

Handläggare
Sofie Rosell Güler
018-727 47 85

Diarienummer
PBN 2014-001124

Planbeskrivning

Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 2

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2017-06-13



Illustrationsbild: Möjlig bebyggelse längs Fyrislundsgatan Illustration: Sweco AB.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	4
Medverkande	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
MILJÖBALKEN (MB).....	5
Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.....	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
Miljöbalkens övriga kapitel.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Program	6
Detaljplaner	7
Andra kommunala beslut.....	9
STADSBYGGNADSVISION	11
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
Plandata.....	12
Allmän områdesbeskrivning	12
Stadsbyggnadsprinciper	13
Landskapsbild.....	13
Bebyggelse och gestaltning.....	14
Friytor.....	23
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	26
Offentlig och kommersiell service.....	26
Kulturmiljö	28
Naturmiljö.....	29
Mark och geoteknik	30
Vattenområden	32
Trafik och tillgänglighet.....	33
Hälsa och säkerhet.....	43
Teknisk försörjning	50
PLANENS GENOMFÖRANDE	53
Organisatoriska åtgärder	53
Tekniska åtgärder	54
Ekonomiska åtgärder.....	54
Fastighetsrättsliga åtgärder	55
PLANENS KONSEKVENSER	57
Nollalternativ	57
Detaljplan.....	57
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	61
Översiktsplan	61
Miljöbalken.....	61

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande
- Gestaltningsprogram

Övriga handlingar

Som underlag till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning 2016-03-15
- Bullerutredning, förutsättningar för etapp 2a, ACAD-international 2015-04-29, reviderad 2016-09-02
- Dagvattenutredning, Grontmij, 2015-05-08
- Tekniskt PM Geoteknik, Grontmij, 2015-02-12
- Markteknisk undersökningsrapport, Grontmij, 2015-02-12
- PM utformning trafik etapp 2, Grontmij, 2015-05-07
- Trafikanalys för Fyrislundsgatan, Grontmij, 2015-03-26
- ”Att färdas inom Östra Sala backe – etapp II”, Grontmij, september 2015
- Solstudier, Grontmij, 2015-05-05
- Utformningsprogram Östra Sala backe etapp 2, Grontmij/Uppsala kommun, september 2015
- Vind- och luftkvalitetstudie, Cowi 2015-05-25
- Åtgärdsförslag som kompensation för lönnallé längs Fyrislundsgatan, Ekologigruppen 2015-06-07.

Planen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 7 §.

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. I samband med planarbetet har ett gestaltningsprogram tagits fram i samarbete med byggherrar som fått markanvisning inom planområdet. Dessa är: ByggVesta AB, Reinova Properties AB, Midroc Peroperty Development AB, EEK Development AB, Veidekke Bostad AB, Småa AB, Botrygg AB, Magnolia Bostad AB och JR kvartersfastigheter AB.

Uppsala kommuns medverkande konsult för gestaltningssamordning av kvartersmark, framtagande av detaljplanehandlingar och projektstöd för allmän plats har varit Sweco AB. Byggherrarnas medverkande arkitekter och landskapsarkitekter har varit Metod Arkitekter AB, EG Architects AB, Berg/C.F. Møller Architects AB, Torget Arkitekter AB, Petra Arkitektur AB, OkiDoki AB, Semrén & Månsson AB, Sandellsandberg arkitekter AB, Utopia arkitekter AB, Erséus Arkitekter AB, Urbio AB, Sweco AB, Temagruppen Sverige AB samt Karavan landskapsarkitekter AB.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Sweco AB baserat på underlag från kommunen respektive material från medverkande arkitekter. Tekniska utredningar har utförts av Sweco AB. Vindstudier har utförts av COWI AB. En dagvattenutredning som behandlar fördröjning i växtbäddar samt reningseffekter som underlag för projektering i etapp 2 och kommande etapper har utförts av Sweco AB. Bullerutredning har utförts av ACAD-International AB. Fysisk modell har tagits fram av Nina Jouchims Modellbyggeri.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling inom Östra Sala backe utifrån visionen att väva samman befintliga stadsdelar till en sammanhållen stadsbygd och möjliggöra en blandad och levande stadsmiljö i framkant inom hållbarhet, arkitektur och innovation. Östra Sala backe ska till sin struktur, innehåll, utformning och exploateringsmöjligheter skapa spännande rum och platser för stadens invånare och erbjuda variation och mångfald.

Huvuddrag

Planen möjliggör omvandlandet av den mark som tidigare utgjordes av en kraftledningsgata utmed Fyrislundsgatan till bebyggelsekvarter. I första hand planeras för bostäder och lokaler för centrumändamål, men även förskola och vårdboende inryms inom planen. Bostadskvarteren genomkorsas av gång- och cykelstråk samt parker och torg som länkar samman den nya stadsdelen med Årsta och Sala backe. Fyrislundsgatan omvandlas från trafikled till stadsgata med minskad trafik och fler möjligheter för gående och cyklister att korsa gatan.

I fem kvarter längs med Fyrislundsgatan planeras för cirka 750 bostäder och cirka 2 500 kvadratmeter lokalyta för centrumverksamhet. Hustyper och upplåtelseformer ska blandas på kvartersnivå. Radhus möjliggörs mot Johannesbäcksgatan. En förskola med fyra avdelningar samt ett omsorgsboende, det vill säga ett boende med särskilt service enligt lagen om stöd och service, ska inrymmas i kvarteren.

Planen möjliggör byggnader som i huvudsak varierar mellan tre och sju våningar med en åttonde våning på tre platser i planområdet, samt en tionde våning intill en planerad torgyta centralt i området. I planen ingår också möjlighet till ombyggnad av Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan med nya lokalgator emellan dem samt att gång- och cykeltunneln under Fyrislundsgatan ersätts med en passage i anslutning till Årsta centrum.

I områdets centrala del möjliggör planen ett torg och i dess norra samt södra del planeras parker.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel

Den föreslagna bebyggelsen berör inte riksintresse för kulturmiljön enligt 3 kap. Däremot gränsar den till riksintresset *Vaksala* och till riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*.

Planområdet berör genom sitt läge miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB, vattenförekomsten Fyrisån (SE663992-160212) som är recipient för yt- och dagvatten, samt Sävjaån-Samnan (SE663758-160767), som är grundvattenförekomst.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en

miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4 MB, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2015-01-28, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att det finns möjlighet till positiv miljöpåverkan när det gäller detaljplanens inverkan på stadsbilden då ett obebyggt område länkas ihop till en stadsbygd. Det finns stora möjligheter att i detaljplanearbetet ta tillräckligt stor hänsyn för att undvika betydande negativ påverkan. Den samlade bedömningen av detaljplanens markanvändning är att de olika miljöaspekterna inte kommer att leda till betydande negativ miljöpåverkan, varken enskilt eller sammanvägt.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Östra Sala backe etapp 2 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i samrådsyttrande daterat 2015-04-24.

Miljöbalkens övriga kapitel

Biotopskydd och dispensansökan

Väster om Fyrislundsgatan finns en planterad lönnallé som berörs av det generella biotopskyddet enligt MB 7:11. I den norra delen av planområdet utgörs allén av två trädrader och i den södra delen, söder om Årsta centrum, utgörs allén av tre till fyra trädrader. Allén planterades 1971–72 och träden är idag mycket lika i form och storlek. Allén bedöms ha lågt naturvärde, det vill säga når inte upp till naturvärdesklass 1–4 enligt SIS-standarden (Enetjärn 2014). Inga sällsynta arter, rödlistade arter eller signalarter har hittats i allén. Alléns läge och utseende gör att den fungerar dåligt som spridningskorridor för djur i landskapet. Det dröjer förmodligen lång tid, kanske upp till 30 år, innan träden får en sådan struktur att naturvärden börjar utvecklas. Dispens har sökts för att ta ned allén som berörs av Östra Sala backe etapp 2 och 4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

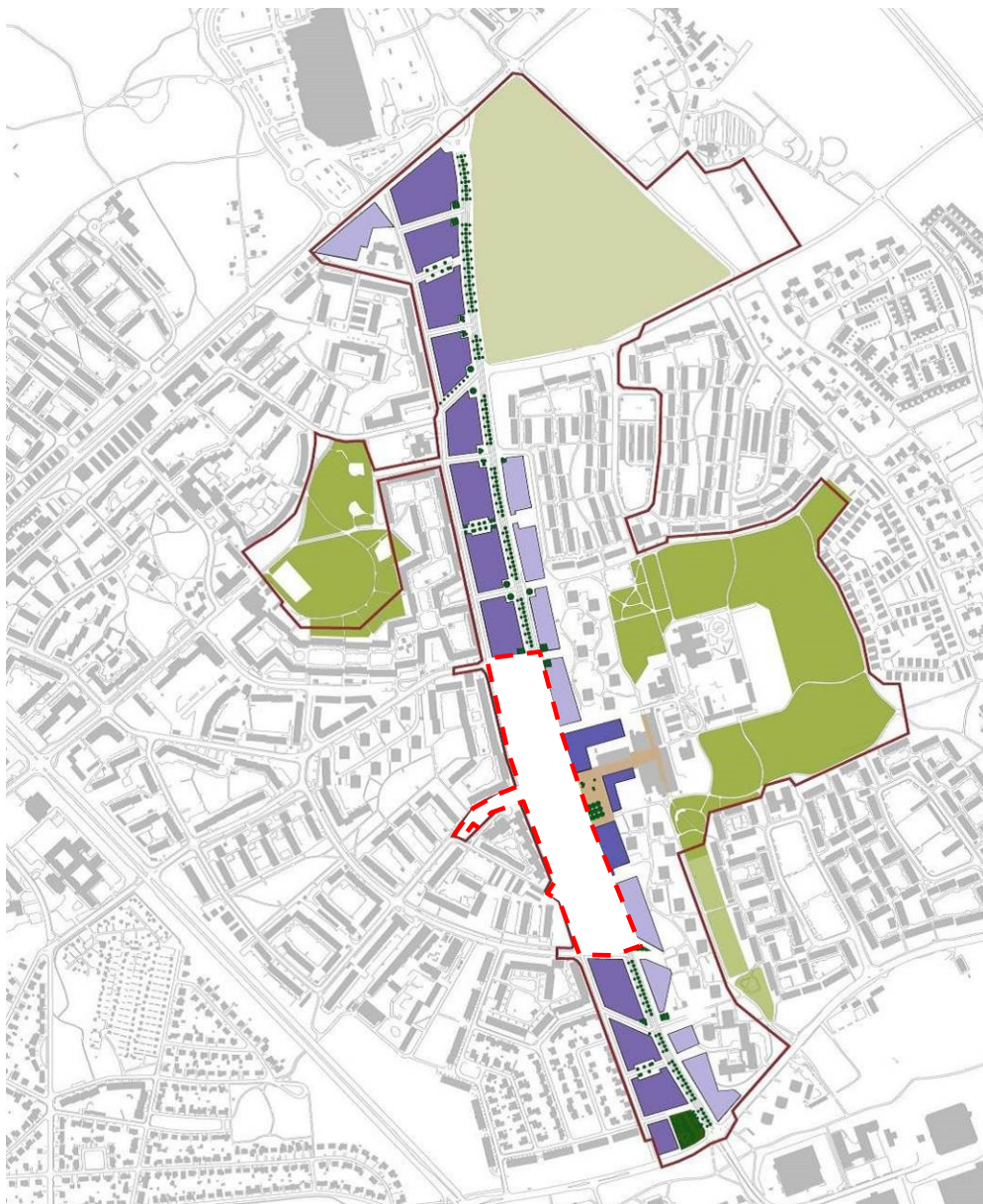
Översiktsplan

I översiktsplanen från 2010 anges området som utvecklingsområde. Området kallas för *Kraftledningsstråket* och är ett av arton större stadsutvecklingsområden i Uppsala. I översiktsplanen beskrivs att området har förutsättningar för en tät bebyggelse och att inslag av höga hus kan prövas. Nya kvartersparker ska utvecklas och områdets trafikfunktioner ska ses över. Fyrislundsgatan är i översiktsplanen markerad som stadsstråk, där inslag av såväl bostäder som verksamhetslokaler ska säkerställas. I översiktsplanen är Vaksalagatan och Fålhagsleden utpekade som stomlinjestråk. Här ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Det innebär bättre förutsättningar för att resa kollektivt till och från Östra Sala backe.

Program

Ett planprogram för det tidigare kraftledningsstråket godkändes av kommunstyrelsen 2011-01-12 som ett underlag för detaljplanearbete och genomförandeåtgärder. Enligt

programmet är visionen för Östra Sala backe att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom "läker" stadsväven. Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Kvarteren varierar i storlek och form beroende på hur lokalgatunätet möter Fyrislundsgatan. Intressanta kvartersformer och spännande gatuperspektiv kan på så vis skapas. Fyrislundsgatan som barriär ska överbryggas och ges en funktion och utformning som stadsgata med inslag av verksamheter. Johannesbäcksgatan ska utformas som en grön gata och biltrafiken ska dämpas.

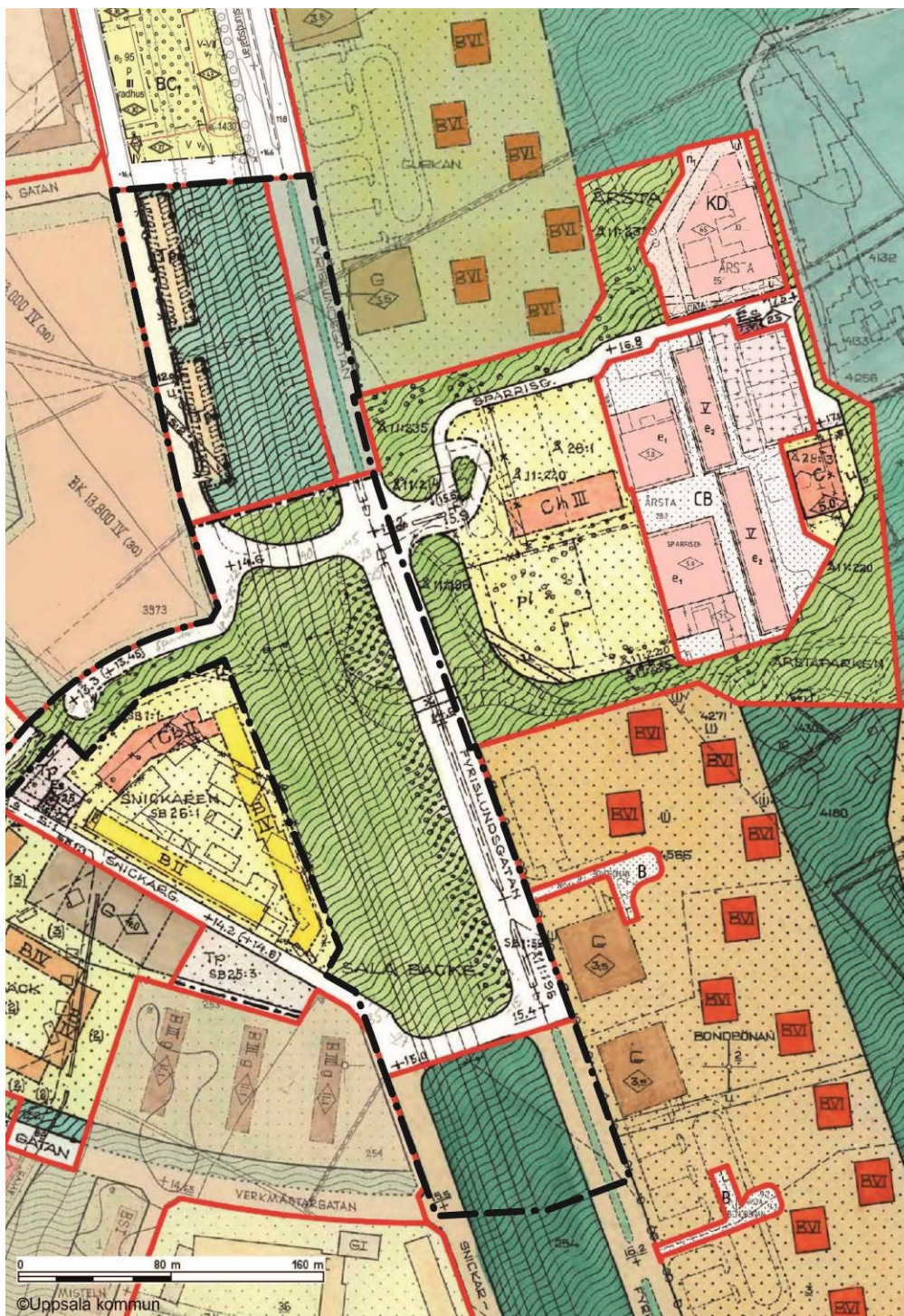


Tidig vision för programområdet enligt planprogrammet från 2010. Ljust lila avser privat fastighetsmark och berörs inte av detaljplanen. Röd streckad linje markerar aktuellt planområde.

Detaljplaner

En detaljplan för den första etappen inom Östra Sala backe antogs av plan- och byggnadsnämnden 2013-12-12 och vann laga kraft 2014-02-24. Planen möjliggör cirka 600 bostäder och cirka 7 000 kvadratmeter verksamhetslokaler. I planen ingår också möjlighet till ombyggnad av Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan, samt utrymme för ombyggnad av cykeltunneln under Fyrislundsgatan.

Planområdet för etapp 2 omfattar tre detaljplaner till sin helhet eller del av. Dessa är Pl 57 S Parkområde vid Johannesbäcksgatan, Pl 73 J kvarteren Snickaren och Sparrisen och Pl 95 B detaljplan för kvarteret Cikorian. Den huvudsakliga markanvändningen i detaljplanerna är bostäder, park och gata. Antal våningar är begränsat till två till fyra våningar i kvarteret Snickaren, och i de intilliggande kvartererna Bondbönan och Gurkan har bebyggelsen sex våningar och en byggnadshöjd på 18,5 meter.

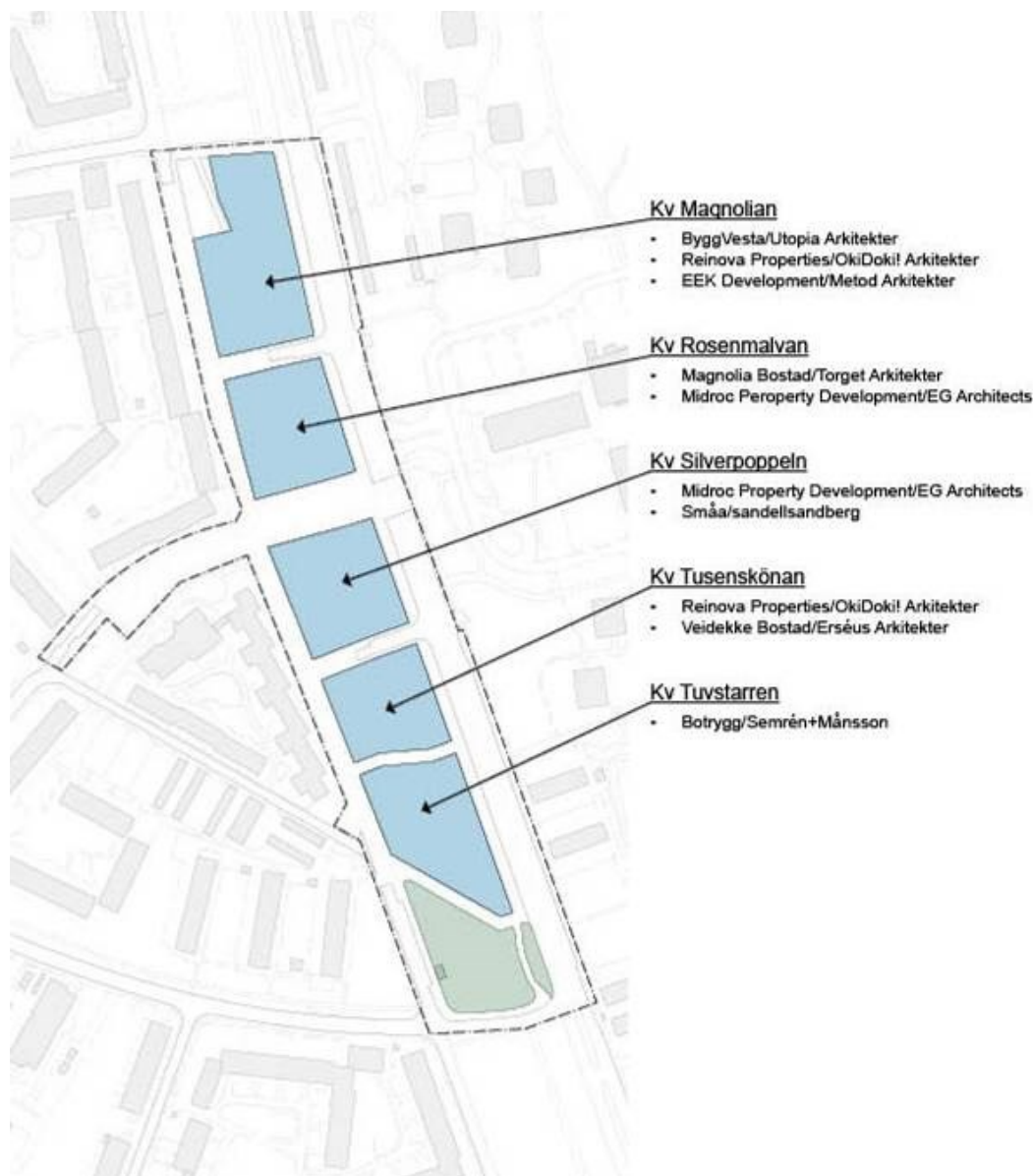


Gällande detaljplaner vid tidpunkten för planläggningen. Svart linje markerar gränsen för det aktuella planområdet.

