

Östra Sala backe

PLANPROGRAM



MEDVERKANDE

PROJEKTGRUPP

Programmet har tagits fram av:

Caroline Johansson Fors (projektledare och huvudtextförfattare),
Stadsbyggnadskontoret, i samarbete med en projektgrupp bestående av:

Karl Ingelstam, Fastighetskontoret

Karin Åkerhammar, Gatu- och trafikkontoret

Helena Espmark, Fritids- och naturkontoret

REFERENSGRUPP

Göran Carlén, Kommunledningskontoret

Ingrid Anderbjörk, Kommunledningskontoret

Kristina Ekholm, Uppsala Vatten

Peter Lundberg, Uppsala Vatten

Kerstin Bergman, Miljökontoret

Magnus Elfwendahl, Kulturkontoret

Astrid Nyström, Kontoret för barn, ungdomar och arbetsmarknad

Kjell Holm, Äldrekontoret och kontoret för vuxna med funktionshinder

Mats Sundelius, Brandförsvaret

KONSULTMEDVERKAN

Strukturskiss och analyser som ligger till grund för programförslaget har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret i samarbete med White Arkitekter representerade av Nina Wittlöv Löfving, Kristoffer Roxbergh och Stefan Rummel. White Arkitekter har också tagit fram perspektiv och illustrationer där så anges.

Slutlig sammanställning, utformning och layout av programmet har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Tengbom representerade av Per Jacobsson och Marie-Louise Öberg.

ILLUSTRATIONER

Fotografier har tagits av Stadsbyggnadskontoret och Tengbom om inte annat anges.

Flygfoton har tagits av Bergslagsbild AB.

Kartillustrationer har tagits fram av Tengbom.

White Arkitekter har tagit fram perspektiv och övriga illustrationer.

UNDERLAG

En levande Fyrislundsgata, Rapport - 2010-06-22 (Niras)

Trafikutredning om Fyrislundsgatan - 2010-08-10 (Ramböll)

Parkeringsutredning Kraftledningsstråket - 2010-08-10 (Ramböll)

Översiktligt PM Geoteknik, Fyrislundsgatan - Johannesbäcksgatan - 2010-08-23 (Bjerking)

Rapport Geoteknik, Fyrislundsgatan - Johannesbäcksgatan - 2010-08-23 (Bjerking)

PM Bullerberäkningar till programarbete Fyrislundsgatan, Uppsala kommun - 2010-09-20 rev. 2010-09-29 (Ramböll)

INNEHÅLL

INLEDNING	2
-----------------	---

SYFTE OCH INRIKTNING
AVGÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
PROCESS OCH PROGRAMSAMRÅD

SAMMANFATTNING	7
----------------------	---

TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN	8
--	---

ÖVERSIKTSPLAN 2010
RIKSINTRESSEN
SAMBAND MED ANDRA PROJEKT
AVTAL OM LEDNINGSFLYTT
GÄLLANDE DETALJPLANER

PROGRAMFÖRSLAG	10
----------------------	----

STADSBYGGNADSVISION
OMRÅDETS STRUKTUR – INRIKTNING OCH MÅL
STADSBYGGNADSPRINCIPER

FORTSATT ARBETE	36
-----------------------	----

PROCESSEN
SÄRSKILDA UTREDNINGAR

BILAGA - FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER	
---	--

INLEDNING

Östra Sala backe, mellan Fyrislund och Boländerna i söder till Gränby i norr, har sedan 1970-talet utgjorts av en bred kraftledningsgata som nu är borttagen. Nya möjligheter att utveckla området till en levande del av staden har öppnats. Uppsala stad är inne i ett expansivt skede och växer i snabb takt som universitets-, kultur- och idrottsstad. Inflyttningstakten är hög. Stort behov och intressen finns för byggnation av fler bostäder och etablering av företag och verksamheter. En stark utveckling sker av stadens östra delar som en följd av detta och genom E4:ans flytt öster om staden. Aktuellt programområde, som kallas Östra Sala backe, utgör en pusselbit i denna utveckling tillsammans med bland annat Gränby norr om programområdet och Fyrislund och Boländerna söder om.

En unik möjlighet finns nu att förtäta denna del av staden, förbättra kopplingarna mellan Sala backe och Årsta och skapa en ny och spännande sammanhållen stadsbygd. Programmet illustrerar hur områdets potential kan tillvaratas för ny bebyggelse med en blandning av bostäder och verksamheter. Programmet visar också på en utveckling av Årsta centrum som samlad mötesplats i området samt en omvandling av Fyrislundsgatan till en stadsgata med förutsättningar för ett varierande stadsliv. Exploateringen av området ska bidra till att det byggs nya parker, att kvaliteten och värdena i befintliga parker såsom Källparken och Årstaparken stärks samt att det skapas förutsättningar för nya rekreationsstråk. Programförslaget följer intentionerna i Översiktsplan 2010.

