välgörande för stadsbilden längs Vaksalagatans södra sida. Huset kommer att trappas upp utefter Vaksalagatans och Salabacksgatans sträckning åt nordost. Denna trappning av husen finns idag i Salabackar. Höjden på de närliggande husen vid Salabacksgatan är lägre, 3 vån med förhöjd sockel. Längre upp på krönet längs Vaksalagatan finns det hus i samma höjd som i planområdet. De nyplanerade husen anpassas för att med sin arkitektur harmoniera med den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret.

Till vägledning för planen har kommunala organ bidragit med sakuppgifter. Byggherren har genom konsulter tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 2001

Björn Ringström  
Planchef

Anna Wikström  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd  
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning  
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande  
Antagen av kommunfullmäktige  
Laga kraft

2000-11-23  
2001-03-08  
2001-05-15  
2001-10-29/30  
2001-11-29

DETALJPLAN FÖR

## **Kvarteret KLACKEN och LINJALEN**

Salabacke, UPPSALA KOMMUN

**Dp**

2000/20008-1

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **ORGANISATION**

##### **TIDPLAN**

Planarbetet har som mål att detaljplanen skall antas på kommunfullmäktige i maj 2001.

##### **GENOMFÖRANDETID**

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

##### **ANSVARSFÖRDELNING**

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark.

Kommunen svarar för åtgärder på allmän platsmark och gata. På beställning upprättar kommunen anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar samt tillhandahåller el-energi och fjärrvärme.

Beställning av anslutningar inklusive bygg-el skall göras i god tid före önskad leverans.

Tekniska kontoret, telefon vx 018 – 27 40 00

Uppsala Energi, telefon vx 018 – 27 27 00

##### **AVTAL**

Kommunen skall i särskilt avtal överlåta delar av fastigheterna Sala backe 1:48, Sala Backe 1:49, Sala Backe 1:1 till blivande exploatör. Infart till parkering över tomten för transformatorstationen bör säkerställas exempelvis genom servitut.

#### **FASTIGHETSÄTT**

##### **FASTIGHETSÄTTNING**

NCC avser att förvärva fastigheterna, 1:48, 1:49, 1:50, 1:54 och del av 1:1.

Detaljplanen utgör underlag för sammanläggning av de befintliga fastigheterna till en fastighet. Den del som är avsatt för en transformatorstation kommer att upplåtas till Uppsala Energi antingen genom servitut eller genom äganderätt. Servitut för att säkerställa infarten till parkeringen över transformatorstationstomten skall inrättas.

Den smala remsa kvartersmark högst upp mellan fastigheten 1:48 och

5:13, del av 1:1, som kommunen överlåter till den nya fastigheten kommer att vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik genom servitut.

## **EKONOMI**

### **PLANEKONOMI**

Fastighetsägaren/byggherren har det samlade ansvaret för genomförandet av projektet på tomtmark. Avgifter för anslutning till VA-ledningar, el-nät och fjärrvärme betalas enligt respektive taxa.

## **TEKNIK**

### **TEKNISKA UTREDNINGAR**

Vibrationer från trafiken idag och från den eventuella ökningen av trafik på Vaksalagatan, som kan komma, har inte utretts men ska beaktas vid byggnation. Vibrationer från trafik ska i boningsrum understiga 0,4 mm/s.

Bostadshusen ska utformas så att de kan anslutas till fjärrvärme.

Vid projekteringen av husen, ska man om det finns möjlighet, kunna lägga in fördröjningsmagasin för dagvatten.

En vegetationsinventering har utförts i september-oktober 2000.

### **MASSHANTERING**

Bebyggelsen utföres med källare/garage. Tidigare markanvändning ska beaktas. På fastigheten Sala Backe 1:54 har det legat en tandvårdsmottagning vilket behöver beaktas vid ingrepp i VA-systemet. Idag finns en bilreparationsfirma på fastigheten 1:50. I samband med rivnings- och schaktningsarbeten skall entreprenören vara uppmärksam på material eller jord med avvikande färg eller lukt, eftersom detta kan indikera förekomst av miljö- och hälsofarliga ämnen. Hanteringen av förorenade massor ska ske på ett sätt som godkänts av tillsynsmyndigheten. Det massöverskott som blir, kan efter kontakt med tekniska kontoret köras till hänvisad plats.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret.

Till vägledning för planarbetet har sakuppgifter inhämtats från de närmast berörda kontoren. Byggherren har genom konsulter tillhandahållit skisser som underlag för arbetet.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i maj 2001

Björn Ringström  
Planchef

Anna Wikström  
Planarkitekt

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd  
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning  
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande  
Antagen av kommunfullmäktige  
Laga kraft

2000-11-23  
2001-03-08  
2001-05-15  
2001-10-29/30  
2001-11-29