Andra kommunala beslut

Markanvisning och avtal kopplade till planens genomförande

Beslut om markanvisning togs av utskottet för mark och exploatering 2014-10-14 och avtal om markanvisning tecknades efter genomförd markanvisningstävling med nio utvalda aktörer under hösten 2014. Följande aktörer valdes ut: ByggVesta AB, Reinova Properties AB, Midroc Property Development AB, EEK Development AB, Veidekke Bostad AB, Småa AB, Botrygg AB, Magnolia Bostad AB och JR kvartersfastigheter AB, som anvisats lokaler i fastigheter längs Fyrislundsgatan.



Fördelning av mark till byggherrarna kvartersvis enligt markanvisningsavtalet, med beslutade kvartersnamn.

Andra pågående projekt i anslutning till planområdet



Ortofoto över planområdet med omgivning.

Årstaparken och Årstaskolan

Utvecklingen av detaljplanen ger förutsättningar för en utveckling av både Årstaparken och Årstaskolan i syfte att skapa en god helhetsmiljö där park och skola bättre kan bidra till områdets utveckling. Relationen mellan parken, Årstaskolan och torget blir särskilt viktig där torget utgör entré till parken och där Årstaskolan ligger strategiskt i mötet mellan park och centrum. Årstaskolan är sedan höstterminen 2014 en F-9-skola. Årstaparken kommer att rustas upp i samband med utvecklingen av Östra Sala backe.

Källparken

I samband med utvecklingen av programområdet görs en upprustning av Källparken i olika etapper. Upprustningen startade sommaren 2012 och har till stora delar slutförts. Parken har utrustats med nya bänkar, en ny boulebana samt tre nya parkentréer med blomsterplanteringar och murar av kalksten. Även gång- och cykelvägarna har upprustats och nya mjuka kullar har anlagts. En så kallad "sinnenas trädgård" har anlagts och dammen i dess anslutning har renoverats. Etapp 2 av parkupprustningen påbörjas under hösten 2016 och där ingår lekplats, amfiteater och en aktivitetsyta.

Kvarteret Broccolin

Planarbete pågår för kvarteret Broccolin nordost om Årsta centrum. Detaljplanen antogs av plan- och byggnadsnämnden den 22 juni 2016. Fastigheten Årsta 85:1 är idag bebyggd med en byggnad i två våningar. Byggnaden har tidigare använts till förskola och vård. Planens syfte är att förstärka och förtäta centrum samt öka stadsmässigheten inom Årsta. Här planeras för nya bostäder, men bebyggelsen kan enligt detaljplanen även inrymma förskola, vård och centrumverksamhet.

Utveckling av stomlinjenät

För närvarande pågår ett arbete där Landstinget och Uppsala kommun planerar för stomlinjebaserad kollektivtrafik, det vill säga bussar med tät turtrafik och raka, snabba körsträckor. Östra Sala backe finns med i detta arbete och målet är att till inflyttning av etapp 1 kunna erbjuda en busslinje på Fyrislundsgatan med täta avgångar och snabb förbindelse till Uppsala centrum. Omläggning av kollektivtrafiken med nytt linjesystem planeras vara färdig till 2017.

Översyn av trafikåtgärder i Sala backe

Cykelstråken genom stadsdelen planeras att förbättras samt kompletteras med fler separerade cykelbanor i syfte att skapa ett attraktivt och trafiksäkert cykelbanenät. På gator med stomlinjer för kollektivtrafiken planeras hållplatserna att utformas med prioritering för kollektivtrafikens framkomlighet. Sala backe planeras att delas in i ett par lågfartsområden med en rekommenderad hastighet om 30 km/h. I dessa områden föreslås hastighetsdämpande åtgärder. Gator i stadsdelen där det planeras stomlinjer för kollektivtrafik föreslås undantas från lågfartsområden för att framkomligheten för kollektivtrafiken ska prioriteras. På dessa gator planeras hastighetsdämpande åtgärder vid övergångsställen för att minska genomfartstrafiken av bilar.

Årsta torg

En översyn av Årsta torg, vid Årsta centrum pågår. Området hanteras i en separat detaljplan där lösningarna kring struktur och gestaltning studeras ytterligare.

STADSBYGGNADSVISION

Östra Sala backe ska genom sin täta stadsstruktur bidra till att ge de östra delarna av Uppsala en innerstadskänsla och ett attraktivt stadsliv med en blandning av bostäder och verksamheter. Årsta centrum som angränsar till planområdet blir en viktig mötesplats och en förlängning av torget mitt i planområdet som möter Årsta centrum. När Fyrislundsgatan utformas som en stadsgata och nya, tydligt definierade gång- och cykelstråk skapas blir det enklare och tryggare att ta sig mellan stadens olika delar. Östra Sala backe fungerar som en ”brygga” och mötesplats mellan stadsdelarna Årsta och Sala backe.

Strukturen ska möjliggöra möten i stadsmiljö – variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i området. Genom sin varierade utformning och innehåll med bostäder i olika upplåtelseformer och storlekar attraherar den människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och i olika livsskeden.

Utvecklingen ska ske med människan i centrum och med ett starkt fokus på långsiktig social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Östra Sala backe ska bli en av Sveriges mest spännande, attraktiva och hållbara stadsmiljöer där bostäder, handel, service, kontor och verksamheter blandas i en intressant och varierad struktur.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

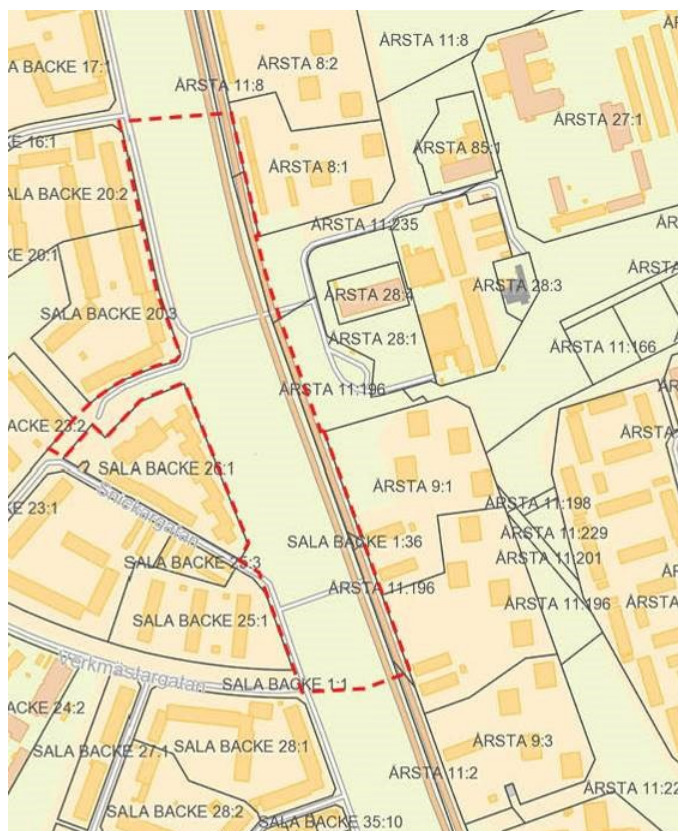
Planområdet omfattar det tidigare kraftledningsstråket från korsningen Johannesbäcksgatan/Gröna gatan i norr till Verkmästargatan i söder, samt Fyrislundsgatan. I väster gränsar planområdet mot bostadsbebyggelsen i Sala backe. I norr gränsar planområdet till Gröna gatan och Östra Sala Backe etapp 1.

Areal

Planområdet omfattar ca 6,05 hektar (60 500 m²).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar i huvudsak delar av fastigheterna Sala backe 1:1, 1:36, 11:2, 11:8, 11:196, 11:235, 11:220, som alla ägs av Uppsala kommun.



Orienteringskarta som visar omfattningen av etapp 2.

Allmän områdesbeskrivning

Bebyggelse

Stadsdelarna i de östra delarna av Uppsala är uppbyggda enligt grannskapstanken där uppdelningen av bostäder och service är tydlig. Större delarna av Årsta och Sala backe utgörs av bostäder. Kommersiell service finns vid Årsta centrum. Planområdet ligger inom en kilometer från Gränby centrum i norr och cirka 500 meter från Brantingstorget i väster. Söderut ligger verksamhetsområdet Boländerna med bland annat partihandel och handelsplatsen Bolandcity med ett 20-tal butiker.

Park- och naturområden

Planområdet har tillgång till större parker genom närheten till Årstaparken, Källparken och Gränbyparken samt till Stadsrandsstråket med motions- och promenadstråk. I närområdet finns inga större skogs- och rekreationsområden.

Trafik

Fyrislundsgatan är en viktig trafikled i staden. Med få korsningar, breda körfält och obevakade övergångsställen utgör den en barriär mellan Sala backe och Årsta. Johannesbäcksgatan är en återvändsgata med liten trafikmängd.

Stadsbyggnadsprinciper

Förutsättningar

Väster om Johannesbäcksgatan ligger Sala backe med bebyggelse från mitten av 1950-talet och framåt. Den karaktäriseras av storgårdskvarter med huskroppar i tre till fyra våningar närmast Fyrislundsgatan i norr och lamellhus i fyra våningar i söder mot Snickargatan. Längre västerut utgörs bebyggelsen av en blandning av lamellhus och punkthus i mellan tre och fem våningar. Nordväst om planområdet ligger Uppsalahems karaktäristiska storgårdskvarter Källan.

Öster om Fyrislundsgatan ligger Årsta som byggdes i slutet av 1960-talet och karaktäriseras av homogena bebyggelsegrupper av lågt och tätt samt punkthusbebyggelse i sex våningar. Området är tidstypiskt uppbyggt med säckgator och stora parkeringsenheter efter trafiksepareringens principer. Här ligger även stadsdelscentrumet Årsta centrum. Sala backe avslutas i en distinkt bebyggelselinje mot *Kraftledningsstråket* medan mötet med Årsta är mer diffust och domineras av grönytor och parkeringsplatser.

Förändringar

Den traditionella stenstadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Det ska vara enkelt att röra sig genom området och lätt att orientera sig. Allmänna platser och torg ska ges en tydlig stadsmässig karaktär. Utformningen av det offentliga rummet och samspelet med bebyggelsen är avgörande för hur området upplevs och används. Allmänna platser och torg ska vara medvetet utformade för att inbjuda till spontana möten och sociala initiativ. De offentliga rummen står var för sig men fungerar också som sammanhållande element.

Kvarteren varierar i storlek och form. Tillsammans bildas en relativt småskalig fastighetsindelning och bebyggelsen får en varierad arkitektur med spännande gatuperspektiv. Bostäderna ges olika upplåtelseformer för att långsiktigt uppnå en blandad stadsmiljö och social hållbarhet.

Landskapsbild

Förutsättningar

Det så kallade *Kraftledningsstråket* är idag en gräsbevuxen yta mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan. Inom stråket finns gång- och cykelvägar samt ett par parkeringsytor. Området kantas mot Fyrislundsgatan av träd. Det gröna stråket som bildades längs de tidigare kraftledningarna har varit uppskattat för såväl sin öppna grönska och promenadpotential som för sina temporära parkeringsytor. Naturen som växer här har en opåverkad och naturlig karaktär samtidigt som området kan upplevas som något förvildat och otryggt.

Längs planområdets östra sida löper Fyrislundsgatan som utgör en viktig huvudgata i stadens trafiknät. Området mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan består idag av ett öppet landskapsrum där Fyrislundsgatan upplevs som en barriär.

Förändringar

Det centrala konceptet är att två stadsdelar ska länkas ihop genom ny bebyggelse, nya stråk och förändrad utformning av Fyrislundsgatan. Trafikflödena på Fyrislundsgatan kommer att begränsas.

Stadslivet stöds av en stadsstruktur med tydliga gator, torg och kvarter. Generellt kommer de stora nuvarande ytorna (grönytor och tillfälliga parkerings- och vändplatser) att ersättas med bebyggelse och park- och torganläggningar.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är vid tidpunkten för planläggningen inte bebyggt.



Vy 1. Gestaltningsexempel på Fyrislundsgatan söderifrån mot kvarteret Tuvstarren och det södra torget. Illustration: Sweco AB.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör uppförandet av fem kvarter med främst bostäder, men även vård i form av omsorgsboende, det vill säga ett boende med särskild service enligt lagen om stöd och service, förskola och handel/centrumverksamhet i strategiska lägen längs Fyrislundsgatan.

I planområdet möjliggörs bostadsrätter och hyresrätter varav det totala beståndet utgörs av ungefär hälften hyresrätter, omsorgsboendelägenheter och studentlägenheter. Upplåtelseformer regleras inte i detaljplanen utan i avtal mellan kommun och byggherre.



Vy 2. Flygperspektiv över planområdet (gestaltningsexempel) från väster. Illustration: Sweco AB.

Gestaltungsprinciper

Arkitekturen och utformningen inom Östra Sala backe ska kännetecknas av stor variationsrikedom och av hög kvalitet präglad av lekfullhet och innovation både vad det gäller byggnader, bostadsgårdar och offentliga rum. Den ska vara nyskapande, bidra till ett livfullt stadsrum, väcka nyfikenhet och vara välkomnande med känsla för det lokala.

Alla byggnader och fasader ska vara utformade på ett sätt som bidrar till att skapa intressanta stadsrum. Inga blinda fasader eller delfasader får utföras. För att undvika brokighet som upplevs som påklistrad, eftersträvas en variation i materialval före en variation i ren färgsättning. En begränsad palett för färgsättning kan ge större möjlighet i skala och form inom helheten. Starka färger ska endast användas för att markera detaljer.

Fasader utförs huvudsakligen i naturliga material. Det vill säga trä, tegel, plåt eller sten. Puts och betong planeras för några av husen. Fasader ska vara arkitektoniskt varierande och delas upp vertikalt till delfasader, till exempel ett fasadmaterial per trapphus. Delfasaderna hålls enhetliga: ett huvudmaterial används med endast små variationer. Materialet i fasaderna tas hela vägen till marken. Detta ska stärka uttrycket av höga smala hus i rad med olika karaktär i stället för stora homogena kvartershus.

Byggnadsdelar såsom fönster, balkonger, entréer och byggdetaljer ska gestaltas med omsorg och samordnad variation. Detta är mer utförligt beskrivet i gestaltungsprogrammet.

Bebyggelsen längs Fyrislundsgatan

En variation av hushöjder längs Fyrislundsgatan är viktig. Skalan ska ligga i spannet fyra till åtta våningar. Undantag med högre höjder kan göras intill stora offentliga öppningar i det allmänna rummet som platser, torg och parker. Även en lägre höjd, där del av bostadshus utförs i en våning, planeras inom kvarteret Tusenskönan.

Bestämmelserna v₁–v₇ utgör en komplettering av våningsbestämmelserna III–VII och reglerar andelen byggnadsarea som får uppföras i ett angivet antal våningar.

Mot Fyrislundsgatan och Årstas befintliga bebyggelse med två- till sexvåningsskala föreslås högre höjder i spannet fyra till åtta våningar, med undantag vid torgytan mellan kvarteren Rosenmalvan och Silverpoppeln där en byggnad med upp till tio våningar föreslås. Den högre höjden motiveras i och med att byggnadens placering markerar en knutpunkt i området. Här skapas en hög koncentration av service och kollektivtrafik, samtidigt som platsen ligger strategiskt för gång- och cykelstråk till och från Östra Sala backe, såväl som genom området mot Årsta centrum eller centrala Uppsala.

Bebyggelsen längs Johannesbäcksgatan

Upplevelsen av Johannesbäcksgatan i mötet med befintlig bebyggelse blir viktig. Bebyggelsen mot Johannesbäcksgatan planeras i huvudsak att bli tre till fyra våningar, för att ansluta till bebyggelsen i kvarteren Arkitekten och Snickaren väster om planområdet. Intill stora offentliga öppningar i de allmänna rummen (platser, torg och park), planeras upp till sex våningar. Inom den södra delen av kvarteret Silverpoppeln utförs bebyggelsen med mindre byggnadskroppar och med flera släpp mellan huskropparna. I sydvästra delen av detta kvarter tillåts upp till fem våningar.

Den lägsta skalan i området utgörs av två rader av radhus i två våningar längs Johannesbäcksgatan. På radhusen i de södra delarna av planområdet tillåts dock växthus på tak som en tredje våning.



Vy 3. Gestaltningsexempel på Johannesbäcksgatan norrifrån mot kvarteret Magnolian och Rosenmalvan (radhus och flerfamiljshus) med fickparken i förgrunden. Illustration: Sweco AB.

Bebyggelsen längs tvärgator

Tvärgatorna mellan Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan är mer intima och fungerar som övergångar och förbindelser mellan det storskaliga och trafiktäta rummet och det lugna, detaljrika gaturummet. Här skapas en grändkänsla som medger frihet i rörelse och mötesformer. Garagenedfarter samordnas mellan byggherrar och placeras i första hand längs tvärgatorna.

Vidgade gaturum kan ge plats för grönska, platsbildningar och eventuella parkeringsplatser längs tvärgatorna. Bebyggelse som delvis är indragen från gatuliv förekommer. Hörnen mot Fyrislundsgatan planeras i huvudsak i fastighetsgräns, med ett undantag i sydöstra delen av kvarteret Magnolian där en platsbildning skapas i korsningen.

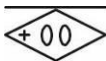
Bostadsformer, verksamheter och service

Den nya bebyggelsen omfattar bostäder i flerfamiljshus, radhus, radhusvåningar i flerfamiljshus, vårdboende och förskola.

- B Bestämmelsen B möjliggör bebyggelse med bostadsändamål i samtliga våningar.
- BC₁ I de nya bebyggelsekvarteren är användningen i huvudsak BC₁, vilket möjliggör bostäder samt att centrumändamål ska finnas i del av bottenvåningen. I planbestämmelsen centrumändamål ingår all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor, såsom butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor eller andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.
- BC₁S₁ I kvarteret Tuvstarren, längst i söder, är användningen BC₁S₁, vilket möjliggör bostäder där centrumändamål ska finnas i del av bottenvåningen samt att förskola ska finnas i del av bottenvåningen.
- BD, BC₁ I kvarteret Rosenmalvan, andra kvarteret från norr, är användningen BD i nordvästra delen vilket möjliggör bostäder samt omsorgs- och äldrevård och BC₁ i den södra och östra delen där centrumändamål ska finnas i del av bottenvåningen.
- B, BPC₁E₁ I kvarteret Magnolian längst i norr planeras för radhus i två våningar, samt bostadshus om tre till sju våningar där centrumändamål ska finnas i del av bottenvåningen (stadsradhusen undantaget). I den norra delen av kvarteret, mot Fyrislundsgatan, planeras för ett flerbostadshus i fem till sju våningar med en multiparkingslösning/mechanisk garagelösning. I garageplan planeras även för en teknisk anläggning för fiberanslutningar.
- radhus I två kvarter tillåts endast radhus på delar av byggrätten mot Johannesbäcksgatan för att säkerställa tillgång till olika typer av bostäder inom kvarteren.

Husvolym

- e₁000 För huskropparna anges en största byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaden upptar på marken) inom respektive byggrätt.
- e₂000 För huskropparna anges en största byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaden upptar på marken) per radhusenhet. Varje bostad utgör en radhusenhet.
- e₃000 För komplementbyggnader anges en största totala byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaden upptar på marken) inom egenskapsområdet.

- e₄000 Minsta lokalarea i kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig yta för centrumverksamhet i planområdet, för att främja en god stadsmiljö med publika lokaler mot de offentliga rummen.
- I, II, IV, V, VI, VIII, X Området ska karaktäriseras av varierande hushöjder där höjder tillåts upp till mellan 2 och 8 våningar, och som högst upp till 10 våningar vid platsen i korsningen Murargatans förlängning/Fyrislundsgatan. Radhusen begränsas till två våningar och i kvarteret Tusenskönan mot Fyrislundsgatan planeras inom kvarteret en envåningsdel. Högre husdelar motiveras på platser där bebyggelsen ligger i anslutning till torgytan och det stråk som skapas mot Årsta centrum, som blir en öppen offentlig miljö. Den lägre bebyggelsen återfinns mot Johannesbäcksgatan och den högre mot Fyrislundsgatan. Mot tvärgatorna tillåts mellan tre till sju våningar, (fyra till tio vid Murargatans förlängning). Utöver angivet antal våningar får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass anordnas i rimlig omfattning.
-  En högsta nockhöjd är angiven för respektive byggnadsdel. Utöver denna får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass anordnas. Planbestämmelsen är till för att hålla nere hushöjderna men inte omöjliggöra ovan nämnda funktioner.
- IV-VII, V₁-V₇ För att åstadkomma en variation av byggnadshöjden inom varje kvarter regleras hushöjderna med egenskapsbestämmelser som anger ett spann för våningstal som varierar mellan III-VII samt med bestämmelserna V₁-V₇. Bestämmelserna V₁-V₇ reglerar hur stor del av byggnadsarean som inte får överskrida det lägre våningstalet och hur stor del som maximalt får ha det högsta antalet våningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att variationen verkligen sker inom varje kvarter, utan att låsa exakt var varje höjd ska finnas.
- VIII, X I den centrala delen av området mot Fyrislundsgatan, inom kvarteren Rosenmalvan och Silverpoppeln tillåts bebyggelsen gå över sju våningar. I detta läge kan den något högre höjden motiveras av att det ligger i anslutning till allmän plats som har ett symbolvärde.
- II Bebyggelsen närmast Johannesbäcksgatan ska utföras i två till tre våningar för att ansluta till den befintliga bebyggelsen längs Johannesbäcksgatan.
- III-VII I kvarteret Magnolian längst i norr, tillåts tre till sju våningar längs tvärgatan i kvarterets södra del. Den högre höjden motiveras med att bebyggelsen här försöker möta den mer stadsmässiga karaktären för bostadshusen vid Fyrislundsgatan. En gradvis terrassering av byggnaden från sju våningar till tre våningar mot radhusbebyggelsen planeras.
- IV-VIII, V₁₂ I kvarteret Rosenmalvan tillåts fyra till åtta våningar mot Johannesbäcksgatan i hörnet Johannesbäcksgatan/torget. Bebyggelse närmast Johannesbäcksgatan ska utföras i fyra till sex våningar. Den högre höjden motiveras med att bebyggelsen ligger i anslutning till torgytan, som blir en öppen offentlig miljö. Bestämmelsen V₁₂ anger att växthus/vinterträdgård får uppföras på tak utöver angivet högsta våningsantal eftersom detta bedöms positivt ur ett hållbarhetsperspektiv, såväl socialt som ekologiskt.
- IV-VI, V₁₂ I kvarteret Silverpoppeln tillåts fyra till sex våningar mot Johannesbäcksgatan i hörnet Johannesbäcksgatan/torget. Bestämmelsen V₁₂ anger att växthus/vinterträdgård får uppföras på tak utöver angivet högsta våningsantal, i likhet med kvarteret Rosenmalvan.