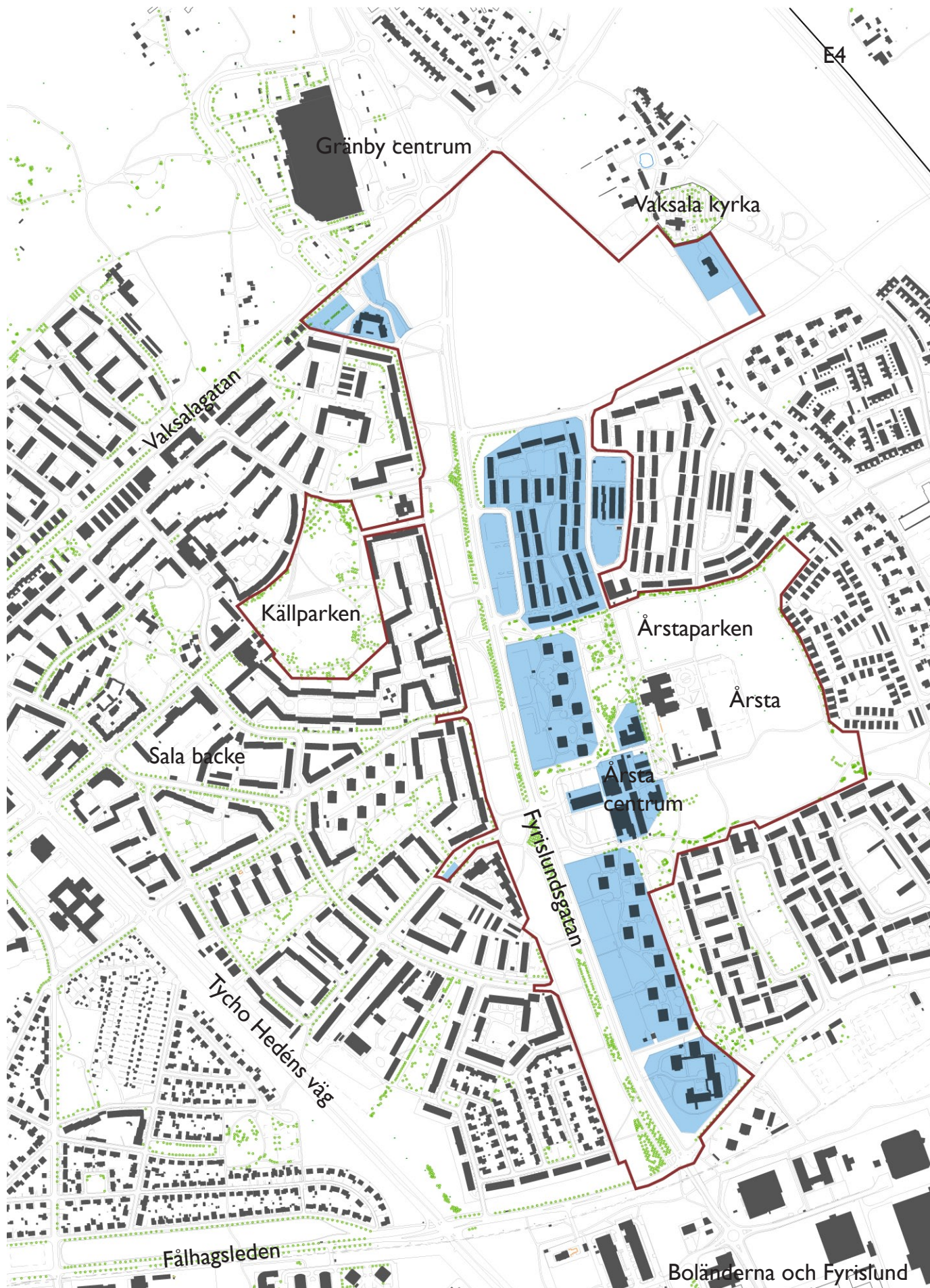
SYFTE OCH INRIKTNING

Programmet ska visa på kommunens viljeriktning och mål för en utveckling av aktuellt område samt förutsättningar för och konsekvenser av en utbyggnad. Programmet ska utgöra underlag för den fortsatta detaljplaneringen av området. Det ska belysa vilka strategiska frågor som måste hanteras och lösas i den fortsatta planprocessen och under genomförandet samt när strategiska beslut måste tas.

Programmet ska ange riktlinjer och lägga en ram för områdets struktur inom vilken olika frågor senare i planeringen kan fördjupas samt visa på principer för bebyggelsemiljöns utformning. Genom att studera helheten säkerställs att kommande utbyggnadsetapper ingår i en långsiktig och hållbar vision för områdets utveckling. Utbyggnaden kommer att ske etappvis under lång tid. Programmet bygger på den kunskap som kommunen i nuläget har.

AVGRÄNSNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLADEN

Programområdet omfattar det tidigare kraftledningsstråket, från Vaksalagatan i norr till Fålhagsleden i söder, samt Fyrislundsgatan. I programområdet ingår även de västra delarna av Årsta, inklusive Årsta centrum och Årstaparken, samt ett område i anslutning till Vaksala kyrka i norr. I väster gränsar programområdet mot bostadsbebyggelsen i Sala backe. Näckrosgatan, Johannesbäcksgatan och Källparksgatan ingår i programområdet liksom Källparken inom Sala backe. Marken väster om Fyrislundsgatan samt mindre delar vid Årsta centrum ägs av Uppsala kommun. Bostadskvarteren öster om Fyrislundsgatan samt delar av Årsta centrum är i privat ägo. Programområdet omfattar ca 80 ha.