- II, V₁₂ I kvarteret Tusenskönan tillåts två våningar mot Johannesbäcksgatan samt, i likhet med kvarteret Rosenmalvan, växthus/vinterträdgård på tak utöver angivet högsta våningsantal enligt bestämmelsen V₁₂.
- IV-V I kvarteret Tuvstarren tillåts en femte våning mot Johannesbäcksgatan närmast torget/Snickargatans förlängning.



Kvarteret Tuvstarren och kvarteret Tusenskönan. Vy från Fyrislundsgatan.



Kvarteret Silverpoppeln och kvarteret Rosenmalvan. Vy från Fyrislundsgatan.

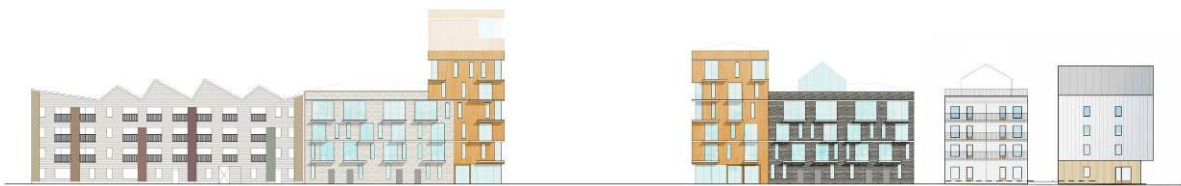


Kvarteret Magnolian. Vy från Fyrislundsgatan.

Gestaltningsexempel på respektive byggherrars fasadelevationer mot Fyrislundsgatan. Bilderna är ett montage av de medverkande arkitekternas illustrationer. För kompletterande information se Gestaltungsprogram Östra Sala backe etapp 2. Byggnaderna har ritats av Semrén & Månsson AB, Erséus arkitekter AB, Sandellsanberg arkitekter AB, EG Architects AB, Torget arkitekter AB, Petra arkitektur AB och Utopia arkitekter AB.



Kvarteret Magnolian. Vy från Johannesbäcksgatan..



Kvarteret Rosenmalvan och kvarteret Silverpoppeln. Vy från Johannesbäcksgatan.



Kvarteret Tusenskönan och kvarteret Tuvstarren. Vy från Johannesbäcksgatan.

Gestaltningsexempel på respektive byggherrars fasadelevationer mot Johannesbäcksgatan. Bilderna är ett montage av de medverkande arkitekternas illustrationer. För kompletterande information se Gestaltningsprogram Östra Sala backe etapp 2. Byggnaderna har ritats av Okidoki AB, Metod arkitekter AB, Torget arkitekter AB, Petra arkitektur AB, EG Architects AB, Sandellsanberg arkitekter AB, Okidoki AB och Semrén & Månsson AB.



Illustrationsplan med numrerade perspektivvyer. Illustration: Sweco AB

Byggnadernas placering och relation till de allmänna platserna

Gestaltningssprogrammet för Östra Sala backe etapp 2 anger att byggnaderna mot Fyrislundsgatan placeras i fastighetsgräns utan förgårdsmark, i syfte att hålla kvartersformen tydlig mot gaturummet. Bebyggelse mot de sekundära tvärgatorna kan placeras indragna med förgårdsmark i vissa partier, för att möjliggöra grönska, platsbildningar och cykelparkering. Ett undantag görs i den sydöstra delen av kvarteret Magnolian, där fasaderna har ett par mindre indrag för att skapa variation.

- L-GATA [BC₁] I de fall avfasade byggnadshörn i markplan krävs för att säkerställa god sikt hanteras detta genom tredimensionell fastighetsbildning. Där tillåts bostadshusen kraga ut ovan allmän plats på en fri höjd av tre meter. Se illustration på plankarta.
- V₈ Mot ytor med användningen lokalgata tillåts balkonger kraga ut 2,0 meter över allmän plats med en fri höjd av 3,0 meter. Detta för att sockelvåningen ska upplevas luftig och öppen när man rör sig längs gatorna.
- V₁₁ Mot Johannesbäcksgatan och tvärgata inom kvarteret Magnolian får balkonger kraga ut 1,2 meter över allmän plats med en fri höjd av 3,0 meter, för att skapa ett mer intimt gaturum.
- V₉, V₁₃ Mot ytor med användningen huvudgata eller torg får balkonger inte utföras under 6,0 meters höjd, och får inte kraga ut mer än 2 meter över allmän plats. Smala franska balkonger med ett djup upp till 0,8 meter får utföras från en fri höjd av 3,0 meter. Skärmtak över bostadsentréer får inte kraga ut mer än 1,6 meter över allmän plats. Minsta fria höjd för skärmtak är 3,0 meter för att åstadkomma en sockelvåning som upplevs luftig och öppen när man rör sig längs gatorna.
- V₁₀ Öppningar mellan Fyrislundsgatan och kvarterens bostadsgårdar ska ha en minsta bredd om 3,5 meter och en minsta fria höjd av 3 meter. Detta regleras med en planbestämmelse på plankartan samt en pil som indikerar ungefärligt läge för passagen.
- E₂, V₁₄ *Teknikbyggnader*
Tekniska byggnader placeras och planeras på ett integrerat sätt. Gestaltningen ska ta hänsyn till deras specifika placering och möjlighet att användas av allmänheten. Teknikhusens yttre form ska studeras. Tak ska utföras vegetationsklädda.

Gårdar och parkering

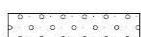
Gårdarna och kvarterens parkering samordnas med angränsande bebyggelse. Fysiska avgränsningar som staket och murar bör undvikas i fastighetsgränser. Gårdarna utformas bilfria. Personangöring, varutransporter samt avfallshantering ska ske direkt från gatan eller via parkeringsanläggning, vilket regleras med in- och utfartsförbud med bestämmelse på plankartan.

+0,0 Förutsättningar att skapa gröna gårdar med stora träd och annan vegetation ska finnas. Parkeringsgarage ska i första hand placeras under husen. En bestämmelse om maximal markhöjd över nollplan reglerar höjdskillnaden mellan bostadsgårdar och allmän plats för att åstadkomma gårdar som är visuellt och fysiskt tillgängliga. Lokala upphöjningar som mindre kullar kan tillåtas. Denna bedömning görs i bygglovskedet.

För att säkerställa att underbyggda gårdar utformas som gröna gårdar med tillräckligt jorddjup för att möjliggöra stora träd och annan vegetation, säkerställs avstånd mellan bjälklag och färdig mark och ett minsta planteringsdjup om 0,8 meter.

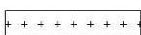
Gårdarnas utformning har stor inverkan på många faktorer såsom boendekvalitet, social hållbarhet och helhetsupplevelse för besökare.

En bestämmelse på plankartan anger att bostadskvarteren ska utföras med en grönytefaktor om minst 0,5. Grönytefaktorn anger hur stor del av tomtens totala yta som är ”eko-effektiv”, det vill säga har positiv betydelse för platsens ekosystem och lokalklimat samt har sociala värden kopplade till grönska. De olika delytorna inom tomten värderas beroende på vilka förutsättningar de erbjuder i detta avseende. Uträkningen sker genom att olika delfaktorer och tilläggfaktorer (till exempel vegetationsklädda tak, träd, odlingsytor på gård) multipliceras med arean för respektive grönyta. Sedan summeras faktorerna och delas med den aktuella tomtarean. Resultatet blir en sammanlagd grönytefaktor för hela tomten.



e_3

I de fall då bostadsgårdarna tillåts vara underbyggda med garage anges i plankartan att underbyggnaden ska utföras med planterbara bjälklag, för att säkerställa möjligheten att skapa gröna gårdar med träd. Marken får i dessa lägen endast bebyggas med uteplatser, garageramper och komplementbyggnader i en våning, vars byggnadsarea regleras med bestämmelsen e_3 .



e_3

I anslutning till områdets radhus planeras ytor som inte får underbyggas. Även på dessa ytor tillåts komplementbyggnader i en våning för att säkerställa möjligheterna till exempelvis gemensamma sophanteringslösningar. Byggnadsarean för dessa regleras med bestämmelsen e_3 .

Friytor

Förutsättningar

Området mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan består idag av en gräsyta med gång- och cykelvägar och två grusade parkeringsytor med plats för totalt ca 150 bilar. I dagsläget används platsen av fotgängare, cyklister och hundägare samt för parkeringsändamål.

Planområdets närmaste parker är Källparken och Årstaparken. Källparken är ca 6 hektar (60 000 kvadratmeter), med stora gräsytor, vattenspeglar, fotbollsplan, amfiteater, utsiktsplats och lekplats. Årstaparken är ca 20 hektar (200 000 kvadratmeter) och ligger intill Årstaskolan. Parken domineras av öppna gräsytor för lek och idrott med bland annat en löpslinga runt hela parken men har även platser med rumskaraktär. Källparken har rustats upp som en del av utvecklingen av programområdet. Även en rustning av Årstaparken är lämplig i samband med utvecklingen av området. Andra närliggande parker är Byggmästarparken med bland annat lekplats och Gränbyparken med betade moränkullar och 4H-gård samt Stadsrandsstråket med motions- och promenadstråk.

Nordost om planområdet ligger Vaksalafältet som består av åkermark och betesmark med ett omfattande fornlämningsområde. Åkermarken, Vaksala prästgårdsgårde, har i samråd med länsstyrelsen undersökts för fornlämningar. Detta i samband med att området utreds för att potentiellt kunna nyttjas som park med stora öppna ytor för rekreation.

Gårdarna i Sala backe är till stor del halvprivata till sin karaktär medan gårdarna i Årsta, närmast planområdet, till största delen är halvvoffentliga. Storgårdskvarteren i Sala backe har gång- och cykelvägar genom kvarteren vilka tillsammans med de halvvoffentliga gårdarna i Årsta bidrar till rörligheten inom stadsdelarna och möjligheten att ta sig till respektive stadsdelspark. Marken kring gång- och cykeltunneln, på båda sidor om Fyrislundsgatan, är planlagd som park idag.

Förändringar

Den sammantagna förändringen innebär att en obebyggd gräsbevuxen yta tas i anspråk för i huvudsak bostadsändamål. Två mindre parker i norra respektive södra delen av planområdet planeras.

Ett genomförande av detaljplanen innebär åtgärder som bedöms förbättra platsens tillgänglighet för cyklister, både vad gäller boende i den planerade bebyggelsen men även för boende i Sala backe och Årsta. Kopplingen till Årstaparken är viktig och bedöms bli god i och med ett genomförande av planen. Detta anses positivt ur ett folkhälsoperspektiv med tanke på parkens möjlighet till motion och idrott i form av fotbollsplaner, motionsspår och pulkabackar. En översyn och planerad upprustning av Årstaparken är inledd som del av programmet för Östra Sala backe. I kombination med planerade parker inom planområdet och förbättringar för cyklister och fotgängare bedöms konsekvenserna ur ett folkhälsoperspektiv bli positiva.

- PARK, n₁ En fickpark planeras i det norra kvarteret. Här planeras för en aktivitetsyta för ungdomar och äldre barn, sittmurar och planteringar. Parken ska fungera som en central plats mellan etapp 1 i norr och etapp 2 och ges ett sammanhängande innehåll för att bli intressant som entré till bostadskvarteren. Ett dagvattenmagasin under mark möjliggörs för större delen av ytan.
- I den södra spetsen av planområdet möjliggörs en ca 2 600 kvadratmeter stor park. Det är den sydligaste platsen i serien målpunkter i etapp 2, och ligger som ett avslut på det gemensamma gångstråket som beskrivs på följande sida. Parken ska tillgodose behoven för många olika målgrupper och funktioner och utgör en viktig grön plats i området. Parken planeras både som en plats för magasinering av dagvatten och en plats för rekreation. Den öppna ytan planeras fri från trädplantering.
- Y₁ I direkt anslutning till parken och kvarteret Tuvstarren planeras en yta på cirka 1 400 kvadratmeter för lek och rekreatiopsyta. I planen föreslås att platsen används som komplement till förskolans utsläppsgård. Genom att kommunen bibehåller ägandet men upplåter platsen med arrende till förskolan kan den användas för förskolans verksamhet samtidigt som platsen hålls tillgänglig för allmänheten under kvällar och helger. Detta ger ett resurseffektivt utnyttjande av området samtidigt som den största nyttjaren får ett utökat inflytande på nyttjandegraden.
- n₂ Bestämmelsen n₂ förekommer på delar av planområdet som har användningen PARK och syftar till att tillvarata befintlig vegetation i form av uppvuxna träd.
- TORG, n₁ I mitten av planområdet i anslutning till Fyrislundsgatan och Årsta centrum anläggs ett cirka 1 360 kvadratmeter stort torg. På så sätt förstärks sambandet mellan Byggmästarparken, Årsta centrum och Årstaparken. Torget utgör en central plats mellan bostadskvarteren i norr och i söder. Tillsammans med Årsta centrum skapas en torgsekvens för att möjliggöra en kulturell och kommersiell nod. Utrymme för ett dagvattenmagasin reserveras under torgytan.
- TORG En ytterligare tvärförbindelse är Snickargatans förlängning, som också har användningen torg. Den utformas främst som vistelseyta, men kommer att trafikeras av varutransporter, färdtjänst med mera.

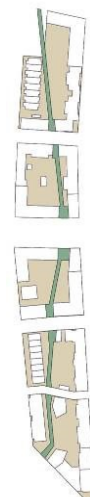
GÅNG

Det gemensamma gångstråket

Det diagonala stråket som sträcker sig genom bostadskvarteren öppnar upp kvarteren och kopplar ihop en serie offentliga platser från norr till söder. Det bidrar till att bostadsgårdarna tillgängliggörs för fler än de boende i kvarteren.

Platsbildningar koncentreras till entrézonerna. Hårdgjorda ytor utgör kontrast till gårdarnas markbehandling med till största delen mjukare markmaterial som gräs, stenmjöl och planteringar.

Stråket som blir allmän plats har en bredd av 3,5 meter.



Principskiss, diagonalt stråket



Parkkopplingen mellan Johannesbäcksgatan och Årsta centrum förstärks.

Sektion genom torg vid Murargatans förlängning, vy från söder. Illustration: Sweco AB



Vy 5. Perspektiv över gångstråket genom gården från det gröna torget söderut genom kvarteret Silverpoppeln.
Illustration: Sweco AB.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Marken inom planområdet är plan – höjdskillnaden inom planområdet från norr till söder är cirka en meter på en sträcka av 560 meter – och lättillgänglig från omkringliggande gator. Fyrislundsgatan i sig kan dock i dagsläget upplevas som en barriär med få korsningsmöjligheter för fotgängare.

Förändringar

trapphus

Trapphus ska i möjlig utsträckning ha genomgående entréer mellan gata och gård. Detta regleras med en planbestämmelse för att säkerställa god tillgänglighet. Undantag kan göras där garage omöjliggör detta eller där verksamheter kräver andra lösningar, till exempel vid omsorgsboendet.

Entréer till radhusen ska vara tillgängliga från Johannesbäcksgatan.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Brantingstorg och Årsta centrum utgör områdenas kommersiella centrum. I Sala backe finns även spridda verksamhetslokaler bland annat längs Verkmästargatan och Apelgatan. Cirka 1,5 kilometer norr om planområdet ligger Gränby centrum med ett stort antal butiker och restauranger.

I Sala backe och Årsta finns idag fem skolor samt ett femtontal förskolor. Förskolorna har idag begränsad kapacitet och svårt att bemöta den efterfrågan på förskoleplatser som den nya bebyggelsen kommer att generera.

En vårdcentral och tandläkare i Uppsala läns landstings regi finns i Årsta centrum. Bostäder för psykiskt funktionshindrade och äldre finns i kvarteret Cikorian vid korsningen Fålhagsleden–Fyrislundsgatan. Servicelägenheter för äldre finns även i Sala backe. Bibliotek finns vid Brantingstorget.

Förändringar

Ett större antal invånare i området bidrar till ett ökat underlag för verksamheter, förskolor, butiker, lokaler och matställen.

BD, BC₁ I kvarteret Rosenmalvan, andra kvarteret från norr, planeras ett omsorgsboende inom kvarterets norra del. Denna form av boende, där de boende är skrivna på adressen, rymms inom användningsbestämmelsen bostäder (B). För att i en framtid även möjliggöra korttidsboende tillkommer användningen (D) för omsorgs- och äldrevård. I den södra delen av kvarteret möjliggörs bostäder med centrumändamål i bottenvåningen (BC₁).

BC₁S₁ I kvarteret längst i söder, kvarteret Tuvstarren anges som bestämmelse att förskola (S₁) ska anordnas i del av kvarteret. En förskola med fyra avdelningar planeras i bottenvåningen. På byggnadens takbjälklag planeras för en gård. Förskolans behov av friytor kompletteras med möjligheter för förskolan att nyttja lek- och rekreationsytan strax söder om kvarteret Tuvstarren för lek och utevistelse. Utöver denna möjlighet kan närutflykter göras till den närliggande Årstaparken, som är ett av stadsdelens större rekreationsområden.

Centrumändamål krävs i delar av bottenvåningar längs Fyrislundsgatan för att främja levande bottenvåningar och ett händelserikt stadsrum. Detta möjliggör arbetsplatser i området och kan utgöras av handel, kontor eller restaurang- eller caféverksamhet.



Vy 4. Gestaltningsexempel på Fyrislundsgatan från Årsta centrum mot torget mellan kvarteren Silverpoppeln och Rosenmalvan. Endast byggnader väster om Fyrislundsgatan omfattas av detaljplanen. Illustration: Sweco AB

Kulturmiljö

Förutsättningar

Riksintresse för kulturmiljövården – Vaksala

Strax nordost om planområdet ligger Vaksala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Detta område utgör en representativ bronsåldersmiljö med talrika fornlämningar och väsentliga inslag från hela järnåldern. I området ligger Vaksala kyrka och prästgård. Trots stadens utbyggnad österut har kyrkomiljön visats stor hänsyn genom att ingen bebyggelse har tillåtits norr om Alrunegatan och öster om Fyrislundsgatan. Utbyggnaden av Gränby centrum, omdragningen av Fyrislundsgatan, anläggandet av Österleden och E4:an har dock inneburit att upplevelsen av och förståelsen för både kyrkomiljön och kulturlandskapet kraftigt har förändrats. Förståelsen av hur kulturlandskapet hänger samman har därmed försvårats. Vaksala kyrka spelar en viktig roll som landskapselement.

Riksintresse för Uppsala stad – siktlinjer och stadens siluett

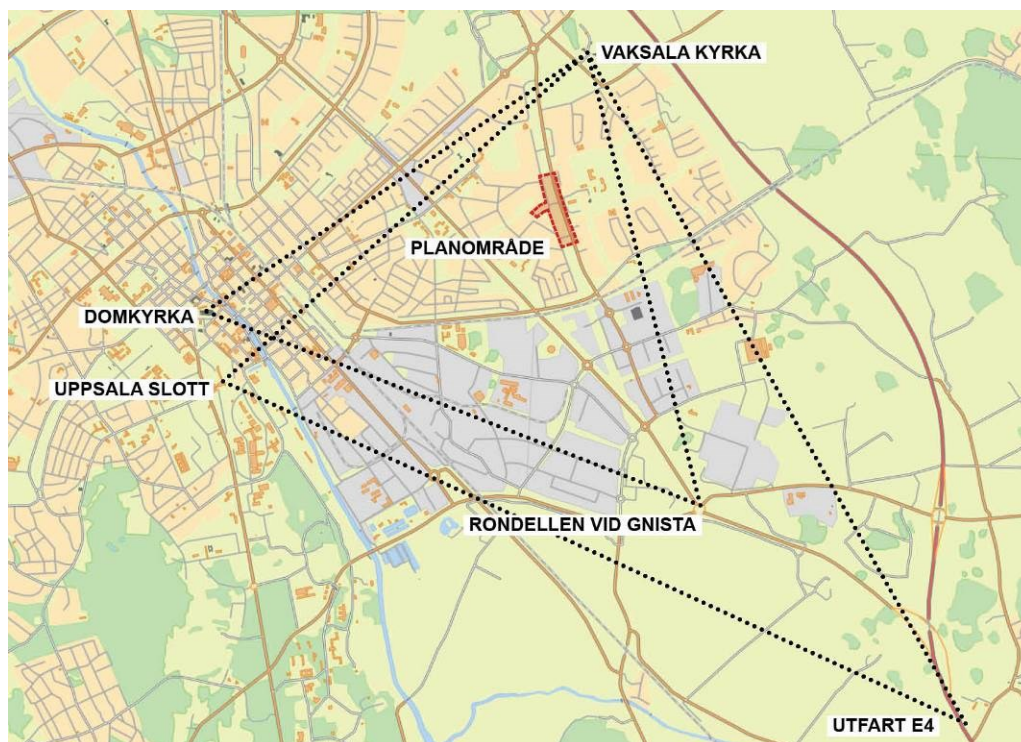
Den traditionella beskrivningen av Uppsala som ”staden på slätten” har sitt ursprung i slottet och domkyrkan som tydliga landmärken i och med deras placering på åsen. När man närmar sig Uppsala finns slottet och domkyrkan med i blickfånget från i stort sett alla väderstreck, vilket har sin bakgrund i de raka infartsvägar som tillkom i samband med 1643-års rutnätsplan för Uppsala.

Idag utgör de raka infartsvägarna tillsammans med Fyrisån stadens bärande stråk. Närmare in mot staden framträder även universitetsbiblioteket Carolina Rediviva i siktlinjen, och tillsammans med slottet och domkyrkan utgör de starka symboler för centralmakten, kyrkan och lärdomsstaden. Dessa siktlinjer är ett signum för Uppsala,

och längs Vaksalagatan finns domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva med som igenkännbara landmärken i horisonten.

Förändringar

Detaljplanen bedöms inte leda till någon negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad* eller för Vaksala kyrka, med tanke på avståndet till kyrkan och då en siktstudie visar att inga viktiga siktlinjer bryts.



Siktstudie som visar hur planområdet förhåller sig till Uppsalas välkända landmärken då man närmar sig staden söder ifrån med bil, samt siktlinjerna mellan Vaksala kyrka och domkyrkan respektive Vaksala kyrka och Uppsala slott.

Naturmiljö

Förutsättningar

Området mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan består idag av en gräsyta med gång- och cykelvägar och grusade parkeringsytor.

Mot Fyrislundsgatan kantas området av en dubbelrad uppvuxna lönnar som är skyddad av det generella biotopskyddet. En naturvärdesinventering togs fram för allén i samband med planarbetet för Östra Sala backe etapp 1. Allén består av lönnar planterade under tidigt 1970-tal. Träden är relativt unga och har inte hunnit utveckla strukturer av betydelse för biologisk mångfald. Inga rödlistade arter eller andra naturvårdsarter hittades vid inventeringen. Naturvärdet bedöms enligt nationell standard för naturvärdesinventering vara lågt. Alléns läge och utseende gör att den fungerar dåligt som livsmiljö och spridningskorridor för djur. Trots att betydelsen för biologisk mångfald är begränsad så är det viktigt att den här typen av grönstruktur inte minskar i omfattning generellt sett.

Förändringar

Allén vid Fyrislundsgatan tas bort för att ge plats för bostadsbebyggelse och föreslås ersättas med annan grönstruktur. Den nya grönstrukturen består bland annat i att nya

träd planteras längs Fyrislundsgatans västra sida, i Årstaparken samt på Johannesbäcksgatan. Även på de allmänna platserna och torget mellan kvarteren, kommer träd att planteras.

Länsstyrelsen beslutade om dispens från biotopskyddet för avverkning av allé längs Fyrislundsgatan för etapp 1 2014-06-04. Uppsala kommun har i samband med planläggningen av etapp 2 ansökt om dispens från biotopskyddet för de delar av allén som berörs av Östra Sala backe etapp 2 och kommande etapp 4.

Kompensationsåtgärder

I samband med att den nya bebyggelsen uppförs inom området kommer delar av lönnallén längs Fyrislundsgatan att tas ner. Lönnallén planterades i början av 1970-talet och bedöms enligt SS-standarden ha lågt naturvärde, det vill säga ingen eller ringa positiv betydelse för biologisk mångfald (Enetjärn, 2014).

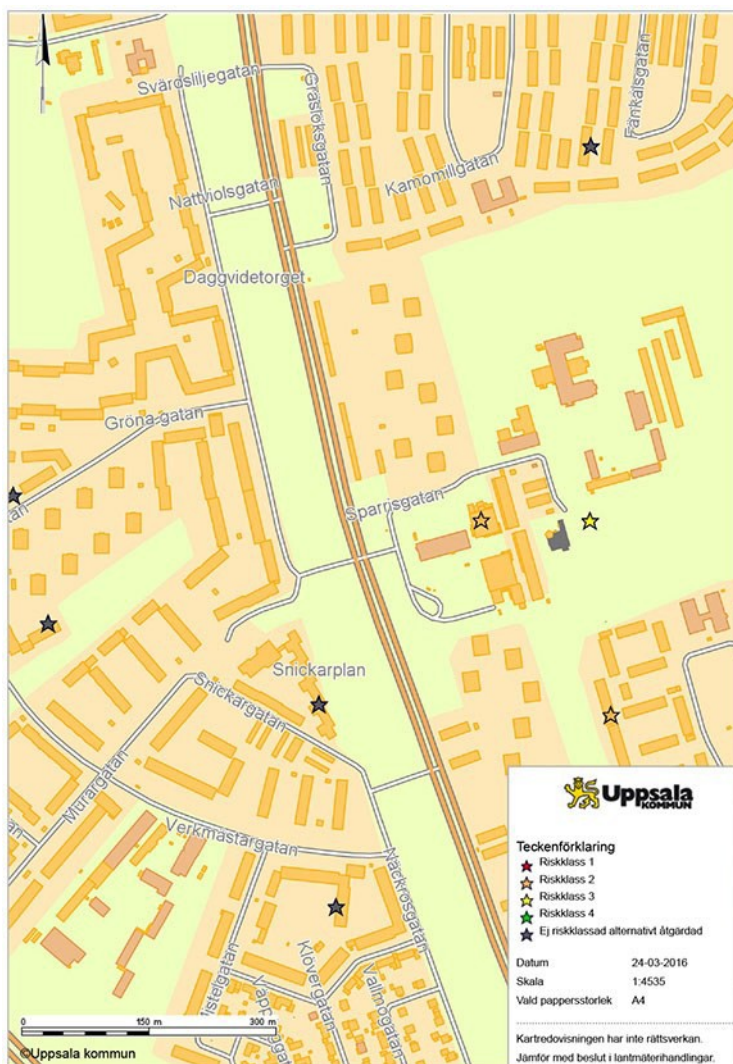
Ett antal åtgärder planeras för att säkra eventuella naturvärden knutna till allén, men även för att öka den biologiska mångfalden i området. Som målbild för åtgärderna föreslås ett småskaligt äldre odlingslandskap med inslag av ängsmark, allmogeåker, sandmark, blommande träd och buskar samt småbiotoper. Åtgärderna innefattar exempelvis anläggande av ängs- och åkermarker inom Vaksala prästgårdsgårde samt sandhögar, stenmurar och odlingsrösen i anslutning till Årstaparken.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Markföroreningar

I samband med programarbetet för Östra Sala backe gjordes en geoteknisk utredning för området där man konstaterade att halten svavel i marken understiger miljö- och hälsoskyddsnämndens rekommenderade gräns på 0,2 viktprocent. I behovsbedömningen för planen nämns risk för markföroreningar där fundamenten för kraftledningen tidigare stått. Miljötekniker på kommunen har därefter konstaterat att det inte finns några markföroreningar vid fundamenten.



Förekomst markföroreningar. Karta, Uppsala kommun.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med detaljplanearbetet. Av denna framgår att planområdets mark till stor del utgörs av fyllning ner till 1 meters djup. Därefter finns lera av torrskorpekaraktär ner till 2 meters djup. Under torrskorpeleran finns ett tjockt lager av lös lera. Den lösa leran finns på två meters djup och sträcker sig ner till 8 meter under marknivån, undantaget en borrpunkt där lera sträcker sig ända ner till 11 meters djup under markytan. Under leran finns ett lager silt med en tjocklek på två meter och djupet på siltlagret varierar från 8 till 10 meter under markytan. I några borrpunkter fanns det ett spår av morän under siltlagret.

Grundvattennivån ligger mellan 5,7–7,7 meter under markens nivå.

Förändringar

För grundläggning i området rekommenderas slagna spetsbärande betongpålar. Området är känsligt för sättningar då leran betraktas som normalkonsoliderad och därför rekommenderas inga markhöjningar i området. I det fallet då markhöjningar är nödvändiga bör marken förstärkas genom installation av KC-pelare eller att kompensera lastökningen med lättfyllning. Lägsta golvet bör utföras fribärande.

Jordschakt ska utföras med maximal släntlutning 1:1,5 till maximalt 2,5 meters djup. Om schaktning djupare än det maximalt tillåtna djupet blir nödvändigt måste en särskild stabilitetsutredning utföras för detta projekt. Om länshållning skulle behövas kan det ske i pumpgropar i schakten. Med hänsyn till omgivningspåverkan ska länshållning ske under kortast möjliga tid. Vid länshållning ska det ske så att bottenuppluckring av friktionsjord inte sker.

Vattenområden

Förutsättningar

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån. För Fyrisån, som är en ytvattenförekomst, finns miljö kvalitetsnormer. Åns gällande ekologiska status har 2009 bedömts som måttlig och den kemiska statusen som god. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2015. Länsstyrelsens gällande bedömning är angiven för 2015 respektive 2021 och visar på risk att kvalitetskraven för den ekologiska och kemiska statusen inte uppnås. I skrivande stund saknas fastställd status för 2016. Vattenförekomsten Fyrisån benämns i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som: vattenförekomst EU_CD: SE663992-160212.

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 och undvika nya föroreningskällor. 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.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten

Planområdet ligger inom ett område där det finns ovanligt goda uttagsmöjligheter av grundvatten. Grundvattennivån ligger mellan 5,7–7,7 meter under markens nivå. Detta område kallas vattenförekomst Sävjaån-Samnan. För vattenförekomsten Sävjaån-Samnan finns miljö kvalitetsnormer och grundvattenmagasinet kvantitativa och kemiska status bedömdes 2009 som god. Gällande kvalitetskrav är i skrivande stund att kvantitativ status och god kemisk status ska vara uppnådd 2015. Länsstyrelsens gällande bedömning är angiven för 2015 respektive 2021 och visar på risk att kemisk status inte uppnås till år 2015 eller till år 2021. Bedömningen anger ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till år 2015 eller år 2021. I skrivande stund saknas fastställd status för 2016. Vattenförekomsten benämns i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som: Vattenförekomst EU_CD: SE663758-160767.

Förändringar

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Sammantaget kommer de hårdgjorda ytorna att öka. Ett genomförande av detaljplanen bedöms emellertid inte bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller fastställda miljö kvalitetskrav.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten (Sävjaån-Samnan)

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsterna Sävjaån-Samnan eller Uppsalaåsen negativt, då grundvattenmagasinen är skyddade av ett tjockt tätande lerlager.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

Fyrislundsgatan har idag en funktion och karaktär av trafikled. I och med den direkta kopplingen till Österleden har gatans funktion som länk mellan Gränby och Boländerna stärkts.

Fyrislundsgatan utgör en viktig huvudgata i stadens trafiknät och löper längs planområdets östra sida från Verkmästargatan till Gröna gatan i norr.

Johannesbäcksgatan är idag en gata som löper parallellt med, och väster om, Fyrislundsgatan, och ansluter till Fyrislundsgatan i mitten av planområdet. Inom planområdet, mellan Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan, finns i dagsläget en tvärgata i söder, Snickargatan, samt en gång- och cykelförbindelse som löper genom en tunnel under Fyrislundsgatan.

Trafikflöden.

Trafikmängderna ligger idag på ca 15 000 fordon/dygn (f/d) och beräknas år 2030 ligga runt 22 000 f/d om inga större förändringar görs. Avsaknad av bebyggelse, få korsningar och obevakade övergångsställen samt breda körbanor leder till höga hastigheter och låg trafiksäkerhet.

Kollektivtrafik

Idag nås planområdet med busslinjerna 4 och 7 med hållplatser i nära anslutning till norra och södra änden av planområdet; vid Gröna gatan/Apelgatan och Snickargatan samt i mitten av planområdet vid Årsta centrum.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Gång- och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt inom stadsdelarna. Genom planområdet löper en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning. Det finns en gång- och cykeltunnel under Fyrislundsgatan som planskilt kopplar samman Sala backe med Årsta.

Gång- och cykelvägnätet inom Sala backe och Årsta är idag relativt svårorienterat, bland annat på grund av att det löper genom parker och kvarter.

Parkering, angöring, utfart

Inom planområdet finns idag två områden på kommunal mark, längs Johannesbäcksgatan, som är planlagda för parkeringsändamål. Dessa har hyrts ut till angränsande bostadsrättsföreningar men avtalen är uppsagda. Totalt rör det sig om cirka 150 bilplatser. Längsgående gatuparkering finns längs Johannesbäcksgatans östra sida samt längs Murargatans södra sida.

Förändringar

Den nya stadskaraktär som området kommer att få, innebär färre stora öppna markparkeringsytor. De minskade antalet markparkeringar kommer endast delvis att ersättas med nya kantstensparkeringar längs gatorna. Gång- och cykeltrafiken prioriteras med bättre cykelvägar, stråk och passager för gående samt en utbyggnad av kollektivtrafiken. Busshållplatser flyttas till Fyrislundsgatan.

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

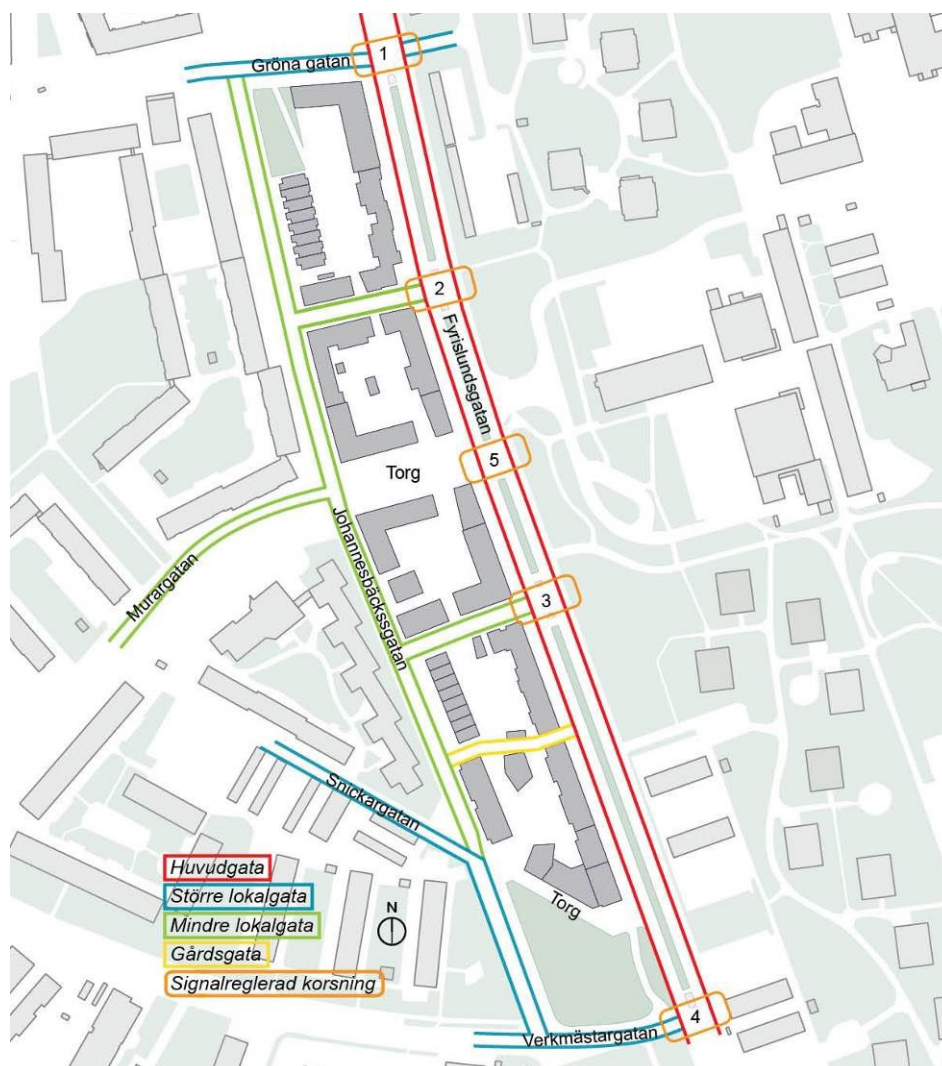
Stadsbyggnadsvisionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe med Årsta. Detta innebär bland annat att den barriär som Fyrislundsgatan idag utgör ska brytas och ges en funktion som stadsgata med inslag av verksamheter samt att Johannesbäcksgatan ska utformas som en grön gata där biltrafiken dämpas.

HUVUDGATA

Gatorna inom planområdet ska vara allmänna. Gatustrukturen ska ha en tydlig hierarki och fyra olika gatutyper förekommer. De olika gatutyperna är huvudgata (HUVUDGATA), större lokalgata, mindre lokalgata och gårdsgata (LOKALGATA). Gatuhierarkin, som beskrivs närmare i dokumentet *Att färdas inom Östra Sala backe Östra Sala backe etapp 2*, ger stöd vid utformning av gatorna och ger även en fingervisning på förväntade trafikflöden där huvudgator har störst mängder och gårdsgator minst. Fyrislundsgatan blir huvudgata.

LOKALGATA

Johannesbäcksgatan och tvärgående förbindelser blir lokalgator. Fyra nya lokalgator anläggs mellan Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan i lägen där kopplingar gör maximal nytta för siktlinjer och möjligheter att röra sig in i Sala backe och Årsta. Den tredje av dessa norrifrån blir enkelriktad med högersväng in från Fyrislundsgatan.

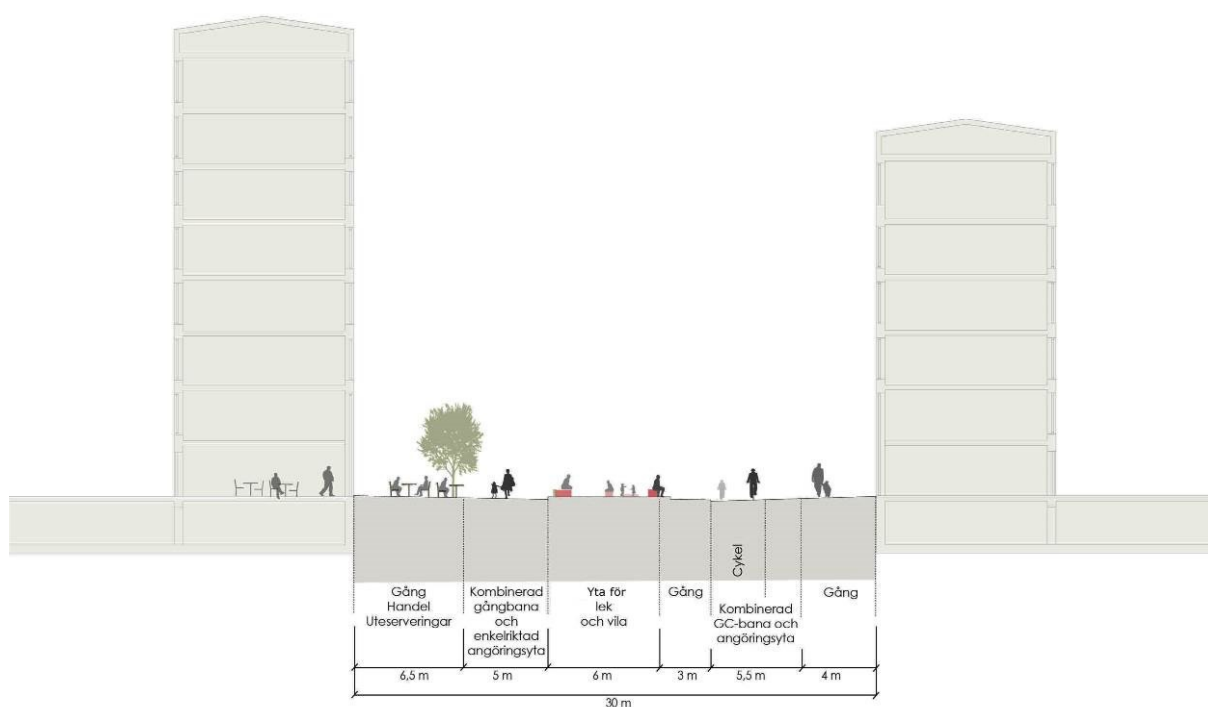


Gatunätet indelat i huvudgata (rött), större lokalgata (blått), mindre lokalgata (grönt) och gårdsgata (gult). TORG-ytorna vid Snickargatans förlängning samt Muraargatans förlängning (vitt). Gatuföringarna 1–4 längs Fyrislundsgatan planeras att signalregleras liksom även övergångsstället (nr 5) vid Årsta centrum.

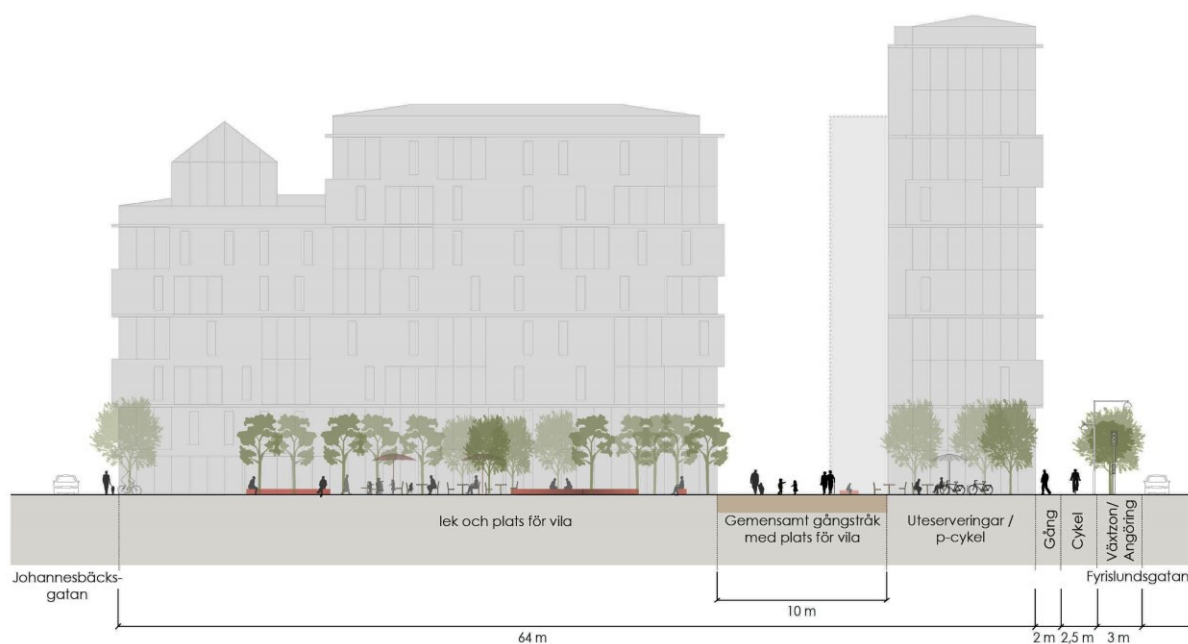
Gång- och cykelpassager över Fyrislundsgatan

Den befintliga gång- och cykeltunneln under Fyrislundsgatan har låg standard och nuvarande läge innebär en konflikt med framtida rörelsemönster i området. Av den anledningen kan tunneln inte behållas. Ersättning med en ny gångtunnel med högre standard gör att längre och bredare ytor behövs för ramper (maximalt lutning på 5%) till tunnel. Konsekvensen är att tunneln och dess ytor skulle dela torgytorna på tvärs, vilket omöjliggör lokaler och entréer till hus. Detta skapar också visuella och funktionella barriärer. Tunneln ersätts istället med ett signalreglerat, hastighetssäkrat (30 km/tim) övergångsställe över Fyrislundsgatan mellan de båda nya torgytorna. På denna plats kommer gående och cyklister att vara prioriterade. Ytor som tidigare användes för parkering, slänter och ramper för tunneln ger istället plats för torgbildningar och allmän plats med hög kvalitet på båda sidor av Fyrislundsgatan. Torgen ligger i mitten av Östra Sala backe och Fyrislundsgatan, vilket innebär långa sträckor med stadsbyggda miljöer och trafiksignaler. Detta medför oftast att bilisterna anpassar sitt beteende till stadsmiljön. I anslutning till torgen ges plats för fler affärer, service och bostäder.

Genom att skapa flera och närliggande cykelöverfarter längs med Fyrislundsgatan, samtidigt som flera alternativa resvägar tillkommer bedöms det nya cykelnätet kring Årsta centrum uppfylla samma funktioner som den befintliga gång- och cykeltunneln har idag. I strukturen ges utrymme för en säker skolväg som binder ihop Årstaskolan med Sala backe.



Sektion torgyta Murargatans förlängning, vy mot öster. Mått i meter. Illustration: Sweco AB.



Sektion torgyta Murargatans förlängning, vy mot norr. Mått i meter. Illustration: Sweco AB.

Fyrislundsgatan

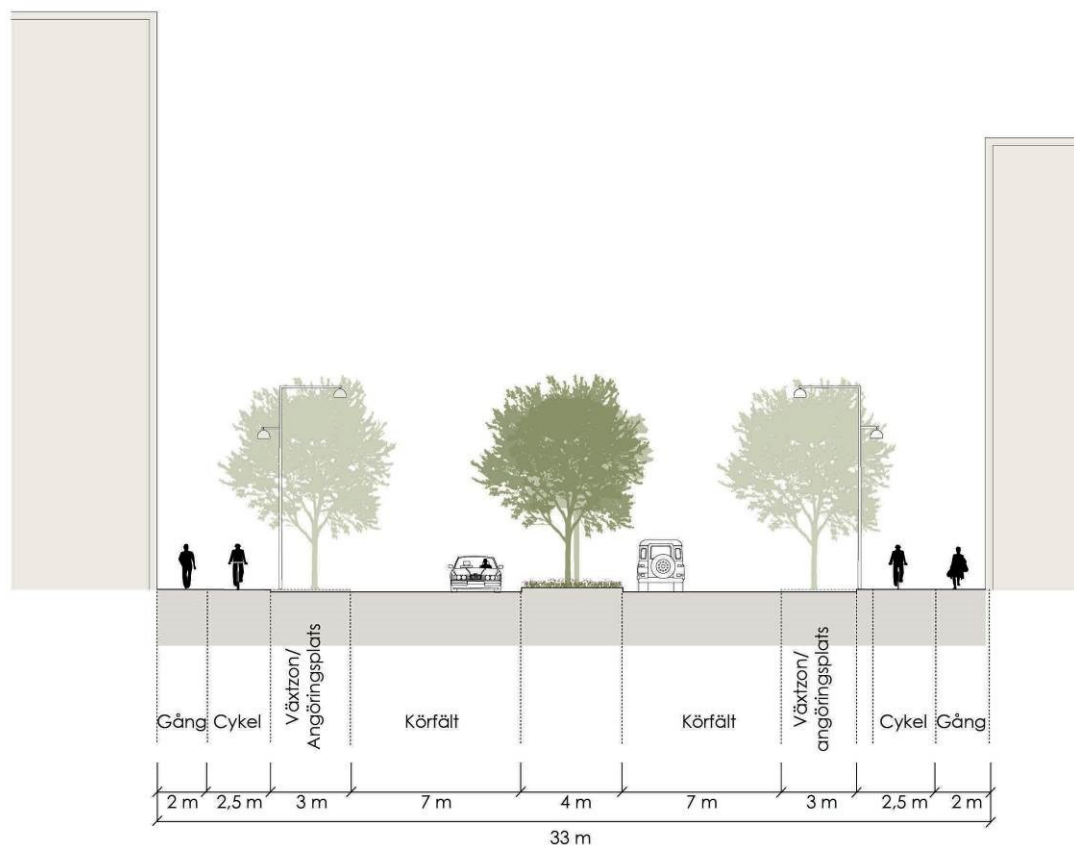
Fyrislundsgatan, som idag upplevs som en barriär, planeras att byggas om till en stadsgata. Planen ger utrymme för en sektion på 33 meter i de centrala delarna förbi kvarteret Rosenmalvan och kvarteret Silverpoppel. Norr och söder om torget kommer befintlig kantsten på gatans östra sida att ligga kvar. Detta innebär att sektionen (typsektion Fyrislundsgatan, se nedan) gäller fram till första körfältet på den östra sidan.

Gatan förses med två körfält i vardera riktningen varav två upplåts för kollektivtrafik. Längs hela gatans västra sida skapas en två meter bred gångbana längs fasadlivet. Även den östra sidan förses med en gångbana med samma bredd i höjd med Årsta centrum. För båda sidorna gäller att en dubbelriktad cykelbana läggs direkt intill gångbanan. Träd kommer att planteras i gatans mittremsa samt längs sidorna intill cykelbanan. Intill cykelbanan kommer lastplatser och parkeringsplatser att anordnas mellan träden. För att undvika konflikter mellan bilar som öppnar dörrar och passerande cykeltrafik finns en smal skiljeremsa mellan parkeringsplatser och cykelbanan.

Passager över Fyrislundsgatan anordnas genom signalreglerade övergångsställen i alla större korsningar. Ett större övergångsställe, som även det signalregleras, placeras mellan Årsta centrum och det mindre torget väster om gatan.

Längs Fyrislundsgatan formas bebyggelsen till mer slutna kvarter för att möjliggöra bullerfria bostadsgårdar. Kvarteren har utfartsförbud mot Fyrislundsgatan, vilket innebär att inga garageinfarter eller infarter till gårdarna får anordnas åt detta håll.



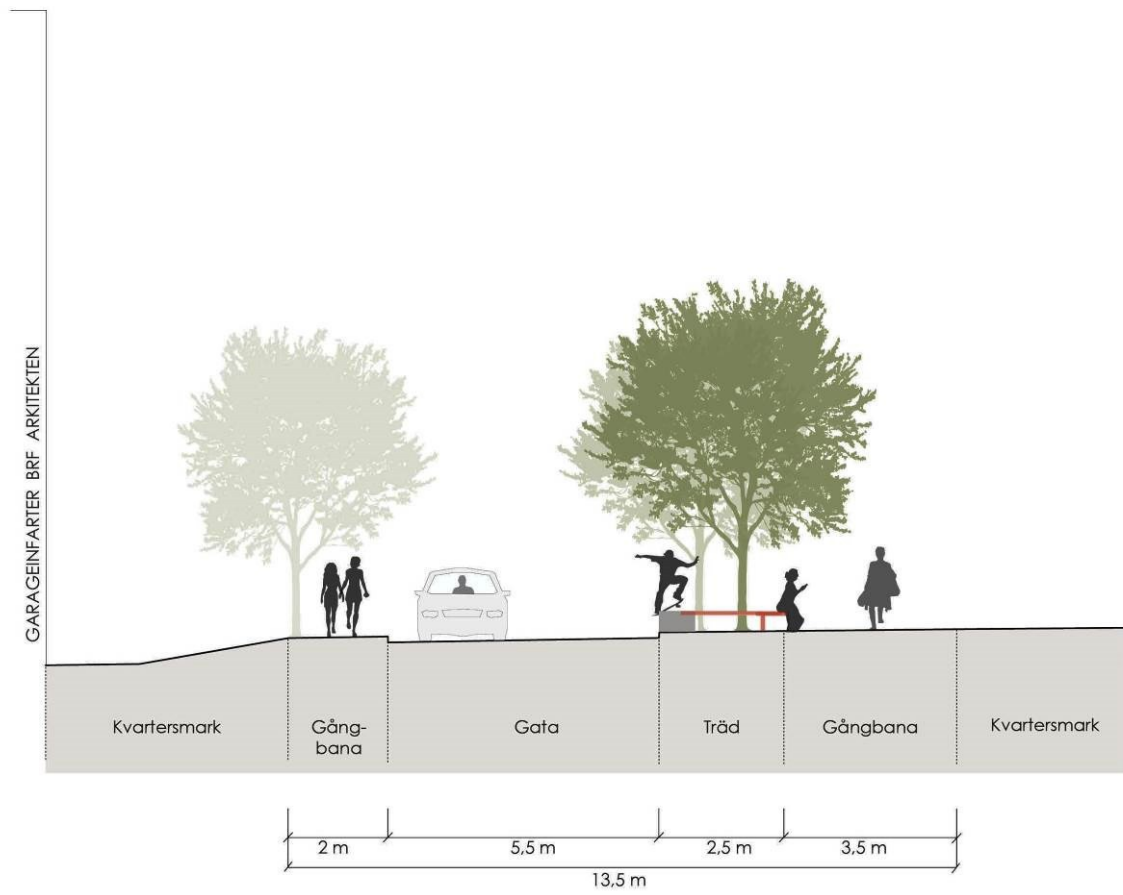


Typsektion Fyrislundsgatan med ny trädrad i mitten av gatan, vy mot norr. Mått i meter.
Illustration: Sweco AB.

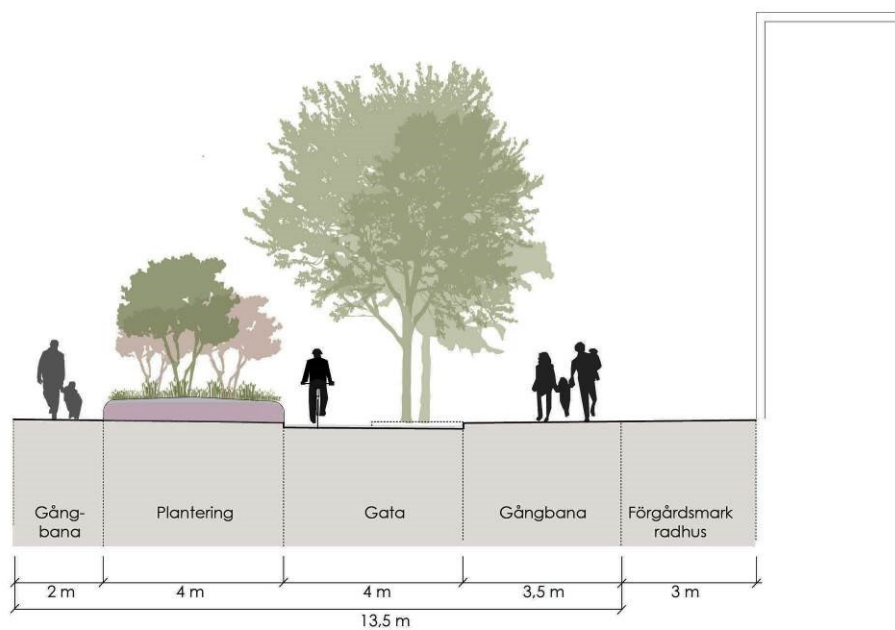
Johannesbäcksgatan

Johannesbäcksgatan utformas med stort fokus på gående vilket innebär att det ska finnas sittmöjligheter och planteringar samt hinder för biltrafiken, vilket tillsammans bedöms skapa en trygg och attraktiv vistelsemiljö. Skyltad hastighet på gatan kommer att föreslås till 30 km/timme.

För att möjliggöra blandtrafik ges Johannesbäcksgatan en utformning som både minskar antalet bilar och deras hastighet, bland annat genom avsmalningar och sidoflyttningar. På detta sätt möjliggörs ett lugnare stadsrum för boende och besökare i förhållande till Fyrislundsgatan. Åtgärderna ger lägre bullernivåer som möjliggör en öppnare kvartersstruktur mot Johannesbäcksgatan. Gatan gestaltas med stort inslag av grönska.



Typsektion Johannesbäcksgatan. Sektion tagen vid kvarteret Rosenmalvan, vy mot norr. Mått i meter. Illustration Sweco AB.



Typsektion Johannesbäcksgatan. Sektion tagen vid kvarteret Magnolian, vy mot norr. Mått i meter. Illustration Sweco AB.

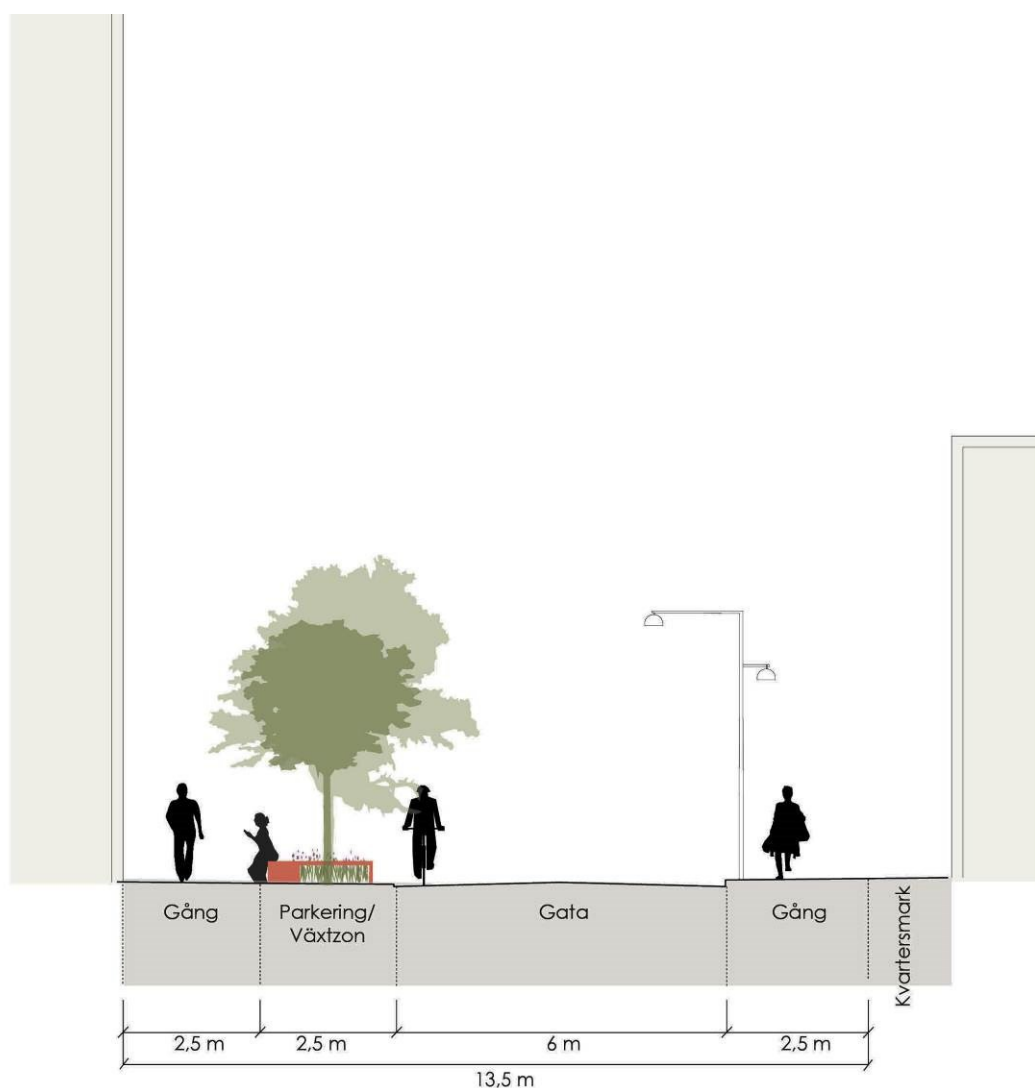
Tvärgator

Gröna gatan (precis norr om planområdet) och Verkmästargatans tänkta förlängning blir större lokalgator. Tvärgatorna mellan kvarteren Magnolian och Rosenmalvan samt mellan kvarteren Silverpoppeln och Tusenskönan blir mindre lokalgator. För dessa gator sker kopplingen till Fyrislundsgatan genom signalreglerade korsningar.

LOKALGATA

Gränden mellan kvarteret Tusenskönan och kvarteret Tuvstarren (LOKALGATA) är en gårdsgata utifrån både trafikering och utformning. Gatan enkelriktas från Fyrislundsgatan, där infart kan ske enbart genom högersväng norrifrån.

Sträckan mellan Snickargatan och Verkmästargatan på Johannesbäcksgatan/ Näckrosogatan utformas med både parkering och gång- och cykelbana. Vid Snickargatans förlängning österut planeras för ett smalt, långsträckt torg, där även angöring till förskola ska säkerställas. Torget får trafikeras med angöringstrafik i riktning mot Fyrislundsgatan. Utfart härifrån sker medlöpande, det vill säga biltrafiken får endast svänga söderut.



Typsektion tvärgata mellan kvarteren Silverpoppeln och Tusenskönan. Illustration Sweco AB.

Kollektivtrafik

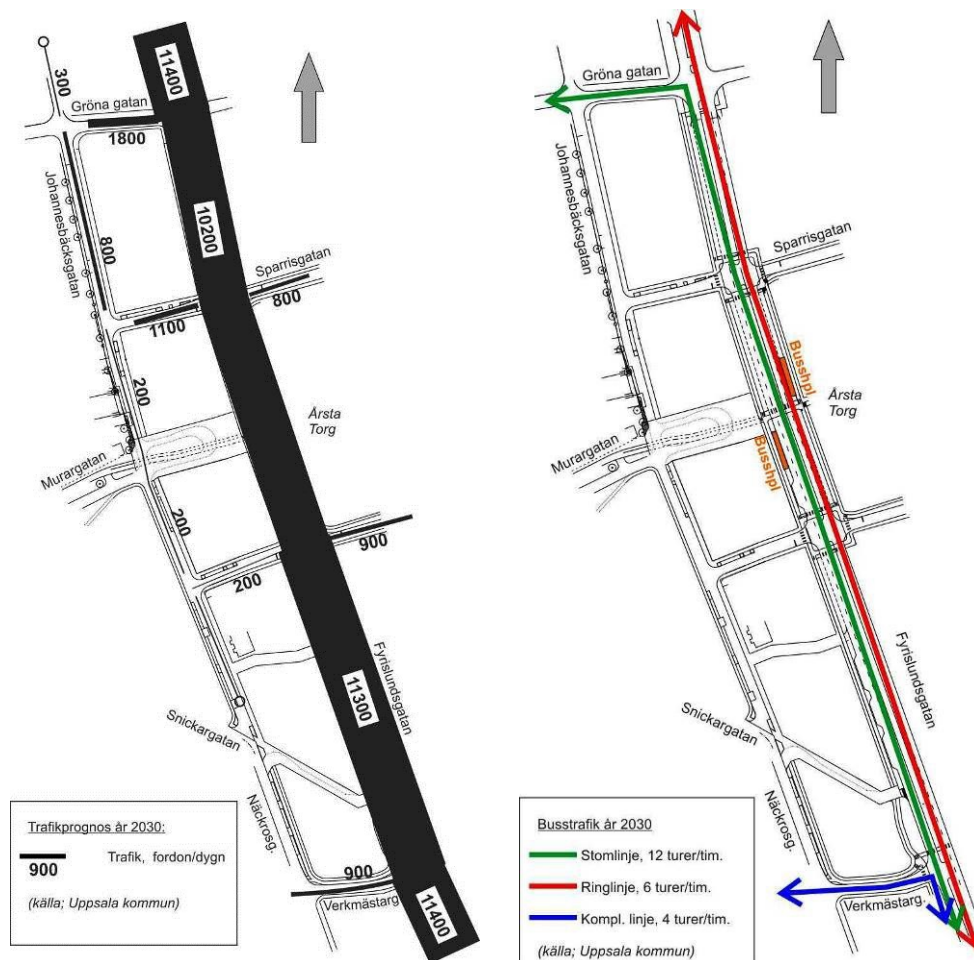
Tre busslinjer planeras att trafikera Fyrislundsgatan i framtiden. Hållplatsläge för stombusslinje föreslås i anslutning till Årsta centrum. Ett körfält i vardera riktningen på Fyrislundsgatan planeras för endast kollektivtrafik.

Trafikflöden

Den nya bebyggelsen kommer tillsammans med utvecklingen av områdets gatunät att medföra förändrade trafikflöden för såväl gatunätet inom planområdet som på angränsande gator. Utformningen av gatorna regleras inte i detaljplanen. Gatornas nya höjder är studerade i förprojekterat material som ligger som utgångspunkt för den illustrerade utformningen och kopplingen till gårdarna.

Enligt en trafikprognos för år 2030 bedöms Fyrislundsgatan få en trafikmängd på drygt 11 000 fordon/dygn. Detta innebär en betydligt lägre trafikvolym än dagens som uppgår till ca 15 000 fordon/vardagsmedeldygn. Trafikprognosen skiljer sig från tidigare förväntade trafikmängder som redovisades i planprogrammet för Östra Sala backe i och med detaljplanen för Östra Sala backe etapp 1. Anledningen till de lägre förväntade värden som har legat till grund för exempelvis buller- och luftutredningar är att ett bättre analysverktyg har använts. Värdena påverkas av de planerade åtgärderna för Fyrislundsgatan, där dagens fyra fält ersätts med två fält för allmäntrafik samt fler signalreglerade korsningar och lägre skyltade hastigheter som planeras längs med sträckan. Dessutom enfältiga tillfarter för allmäntrafiken som ordnas i Fyrislundsgatans anslutningar till det övergripande vägnätet i norr och söder. Dagnstrafiken på anslutande tvärgator bedöms till som mest 1 800 fordon/dygn på Gröna gatan i områdets norra del.

En trafikanalys togs fram på uppdrag av Uppsala kommun (Grontmij 2015-03-26). Där studerades framkomligheten för buss- och biltrafik längs Fyrislundsgatan för etapp 2. Genomförda analyser visar att det går att klara god framkomlighet i både bil- och bussnätet vid föreslagna fyra korsningsregleringar med signaler jämte en gång- och cykelsignal längs Fyrislundsgatan inom planområdet. Den framtida fordonstrafikens storlek bedöms som måttlig/liten. Detta gör att inga köer (förutom normala magasinsköer vid rödljusfaser) uppkommer och det finns ingen risk för bakåtblokering på grund av hindrande svängande fordonsrörelser (höger- och vänstersvängande trafik).



Trafikflöden enligt trafikprognos år 2030.
Källa: Uppsala kommun.

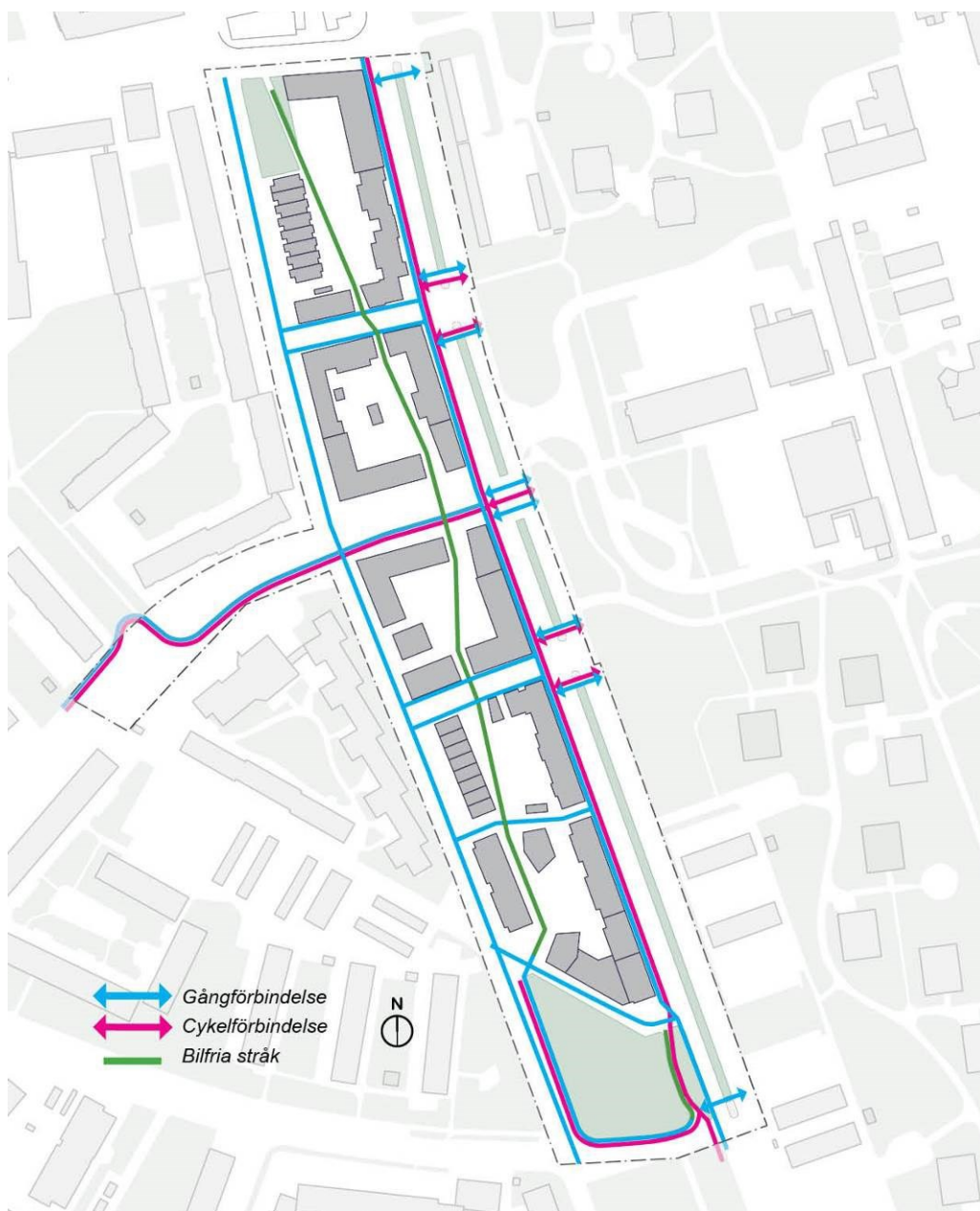
Planerad busstrafik år 2030.
Källa: Uppsala kommun.

Gång- och cykeltrafik

Ett PM för hur man rör sig i Östra Sala backe, *Att färdas inom Östra Sala backe – Etapp II*, togs fram på uppdrag av Uppsala kommun (Grontmij 2015-06-10).

Målet är att i Östra Sala backe skapa cykelstråk med hög standard för att på detta sätt minska behovet av bilresor. Ett nordsydligt huvudstråk föreslås längs Fyrislundsgatan med dubbelriktade cykelbanor parallellt med gångbanorna. Ett östvästligt huvudstråk föreslås längs den planerade cykelbana vid Murargatan via det mindre torget till Årsta centrum. Signalreglerade passager planeras över Fyrislundsgatan. Genom att skapa flera och närliggande cykelöverfarter längs med Fyrislundsgatan samtidigt som flera alternativa resvägar tillkommer bedöms det nya cykelnätet i etapp 2 bidra till att Fyrislundsgatans barriärverkan för oskyddade gångtrafikanter reduceras väsentligt. Längs övrigt gatunät inom planområdet färdas cyklar i blandtrafik, vilket innebär att cyklar och bilar samsas om utrymmet på körbanan.

De stora målpunkterna för cykeltrafiken bedöms vara: Årsta centrum, skolområdet öster om torget, handelscentrum söder och norr om Östra Sala backe samt Uppsala centrum. Mindre lokala mål är de planerade verksamhetslokaler och förskolor i och intill området. Cykelparkeringar anläggs på strategiska platser.



Gång- och cykelförbindelser. Illustration: Sweco AB.

Cykelvägen som idag löper i en tunnel under Fyrislundsgatan kommer att ersättas med en bred övergångsyta vid Årsta centrum. Övergången ska vara ljusreglerad och delas med gående. Bakomliggande motiv är den nya stadsstruktur som planen medger; hus med många målpunkter inom hela planområdet, längs ena eller båda sidor av gatan. Många nya gång- och cykelpassager i plan tillkommer vid tvärgator inom planområdet och fyra av dessa korsningar är planerade att signalregleras. Därmed erbjuds fler alternativ för fotgängare och cyklister än i dagsläget och upplevelsen av Fyrislundsgatan som en barriär minskar. En lösning med plankorsningar är yteffektivare än en ny gångtunnel mellan torgen, som enligt dagens kriterier för god standard skulle bli nio meter längre än den befintliga tunneln. Ytkraven som en ny tunnel ställer skulle gå ut över sambandet mellan de båda torgsidorna och möjligheter att ordna entréer och lokaler i husen närmast tunnelområdet.

Parkering, angöring, utfart

Under samtliga kvarter möjliggörs boendeparkering under mark. Nedfarten till garagen sker vid områdets tvärgator för att begränsa trafiken på Johannesbäcksgatan.

Planen ger utrymme att uppfylla krav enligt gällande parkeringsnorm på kvartersmark, i parkeringsgarage under mark samt gällande parkeringsnorm för cykelparkering.

Verksamheter inom planområdet kommer att ha tillgång till korttidsparkering/angöring inom rimligt avstånd. För besökare och angöring till områdets verksamheter hänvisas till korttidsparkering längs Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan. Angöring till den planerade förskolan i söder planeras utmed Johannesbäcksgatan/Näckrosgatan. För varutransporter kommer det att finnas möjlighet att angöra via torget i Snickargatans förlängning.

I kvarteret Magnolian längst i norr planeras för två bostadshus om fem till sju våningar. Här planeras även för en så kallad multiparkinglösning i ett plan.

Det ska finnas möjlighet för angöring till fastigheter i anslutning till torget vid Murargatans förlängning. Dessa fordon ska kunna vända på lämpligt sätt, hänsyn tas i samband med utformning av platsen.

I projektet att utveckla programområdet Östra Sala backe eftersträvas ett så lågt bilanvändande som möjligt. Parkeringsbehovet bedöms lägre än gällande norm, och med åtgärder som t ex bilpooler, extra cykelparkeringsplatser och möjligheter till friköp av parkeringsplatser etcetera, kan behovet av parkering minska ytterligare. Prövning av parkeringslösningar görs i samband med bygglovgivning.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Vind

Överlag är vindhastigheterna i Uppsala relativt låga och årsmedelvärdet ligger på 2 m/s när vindstilla tillfällen är inkluderade. Utan dessa är årsmedelvärdet något högre med 2,17 m/s. Andelen vindstilla timmar är 6,15 %.

Luft

Miljökvalitetsnormen (MKN) för inandningsbara partiklar, PM10, och för kvävedioxidhalter ligger vid Fyrislundsgatan under gällande miljökvalitetsnorm. En utredning från 2008 visar att också kvävedioxidhalter ligger under gränsvärdet för gällande miljökvalitetsnorm.

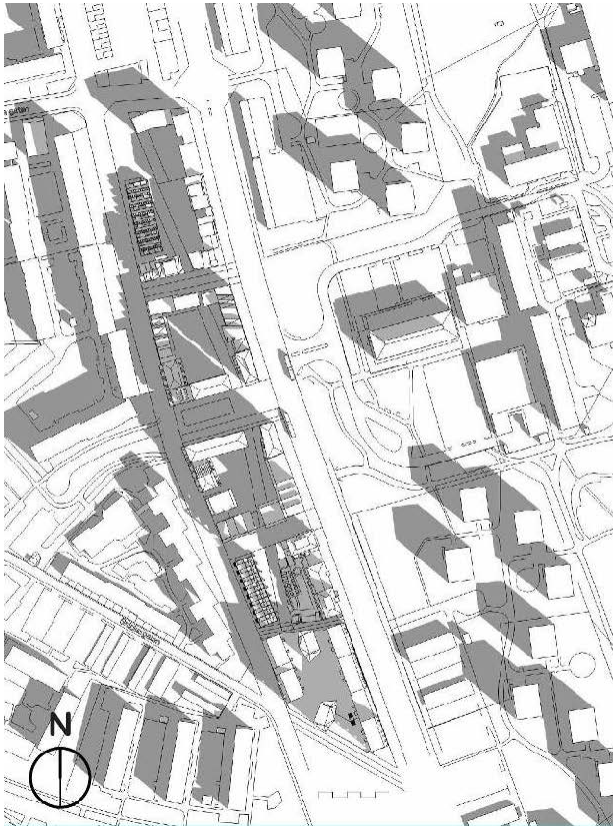
Buller

Den ekvivalenta ljudnivån för bostadsbebyggelsen längs befintliga lokalator inom Sala backe och Årsta ligger idag mellan 56–60 dB(A). Längs Fyrislundsgatan är ljudnivåerna högre.

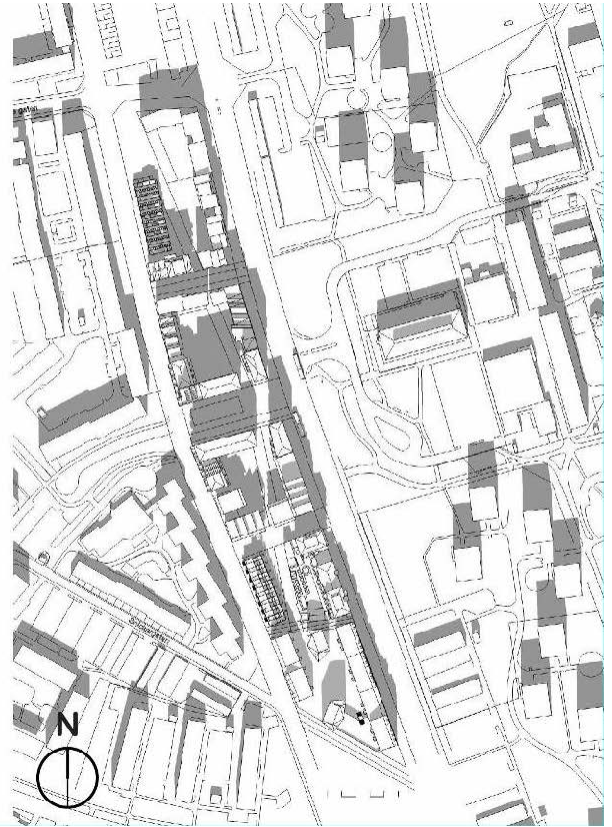
Förändringar

Solinstrålning

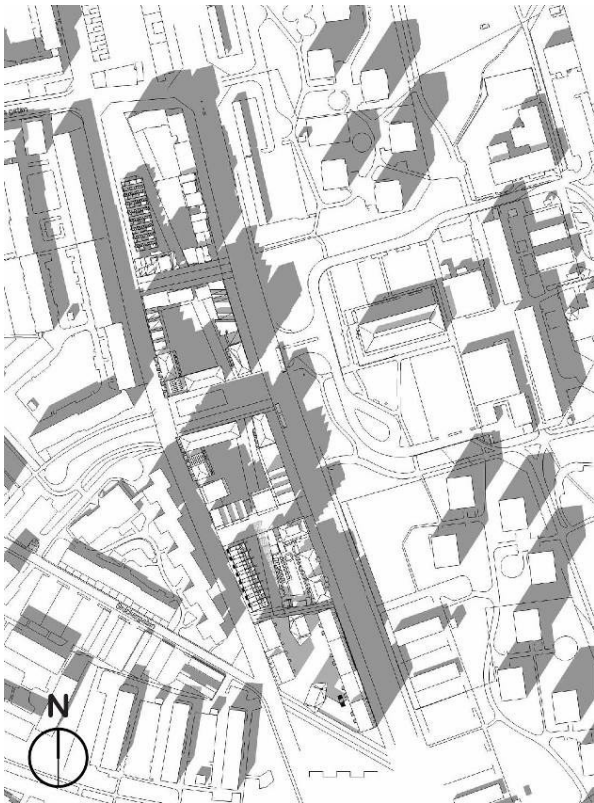
Solstudier visar skuggningen vid vår- och höstdagjämning kl. 09.00, 12.00, 14.00 och 17.00 samt skuggningen vid sommarsolståndet kl. 09.00, 12.00, 14.00 och 18.00. Den befintliga bebyggelsen skuggas i liten utsträckning av tillkommande bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen i kvarteret Arkitekten ger upphov till skuggverkan på Johannesbäcksgatan och den nya bebyggelsen mot gatan. Se solstudier på sidor nedan.



Vår- och höstdagjämning kl 09.



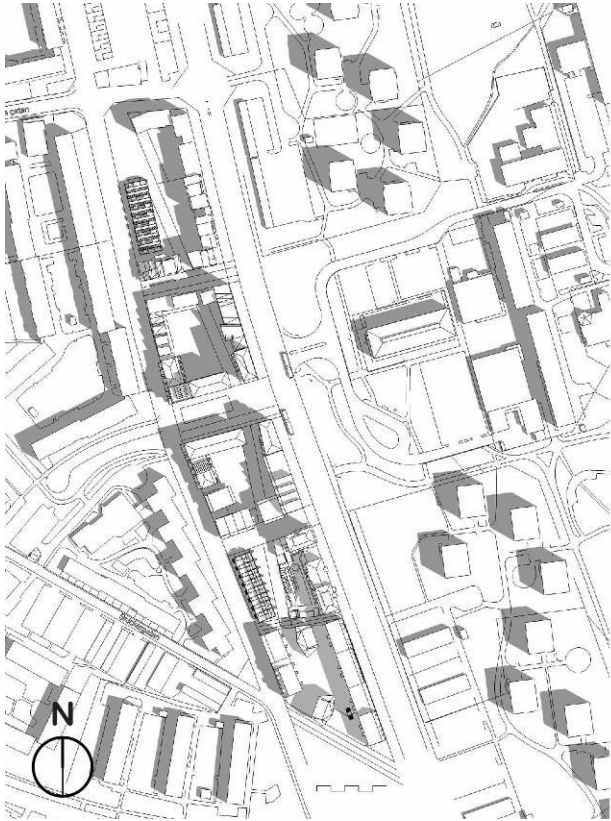
Vår- och höstdagjämning kl 12.



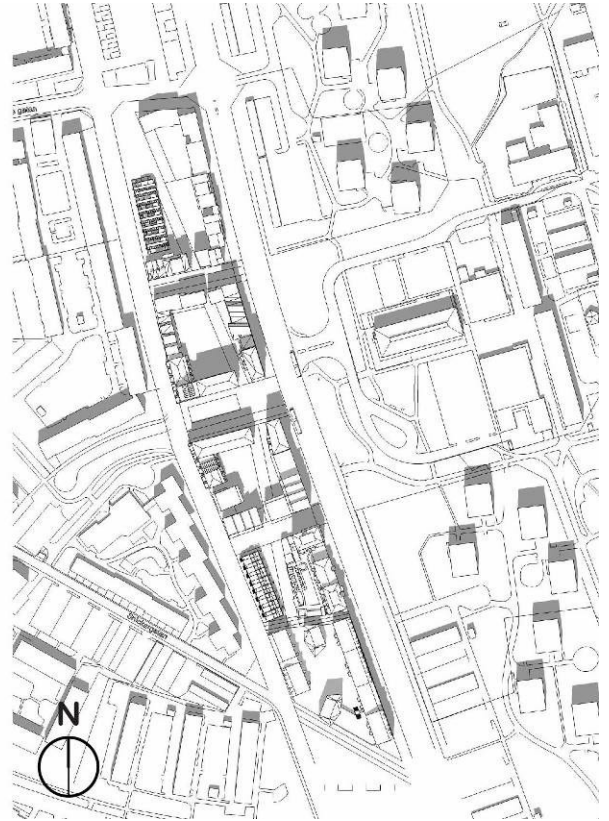
Vår- och höstdagjämning kl 14.



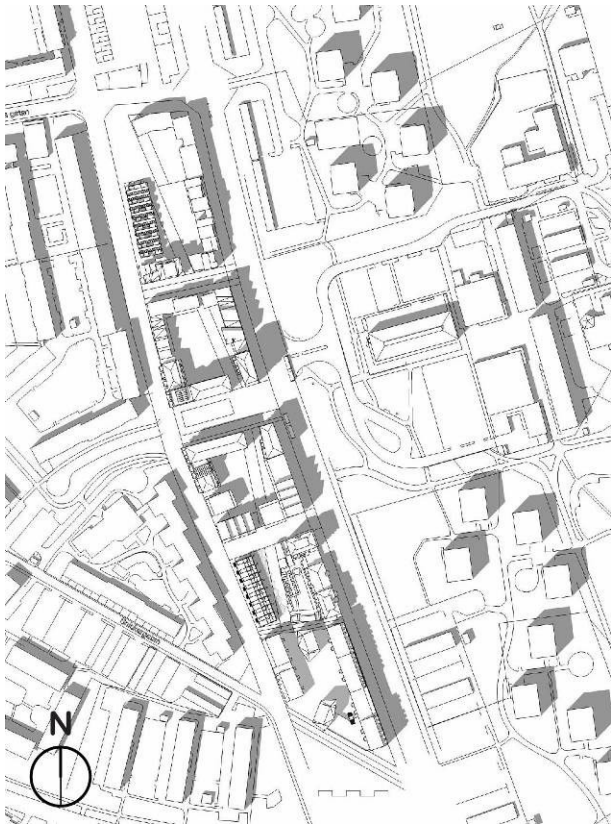
Vår- och höstdagjämning kl 17.



Sommarsolståndet kl 09.



Sommarsolståndet kl 12.



Sommarsolståndet kl 14.



Sommarsolståndet kl 18.

Vind

En vindstudie har tagits fram (COWI 2015-05-10) med syfte att utreda hur de planerade byggnaderna påverkar både vindklimatet och luftkvaliteten lokalt runt och i anslutning till Årsta centrum. Beräkningar har utförts av vindhastigheter i 3D, samt luftföroreningar ned till markplan (där människor vistas).

Enligt simuleringarna blir de lägsta vindhastigheterna i beräkningsområdet på innergårdarna i de nya kvarteren utmed Fyrislundsgatan. Vid blåsiga väderförhållanden når de maximala vindhastigheterna över området 5 till 6 m/s. Resultaten har kopplats till ett antal kriterier för godtagbart vindklimat. Gränsvärdet för längre stillasittande verksamhet är 1,5 m/s och för kortare uppehåll 3 m/s.

Resultatet visar att det finns få områden med större vindförstärkningseffekter. Vid vissa mindre områden längs Fyrislundsgatan kan vindhastighetsgränsen 3 m/s förekomma på 2 till 2,5 % timmar/år eller drygt 200 timmar/år. Dessa platser bör möjligen undvikas för placering av t.ex. busshållplatser. Enligt beräkningarna uppträder inte vindhastigheter på 1,5 m/s eller högre inne på torget eller på gårdarna, där stillasittande verksamheter kan tänkas förekomma.

Luft

Baserat på de genomförda vindberäkningarna har även luftkvaliteten med avseende på partiklar (PM10) utvärderats. Av resultatet framgår att det inte finns risk för överskridande av miljö kvalitetsnorm (MKN) för vare sig för årsmedelvärdet eller 90 percentilen för dygnsmedelvärdet. Gränsvärdena för miljömålen överskrids mitt på själva Fyrislundsgatan men föroreningarna sprids inte in i bostadskvarteren. Detta gäller både om trafikmängden blir 22 000 f/d, eller det förväntade ca 11 000 f/d (den trafikmängd som beräknas uppnås genom de åtgärder som nämns för Fyrislundsgatan.)

Kvävedioxidhalten har uppskattats vid punkter, där PM10 uppvisade högsta halter. Vid jämförelse mellan uppskattade kvävedioxidhalter och gällande normer och mål överskrids varken MKN eller miljömålen i dessa punkter. Därför antas att det inte kommer att ske överskridanden av kvävedioxid inom beräkningsområdet.

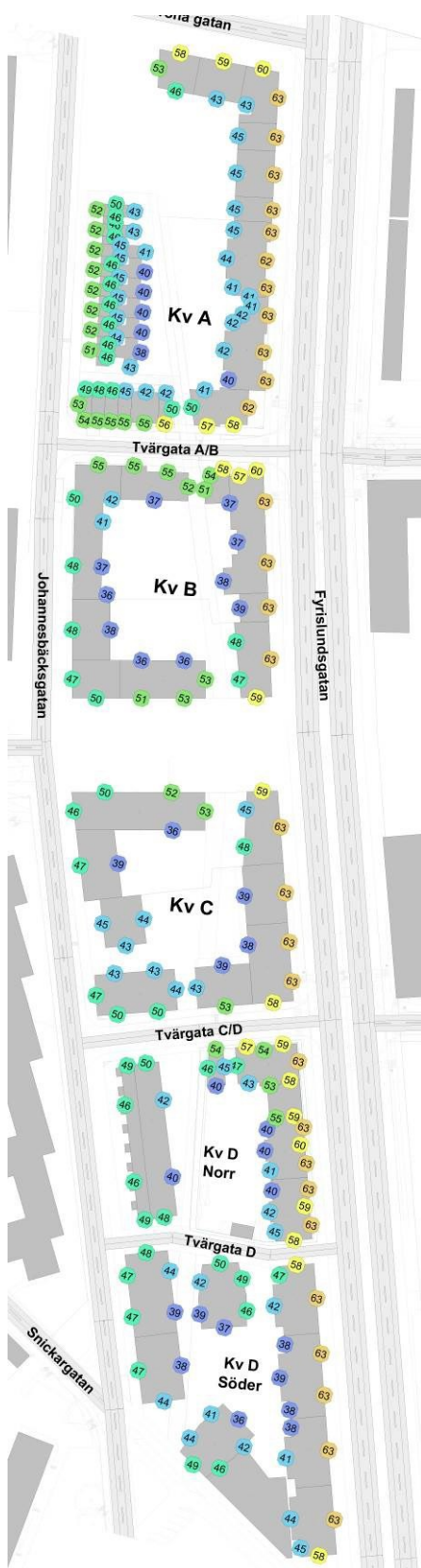
Buller

En bullerutredning som är gjord i samband med planens samråd (ACAD 2015-04-29) anger att planområdet ligger avlägset från de delar av Uppsala där flygbuller genererar ljudnivåer som överskrider gällande riktvärdet.

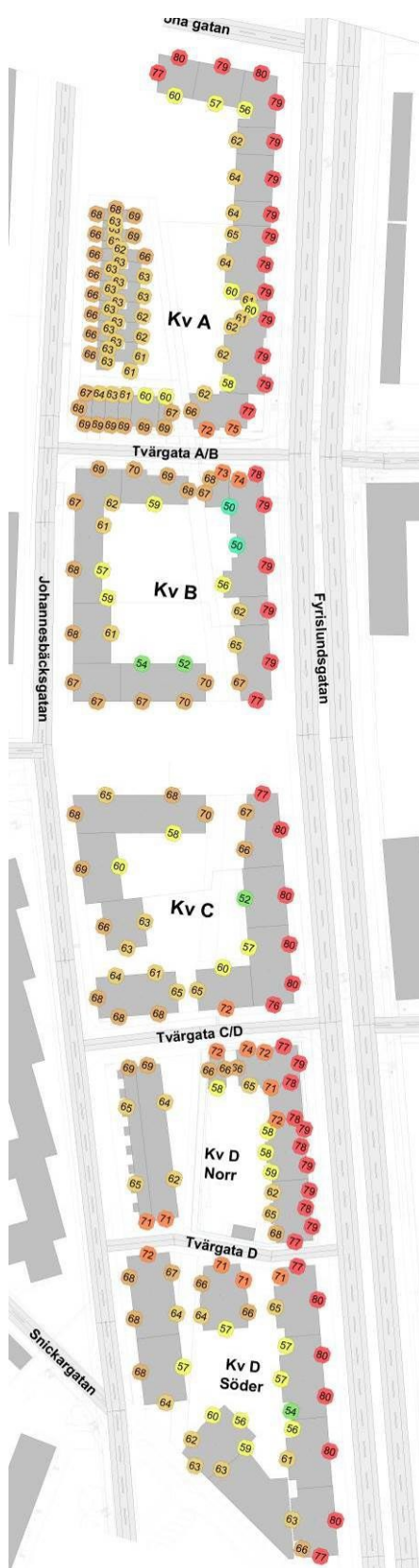
Kvarteren utsätts primärt för buller från Fyrislundsgatan. Den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dB(A) vid fasader mot Fyrislundsgatan och längs tvärgatorna (från Fyrislundsgatan sett) blir den ekvivalenta ljudnivån på många platser lägre än 50 dB(A). Kvarteren är relativt slutna med möjlighet till tyst innergård (tyst sida, och i vissa fall ljuddämpad sida). På de mest skyddade delarna av gårdarna blir den ekvivalenta ljudnivån 40 dB(A) eller lägre. Öppningar i kvarterstrukturen mot Fyrislundsgatan, exempelvis portiker, medför högre buller på gården och undviks. Undantag görs i kvarteret Tuvstarren, som har den längsta fasaden mot Fyrislundsgatan samt i kvarteret Rosenmalvan.

Beräkningar av maximal ljudnivå visar att riktvärden för tyst uteplats uppnås för samtliga innergårdar och för stora delar av Johannesbäcksgatan och tvärgatorna.

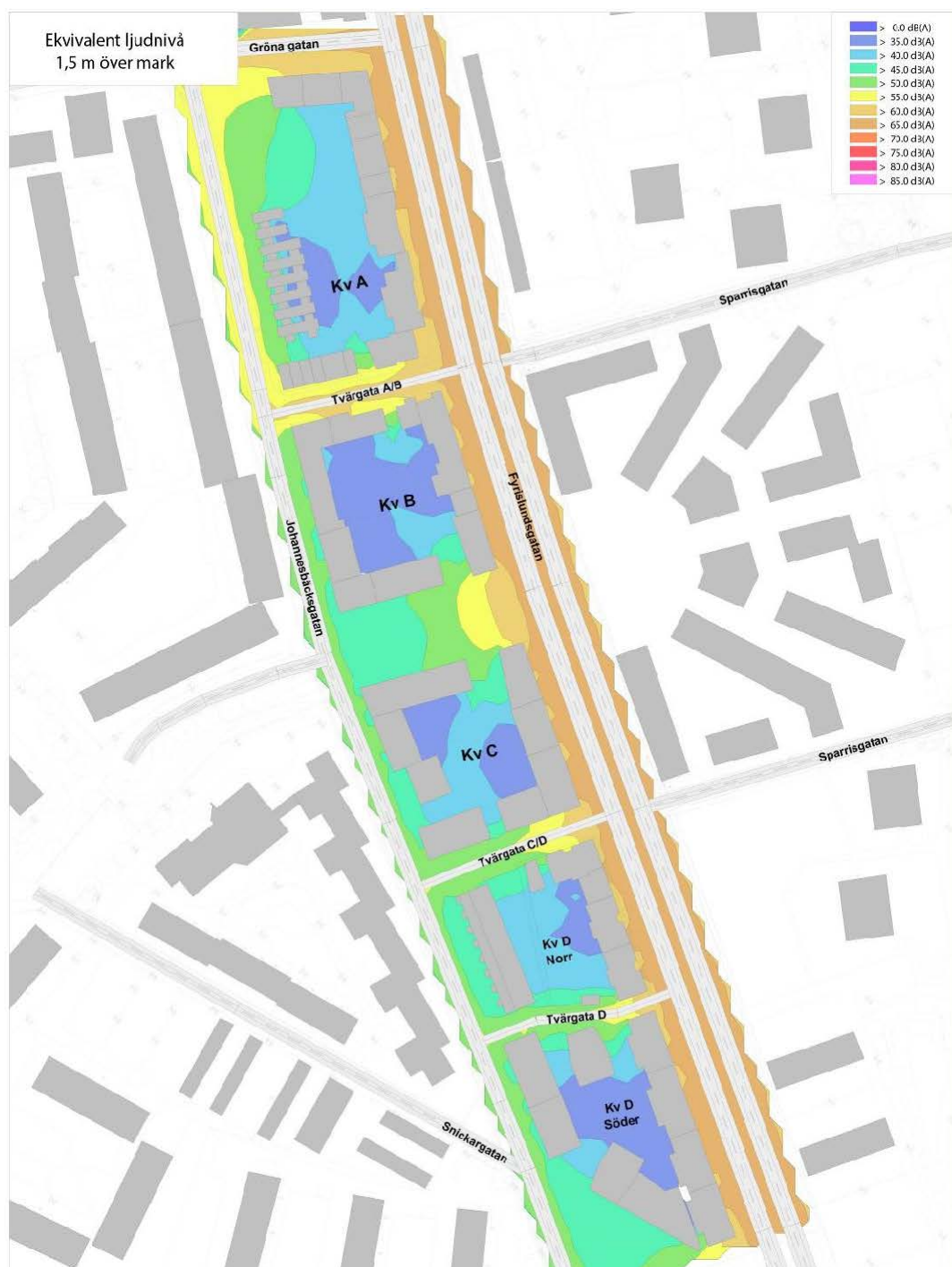
Se bullerkartor på nedan.



Ekvivalent ljudnivå plan 2. Karta: ACAD.

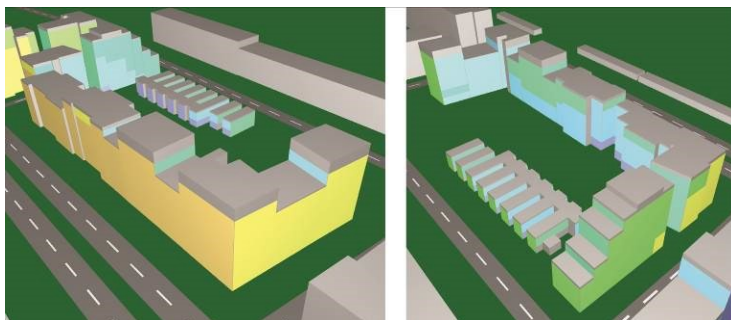


Maximal ljudnivå plan 2. Karta: ACAD.

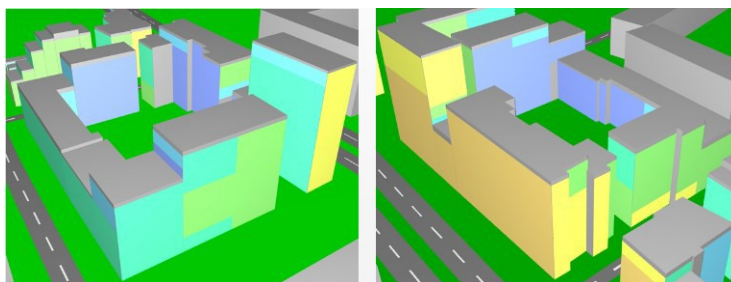


Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Karta: ACAD.

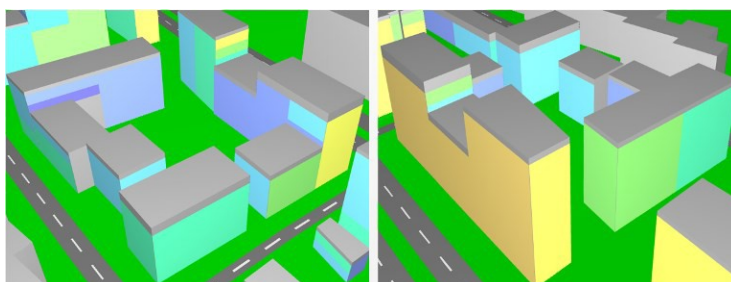
På nästa sida redovisas beräknade ekvivalenta ljudnivåer som 3D-modeller per kvarter. Lila färg 35–40 dB(A), ljusblå 41–45 dB(A), ljusgrön 46–50 dB(A), grön 51–55 dB(A), gul färg 56–60 dB(A), mörkgul 61–65 dB(A). Samtliga kartor är framtagna av ACAD.



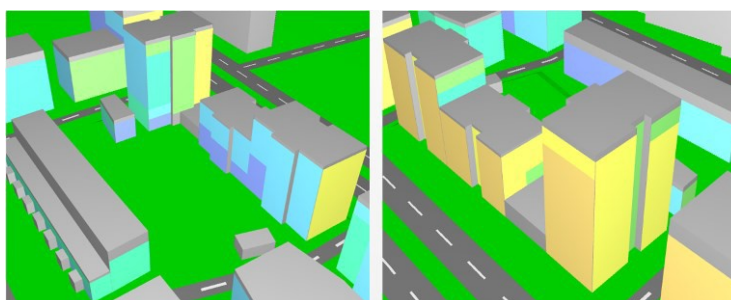
Ekvivalent ljudnivå kvarter A (kvarteret Magnolian).



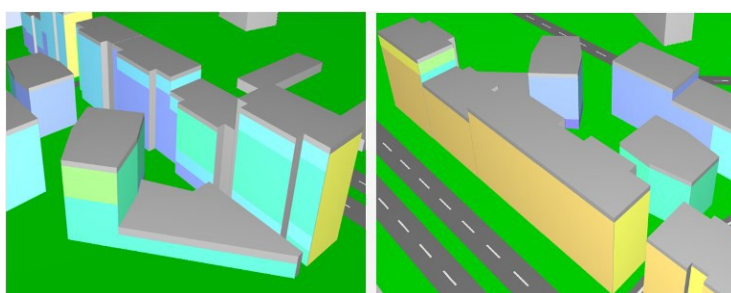
Ekvivalent ljudnivå kvarter B (kvarteret Rosenmalvan).



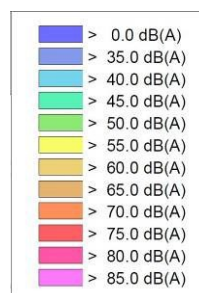
Ekvivalent ljudnivå kvarter C (kvarteret Silverpoppeln).



Ekvivalent ljudnivå kvarter D norr (kvarteret Tusenskönan).



Ekvivalent ljudnivå kvarter D söder (kvarteret Tuvstarren).



Störningsskydd mot buller

För husen längs Fyrislundsgatan kommer avsteg från de nationella riktvärdena att behöva göras. För genomgående lägenheter där minst hälften av boningsrummen har fönster mot gården kommer riktvärdet enligt Boverkets principer för intresseavvägning kunna uppfyllas. Om lägenheter placeras i ett hörn där det inte finns tillgång till en tyst sida kommer balkongskärmar eller andra åtgärder för bullerskydd för minst hälften av boningsrummen att krävas. Med en balkong som glasas in till 75 % och förses med absorbenter är det möjligt att sänka ljudnivån vid fasad med upp till 10 dB. Hur stor dämpning som går att åstadkomma med en balkongskärm beror på ljudets infallsvinkel.

En bestämmelse om lägenhetsutformning med hänsyn till ljudnivåer har införts på plankartan. Bestämmelsen innebär att bostäder innanför bullerutsatt fasad ska vara genomgående med minst hälften av boningsrummen liksom uteplats vända mot ljuddämpad sida, med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå (<45 dB(A) ska eftersträvas) utanför fasad (frifältsvärde) samt högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) utanför fasad. Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö. Både vid vistelse inomhus och utomhus. För att uppnå dessa krav måste lägenheterna vara genomgående eller enkelsidiga in mot gården.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Dagvatten

I planområdet går dagvatten- och vattenledningar. Nuvarande ledningssystem för dagvatten genom befintlig bebyggelse har dock begränsad kapacitet och är ansträngt vid kraftiga regn. Dagvattnet avleds idag via ledningsnätet till Fyrisån vid Kungsängsesplanaden där en oljefälla finns.

Recipient för området är Fyrisån vars avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta. Fyrisån i sig utgör ett karaktärsexempel på en nordlig slättlandså i Sverige och betraktas som det i särklass värdefullaste slättlandsvattendraget i Uppsala län. Historiskt sett har området starkt präglats av jordbruksproduktion vilket följaktligen lett till att området blivit kraftigt genomdiket. I dagsläget har Fyrisån en stor betydelse för Uppsalas samhällsutveckling i form av vattentäkt, kommunikationsled och som inslag i stadsmiljön.

Kraftledningsstråket består till största delen i dagsläget av gräsytor och har därmed en naturlig fördröjning av dagvatten.

El

Den tekniska försörjningen inom stadsdelarna Årsta och Sala backe är i stort väl utbyggd. I Fyrislundsgatan, Johannesbäcksgatan och Gröna gatan går idag ledningar för el och tele.

Det finns en elnätstation i området intill Murargatan.

Värme

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar.

Tele/bredband

Ledning för tele/bredband finns i Fyrislundsgatan. Skanova och IP-only har ledningar som korsar området i höjd med kvarteret Silverpoppeln. Skanovas ledningar går också diagonalt över kvarteret Magnolian och längs med Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan till i höjd med kvarteret Silverpoppeln.

Förändringar

Dagvatten

Befintliga dagvatten- och vattenledningar måste flyttas i samband med planens genomförande. I Johannesbäcksgatan kommer en ny dagvattenledning att läggas.

Bebyggelsen som möjliggörs innebär inte någon tillkommande farlig verksamhet som kan förorena dagvattnet, då endast lokaler för centrumverksamhet och bostäder tillåts.

I samband med framtagande av detaljplan för Östra Sala backe etapp 2 har en dagvattenutredning tagits fram daterad 2015-05-08 i syfte att utreda förutsättningar för hantering av dagvatten inom etapp 2 med hänsyn tagen till etapp 1 samt som grund för utformningen av kommande etapper. Sammantaget har hänsyn tagits till samtliga planerade etapper inom området. Utredningen visar på möjligheter att fördröja och rena dagvatten från kvartersmark och allmän plats.

Rening och fördröjning av dagvatten på allmän plats

Fördröjning av dagvatten på allmän plats styrs inte i detaljplanen men i samband med utformning av gator, parker med mera studeras olika lösningar. Dagvattnet från gatorna inom planområdet ska renas från olja och tungmetaller, vilket framför allt sker i växtbäddar. I de skisserade lösningarna utpekas ytor som kan användas för fördröjning och rening av dagvatten inom exempelvis gatornas angöringszoner, samt områdets parker och torg.

Fyrislundsgatans sidor och mittremsa föreslås utformas med trädrader. Trädplanteringar förses med vatten via dagvattenbrunnar utmed gatans kanter. I dagvattenutredningen (Grontmij, 2015-05-08) föreslås en principlösning där trädplanteringar i anslutning till Fyrislundsgatan utförs med växtbäddar bestående av makadam och biokol. Makadamet stabiliserar växtbädden och biokolet har näringshållande såväl som renande egenskaper. En del av dagvattnet föreslås ledas via luftbrunnar till trädplanteringarnas växtbäddar där fördröjning och rening sker.

Johannesbäcksgatan samt tvärgator är inte lika tungt trafikerade och generar inte lika mycket föroreningar. För fördröjning och i viss mån även rening kan dagvattnet från dessa ytor ledas till planteringslådor eller öppna växtbäddar via rännstensbrunnar eller släpp i kantsten. Övrigt dagvatten tas omhand i omlagt ledningsnät för vidare avrinning till dagvattenmagasin.

Lämpliga områden för fördröjning av dagvatten i etapp 2 har studerats. Då topografin och befintliga ledningar går mot lågpunkt i Murargatan så hamnar lämplig plats för fördröjningsmagasin i dess närhet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s uppskattade krav på fördröjning av dagvatten vid ett 10-årsregn för etapp 1–4 kan tillgodoses genom anläggande av förslagsvis tre stycken betongrörsmagasin; under det mindre torget mellan kvarteren Rosenmalvan och Silverpoppeln samt under parkerna i planområdets södra respektive norra del. Vid höga flöden kan bräddning av dagvattnet ske till betongmagasinen. Även på dessa platser kan fördröjning och rening av dagvatten ske inom träd- och övriga planteringsytor.

Dagvattenhantering inom kvartersmark

Exploateringen av kraftledningsstråket som idag till största delen är gräsbevuxet kommer att leda till betydande tillskott av dagvatten. Uppsalas dagvattensystem är hårt belastat och kapaciteten att ta emot ytterligare flöden är begränsad. Därför ställs krav på lokalt omhändertagande av dagvattnet på kvartersmark. Inom varje fastighet ska magasin finnas för fördröjning av dagvatten. Magasinen ska rymma 5 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta men i de fall det är praktiskt att samordna placeringen av magasinerna mellan fastigheter, exempelvis där radhusbebyggelse planeras medges detta så länge den totala mängden uppnås inom kvartersmark.

Dagvattenutredningen visar att syftet att klara en avrinning från kvartersmark på 25 liter/sekund och hektar klaras i stort för ett 2-årsregn med en fördröjning på 5 liter per kvadratmeter fastighetsyta.

Fördröjning ska ske inom respektive fastighet. Dagvattenmagasin som kan fördröja 5 liter per kvadratmeter fastighetsyta ska finnas för varje fastighet. Även bestämmelsen om grönytefaktor som beskrivs i avsnittet *Bebyggelse och gestaltning* under rubriken *Dagvattenhantering inom kvartersmark* har betydelse för fördröjning och rening av dagvatten. Kravet på grönytefaktor uppfylls genom bland annat vegetationsklädda tak, planteringar på bostadsgårdar och planteringsmöjligheter på balkonger. Planteringsgropar med innehåll av olika typer av ytaktiva partiklar, exempelvis ler och mull, samt inslag av pimpsten och biokol får betydelse för dagvattenrening inom kvartersmark eftersom de har förmågan att binda laddade joner inklusive många tungmetaller.

I samband med bygglovsprocessen ska samråd ske med kommunal VA-huvudman. Då kan andra lösningar för fördröjning av dagvatten än magasin, liksom gemensamma lösningar inom varje kvarter, prövas under förutsättning att flödet inte blir större än det som angivits ovan.

Avfall

I Johannesbäcksgatan finns utrymme för ledningar om det i ett senare skede blir aktuellt med en sopsugsanläggning. Detaljplanens utformning innebär att man även klarar en traditionell sophantering, med särskild hänsyn till en möjlig utveckling mot ett större antal fraktioner, där sopbilar kan angöra vid Fyrislundsgatan, Johannesbäcksgatan och tvärgator för att hämta sopkärl. Hämtning ska möjliggöras utan backningsrörelser. Dragväg för sopkärl kan utföras hårdgjord, fri från hinder, maximalt 10 meter lång och motsvara Arbetsmiljöverkets krav.

El

I samband med planens genomförande krävs nya nätstationer för att klara försörjningen av den tillkommande bebyggelsen. En ny elnätstation planeras inom planområdet, och för denna finns på plankartan avsatt ett område för tekniska anläggning (E₂) på parkmarken i den södra delen av området.

Nya el- och fjärrvärmeledningar förläggs i Fyrislundsgatan.

Värme

Värmeförsörjningen av tillkommande bebyggelse regleras inte i detaljplanen. De nya byggnaderna har goda möjligheter att anslutas till fjärrvärmesystemet.

Tele/bredband

En elnätstation för fibernät behövs i de norra delarna av planområdet. Ett möjligt läge är att ett utrymme anordnas i flerbostadshusens garage under mark vilket regleras med planbestämmelse E₁ på plankartan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

Planprocessen sker enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med normalt planförfarande.

Tidplan

- Antagande – september 2016
- Laga kraft – tidigast 4:e kvartalet 2016
- Fastighetsbildning – 4:e kvartalet 2016
- Utbyggnad av gator och ledningar – 4:e kvartalet 2016
- Uppförande av bebyggelse inom kvartersmark – 4:e kvartalet 2017

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att gator och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark svarar framtida fastighetsägare för.

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Avtal

Köpeavtal

Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och respektive byggherre. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt byggherres åtaganden kopplat till exploaterings genomförande. Kommunen avser överlåta den blivande kvartersmarken till respektive bolag med äganderätt. Förhandling om köpeavtal ska inledas i samband

med detaljplanens antagande. Köpeavtal ska tecknas då detaljplanen har vunnit laga kraft och så snart bygglov har beviljats.

Markanvisning

De byggherrar som kommer att förvärva mark inom planområdet har fått marken anvisad genom beslut av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott i oktober 2014. Beslutet innebär att respektive byggherre har fått option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av anvisat område för exploatering. Beslut om vilka byggherrar som fått sådan markanvisning grundar sig på utvärdering av inkomna bidrag i markanvisningstävling för Östra Sala backe etapp 2. De byggherrar som fått markanvisning inom planområdet är ByggVesta AB, Reinova Properties AB, Midroc Property Development AB, EEK Development, Veidekke Bostad AB, Småa AB, Botrygg AB, Magnolia Bostad AB samt JR kvartersfastigheter AB.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Markföreningar

Om markföreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet.

Byggskedet

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

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet enligt ledningskoll 2014-12-16: Skanova (fiber), Eltel Networks (fiber), IP-Only fiber), Borderlight (fiber), Vattenfall (fjärrvärme), Vattenfall (el), Uppsala Vatten och Avfall AB (VA) samt Uppsala kommun (belysning gata).

Det kan finnas ytterligare okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Plan- och genomförandekostnader

De byggherrar som fått markanvisning inom planområdet står gemensamt för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa köpeavtal för exploatering.

Byggherrarna står också gemensamt för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen. Gemensamma kostnader ska fördelas mellan byggherrarna efter beviljad byggrätt i detaljplanen. Kostnaden ska betalas i samband med tecknande av köpeavtal.

Respektive byggherre ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Respektive byggherre står för lagfartskostnad kopplat till markförvärv.

Respektive byggherre ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän plats invid den blivande kvartersmarken, till följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Ledningar

Eventuell flytt av ledningar som är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av den part som initierar flytten och regleras av separat avtal mellan fastighetsägare/byggherrar och ledningsägare.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall ABs gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift).

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av fastighetsägaren. Fastighetsreglering eller bildande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna.

En fastighet ska både vid ombildning och nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

I detaljplanen är gatu- och parkmark utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva mark för allmän plats.

Detaljplanen innebär att fem kvarter tillskapas. För större delen av bebyggelsen ut mot Fyrislundsgatan kommer det att bli aktuellt med lokaler i bottenvåning. Det kan bli aktuellt att avskilja dessa ytor genom tredimensionell fastighetsbildning, detta sker i så

fall i överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Planen möjliggör detta i den mån lokalernas verksamheter ryms inom användningen centrumändamål C₁.

Upplåtelseformerna för bostäderna inom planområdet är inte bestämda. Markanvisat område där upplåtelseformen förväntas bli bostadsrätter kan komma att delas in i flera fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar som bildas. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

GÅNG [B]

Det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage under mark. Detta då garage kan behöva nyttjas av flera fastigheter gemensamt. Garage kan komma att anläggas under allmän plats med användningen gångväg (GÅNG) i de fall man väljer att bygga underjordiskt garage inom kvarteret. I dessa fall kompletteras planen med användningen [B]; parkering till bostäder under allmän plats. I de fall detta är aktuellt kommer man att avgränsa kvartersmarken i höjddled mot allmän plats genom tredimensionell fastighetsbildning. För delar av parkeringsgaraget under allmän plats bildas då ett tredimensionellt fastighetsutrymme som begränsas till ett djup om 4 meter. Om pålning som sträcker sig djupare än dessa 4 meter blir aktuellt kan detta behöva lösas genom servitut.

Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådana prövas vid lantmåteriförrättning. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms i lantmåteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Större delen av planområdet ligger inom del av kommunens fastighet Sala backe 1:1. Nedan redovisas gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark inom planområdet.



Gränser mellan allmän plats och kvartersmark inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet skulle innebära att det aktuella planområdet under en tid framöver nyttjas som parkstråk, och i viss mån parkering, i enlighet med gällande detaljplaner. Eftersom behovet av nyproducerade lägenheter beräknas vara stort fram till år 2030, är det dock mer troligt att marken kommer att exploateras. Målet med en hållbar utveckling av Uppsala, med effektivt markutnyttjande och en läkning av stadsväven talar för detta. Området är dessutom utpekade som ett utvecklingsområde i översiktsplanen.

Detaljplan

Landskapsbild, stadsbild

Förändringen kommer stadsbildsmässigt att bli stor men ur allmän synpunkt positiv då ett obebyggt område länkas ihop till en stadsbygd. Den nya bebyggelsen väver ihop två stadsdelar med olika bebyggelsekaraktär och struktur. Förändringen för närboende kan komma att upplevas påtaglig och i många fall negativ då bebyggelsen placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och den fria sikten skymms av byggnader. För att motverka detta har byggnadshöjderna begränsats så att den nya bebyggelsen längs Johannesbäcksgatan motsvarar de befintliga bostadshusen på andra sidan gatan.

Kulturmiljö

Den nya bebyggelsen ligger inte inom riksintresseområde för kulturmiljön, men den gränsar till riksintresset *Vaksala* och till riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*, där bland annat stadsarkitekt Gunnar Leches område kvarteret Källan ingår. Kvarteret Källan har ett stort kulturmiljövärde, då det är ett tydligt exempel på Uppsalas stadsbyggnadsutveckling under 1950-talet. Det var det första bostadsområdet i landet med trafikseparering och helt bilfri gård.

Ett genomförandet av detaljplanen bedöms inte leda till någon negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad* eller för *Vaksala kyrka*.

Naturmiljö

Ett antal uppvuxna lönnar längs med Fyrislundsgatans västra sida kommer att behöva fällas i samband med planens genomförande. Lönnarnas naturvärde och betydelse för biologisk mångfald bedöms som ringa. Planen möjliggör kompensationsåtgärder genom att nya träd planteras längs Fyrislundsgatans västra sida samt på Johannesbäcksgatan. I utformningsprogrammet uttrycks ambitionen att vid nyplantering utöka antalet trädarter, vilket skapar bättre robusthet mot sjukdomar. Även på platsbildningen/grönområdet mellan kvarteren, kommer träd att planteras.

I dokumentet *Åtgärdsförslag som compensation för lönnallé längs Fyrislundsgatan* beskrivs också möjligheter till compensation genom åtgärder som bidrar till större biologisk mångfald i befintliga närliggande grönområden. Exempel på dessa åtgärder beskrivs ovan i avsnittet *Områdesförutsättningar och förändringar* under rubriken *Naturmiljö*.

Rekreation och friluftsliv

Området som nu planläggs för bebyggelse är till största delen en öppen gräsyta som idag används för rekreation, promenader, cykelturer etc. Den sammanhängande grönytan kommer att försvinna, men gång- och cykelnät kommer att förstärkas och tillgängligheten till andra grönområden och parker bedöms bli bättre. Genom tillskapandet av goda kopplingar mellan bostadsområden och större grönområden och parker med möjlighet till idrott bedöms konsekvenserna för folkhälsa, rekreation och friluftsliv bli positiva.

Mark och vatten

En stor del av den mark som avsätts till kvartersmark och som idag består av genomsläppligt material kommer att bebyggas och hårdgöras. Dagvattnet från gatumark som idag släpps direkt till dagvattenledningar kommer i större mån att fördröjas och renas innan det släpps till dagvattennätet, vilket bedöms vara en positiv konsekvens för recipienten.

Resurshushållning

Detaljplanen möjliggör bostäder och verksamheter på mark som tidigare var ianspråktagen för teknisk infrastruktur i stadsbebyggelse i ett läge med god infrastruktur. Östra Sala backe planeras för en attraktiv och tillgänglig cykel- och kollektivtrafik, vilket bedöms leda till lägre andel bilresor.

Bebyggelse ska i största mån utföras i naturliga material enligt gestaltungsprogrammet. Det finns goda möjligheter att ansluta området till fjärrvärmenätet samt att även finna andra goda effektiva uppvärmningslösningar.

Hälsa och säkerhet

Den nya bebyggelsen möjliggör bostäder i bullerutsatta lägen. I planen ställs dock krav på hantering av bullret på ett sätt som skapar en god ljudmiljö för de nya bostäderna. De nya bostäderna kan uppföras med tillgång till ljuddämpad sida och tysta utevistelseytor.

Planen ger upphov till nya trafikrörelser i området men åtgärder görs för att minska trafikrörelserna på Johannesbäcksgatan både från angöringstrafik till de nya bostäderna samt från genomfartstrafik. Effekten av att den nya bebyggelsen kan fungera som bullerskärm innebär att ljudmiljön blir god på en stor del av planområdet. Även befintliga bostäder i kvarteret Arkitekten och kvarteret Snickaren skärmas från buller från Fyrislundsgatan. Ytterligare åtgärder kan göras för en förbättrad bullersituation som till exempel den hastighetssänkning som skapas längs Fyrislundsgatan.

Detaljplanen bedöms inte leda till att halterna av PM10 eller NO₂ överskrider miljö kvalitetsnormerna. Planen möjliggör åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dessa åtgärder är viktiga då de påverkar genomförandets konsekvenser på markföroreningar i området.

Sociala aspekter

Planen möjliggör ett tillskott av bostäder med olika upplåtelseformer, äldreboende, verksamheter och mötesplatser vilket skapar förutsättningar för en social mångfald och främjar social integration.

Östra Sala backe ska vara ett föredöme när det gäller hållbar stadsutveckling. Den sociala faktorn ses som lika viktig som den ekologiska och den ekonomiska. Bärande värden i strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen kan tillföra nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön till den östra delen av Uppsala stad och attraherar olika människor utifrån bakgrund, livsstil, intressen, kultur och livsskede. Den nya strukturen i området, med tydligare, naturliga stråk, gör det enklare och tryggare att röra sig mellan stadens olika delar, möjliggör mötesplatser och god genomströmning i området och mellan stadsdelarna. I området skapas naturliga mötesplatser vid parker och torg som blir tillgängliga både dag- och kvällstid. Inom kvarteren skapas naturliga stråk och bebyggelsens trapphus är till stor del genomgående med entréer från både gård och gata. Gårdarna och bebyggelsen möjliggör odling och gemensamma utrymmen vilka blir en god förutsättning för nya möten.

Området är genom stor variation i innehåll, stadsstruktur och exploateringsmöjligheter både innehållsmässigt och visuellt intressant. Området ger därmed förutsättningar för olika verksamheter och aktiviteter som kan möta olika intressen. Väl valda lägen och ett tillräckligt stort utbud av lokalyta skapas genom att bebyggelsen utformas med flexibla bottenvåningar för att rymma verksamheter av skilda slag och ger en robust grund för utveckling av ett attraktivt lokalt näringsliv.

Trygghet

Att området bebos av fler människor ökar känslan av trygghet. Ytterligare exempel på insatser för utökad trygghet inom området är åtgärder för tryggare passage över Fyrislundsgatan, upprustning av Källparken och pågående översyn av trafiksituationen i Sala backe. Bottenvåningar utförs så att det inte skapas trånga och mörka nischer utan insyn. Det blir möjligt att röra sig genom kvarteren genom ett promenadstråk.

Tillgänglighet

Det diagonala gångstråket genom kvarteren utförs tillgängligt, vilket möjliggör rörelse även inom kvartersmark genom hela området. Höjdskillnaden mellan gata och gård regleras i detaljplanen för att skapa ökad tillgänglighet och överblick.

Barnperspektiv

Byggnationen kommer att öka trycket på befintliga parker, platser och torg. Därför är det angeläget att fler målpunkter för lek och återhämtningsmöjligheter anordnas, vilket skapas genom parkytorna inom området.

En rad viktiga aspekter ur barnperspektiv konkretiseras och säkerställs i planen: en kvartersstruktur med genomgående gångstråk och goda gårdsmiljöer, liksom små platsbildningar och torg i kvartersstrukturen samt ökade kopplingar mellan Sala backe och Årsta. I projekt som är kopplade till planens genomförande förbättras även andra miljöer som utpekats som viktiga för barn. Exempel är upprustning av Årstaparken samt pågående översyn av trafiksituationen i Sala backe.

Det är av stor vikt att konfliktpunkter minimeras på vägar mellan planområdet och olika målpunkter eftersom det påverkar barns rörlighet i stadsdelen. Detta hanteras i detaljprojekteringen i genomförandeskedet.

Sammantaget sett möjliggör planen en säkrare trafikmiljö med lägre skyltade hastigheter, fler möjliga passager över Fyrislundsgatan och större upplevd trygghet för fotgängare under dygnets alla timmar.

Upplåtelseformer

Planen föreskriver radhus i två kvarter mot Johannesbäcksgatan, samt möjliggör vårdboende i ett av kvarteren vilket bidrar till varierade boendeformer i planområdet. Upplåtelseformen styrs inte i detaljplanen, men genom markanvisningen skapas goda förutsättningar för att få en önskad blandning av byggherrar som bygger hyresrätter och byggherrar som bygger bostadsrätter i området.

Mötesplatser

Den allmänt tillgängliga marken minskar i och med att park överförs till kvartersmark. Detaljplanen möjliggör tillskapandet av platser inom planområdet med goda förutsättningar att bli mötesplatser med god tillgänglighet, i form av torg och parker. Planen sammanlänkar Murargatan med Fyrislundsgatan och Årsta centrum genom en allmän gångförbindelse via det planerade torget mellan de nya bostadskvarteren.

Stadsliv

Planen möjliggör ett tillskott av bostäder med olika upplåtelseformer, äldreboende, verksamheter och mötesplatser vilket skapar förutsättningar för en social mångfald och främjar integration. Ett tillskott av boende i området kommer att stärka och komplettera omgivande stadsdelar avseende service och verksamheter.

Den nya strukturen gör det enklare och tryggare att röra sig mellan de olika stadsdelarna genom att alla gator och platser är upplysta och synliga från bostäder. På så sätt kan den nya bebyggelsen komma att fungera som en brygga mellan stadsdelarna.

Parkering

I och med planens genomförande kommer två ytor som i befintlig plan har användningen parkering att tas i anspråk för bostäder respektive park. Det rör sig om cirka 100 parkeringsplatser på kommunens mark som för närvarande utnyttjas av boende i det angränsande kvarteret väster om Johannesbäcksgatan. Delvis kommer befintliga parkeringsplatser ersättas med parkeringsplatser i ett parkeringsgarage i kvarteret Magnolian (kvarteret längst norrut). Infart kommer att ske från Gröna gatan. Detta innebär att de nya parkeringsplatserna placeras strax norr om dagens läge. Markparkering förvandlas dessutom till parkering under mark i en skyddad garagemiljö.

En trolig ökning av parkeringsavgifter tillsammans med ett nytt underjordiskt garage kommer förmodligen resultera i att efterfrågan av hyrda platser blir mindre än i dag. Övergången av området till en stadsdel med urban karaktär, med nya gator, parker och torg, en kraftig ökning av antalet bostäder i området samt en allmän ökning av täthet och aktivitet i området pekar på följden att parkeringsmöjligheterna blir mindre än de är idag. En kompensation för förlusten av parkeringsmöjligheter kommer att finnas i och med ökad turtäthet för kollektivtrafik samt cykelbanor och ett bättre utbud av handel och service i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Den nya bebyggelsen lokaliseras till ett utvecklingsområde enligt översiktsplanen. Området kallas för *Kraftledningsstråket* och är ett av 18 större stadsutvecklingsområden i Uppsala. Kommunens bedömning är att den nya bebyggelsen kommer att länka samman stadsdelarna Årsta och Sala backe. Stråket utmed Fyrislundsgatan förstärks med lokaler för centrumverksamhet samtidigt som cirka 700 nya lägenheter tillskapas i ett attraktivt område.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens 5 kap då det finns miljö kvalitetsnormer för Fyrisån och miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsterna negativt.

Krav ställs i planen på lokalt omhändertagande av dagvatten samt att dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalken kap 5.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala September 2016

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sofie Rosell Güler
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2015-08-27

2016-03-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2016-09-29

Laga kraft:

2017-06-13