Avgränsning och markägoförhållanden, i blått mark i privat ägo

PROCESS OCH PROGRAMSAMRÅD

Kommunfullmäktige gav i november 2002 byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett detaljplaneprogram för det aktuella området. Byggnadsnämndens arbetsutskott gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja arbetet i februari 2004. Programarbetet inväntade överenskommelsen om ledningsflytt mellan Uppsala kommun, Svenska kraftnät och Vattenfall som blev klar i juni 2006. Ett programförslag upprättades därefter och byggnadsnämnden beslutade om samråd i december 2007. Programsamråd hölls under februari och mars 2008. Därefter har programarbetet varit vilande fram till hösten 2009.

Inriktningen i programförslaget från 2008 var bostäder med inslag av handel och kontor. Strukturen som föreslogs var relativt gles och exploateringsgraden förhållandevis låg. En utveckling av Årsta centrum med inslag av bostäder redovisades. Fyrislundsgatan föreslogs ligga kvar i sitt nuvarande läge och utformning med parallella gatusystem som försörjde den nya bebyggelsen.

Under våren 2010 har ett omtag kring flera viktiga grundläggande strukturfrågor i programmet gjorts, bl.a. avseende trafik, bebyggelsestruktur, täthet och skala. Med White Arkitekter som konsultstöd har en strukturanalys av det aktuella området gjorts. En trafikutredning och en parkeringsutredning har tagits fram med Ramböll som konsultstöd i syfte att klargöra dessa frågor. Ramböll har även gjort en bullerutredning utifrån aktuell bebyggelsestruktur. Niras har gjort en övergripande utredning i syfte att bedöma var nya handel- och besöksfunktioner samt andra verksamheter lämpligast placeras inom utbyggnadsområdet samt i vilken omfattning etc. Bjerking har gjort en geoteknisk undersökning av programområdet.

Aktuellt utbyggnadsområde bedöms ha en potential att klara en högre exploateringsgrad än tidigare programförslag. Ambitionen är en bebyggelsestruktur som bättre länkar och läker ihop stadsdelarna Sala backe och Årsta för att skapa en sammanhängande, mer värdetät och stadsmässig stad. Detta i enlighet med den viljeinriktning som översiktsplanen från 2010 ger uttryck för. En viktig och avgörande fråga i arbetet har varit Fyrislundsgatans funktion och utformning.

En högre exploatering och en tätare struktur är en förutsättning för att kunna öka inslaget av servicefunktioner och verksamheter i stråket och är av vikt för kollektivtrafikens utbyggnad. Programområdet utgör också en viktig resurs i tillskapandet av nya bostäder inom staden.

Byggnadsnämnden godkände i september 2010 en tjänsteskrivelse innehållande riktlinjer för en revidering av programmet för Fyrislundsstråket från 2008 och gav samtidigt stadsbyggnadskontoret i uppdrag att revidera programhandlingen. Fastighetsnämnden avser behandla projektets ekonomiska inriktning i november 2010. Kommunstyrelsen avser behandla programmet för godkännande i december 2010.

Något ytterligare samrådsförfarande har inte bedömts nödvändigt. Programmet är förankrat internt inom kommunen mellan de kommunala förvaltningarna och i olika politiska beredningar. Nytt samråd har hållits med länsstyrelsen avseende ställningstagande kring betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att ett genomförande av programmet inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. Stadsbyggnadskontoret kommer i november 2010 hålla ett s.k. öppet hus för boende inom Sala backe och Årsta i syfte att informera om det nya programmet och dess innehåll.



Planprocessen

SAMMANFATTNING

Bakgrund och syfte

Östra Sala backe, mellan Fyrislund och Boländerna i söder till Gränby i norr, har sedan 1970-talet utgjorts av en bred kraftledningsgata som nu är borttagen. Nya möjligheter att utveckla området till en levande del av staden har öppnats. Ett unikt tillfälle finns att förtäta denna del av staden, förbättra kopplingarna mellan Sala backe och Årsta och skapa en ny och spännande sammanhållen stadsbygd.

Programmet visar på kommunens viljeriktning och mål för området samt förutsättningarna och konsekvenserna av en utbyggnad. Programmet ska utgöra underlag för den fortsatta detaljplaneringen och belysa vilka strategiska frågor som måste hanteras och lösas i den fortsatta planprocessen och genomförandet.

Stadsbyggnadsvision

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom "läker" stadsväven. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön och attraherar människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden. Strukturen gör det enklare och tryggare att ta sig mellan stadens olika delar och fungerar som en "brygga" och mötesplats mellan stadsdelarna.

Östra Sala backe bidrar till att ge de östra delarna av Uppsala en innerstadskänsla och urban karaktär med ett attraktivt stadsliv med en blandning av bostäder och verksamheter. Årsta centrum blir en viktig mötesplats. Hållbarhet är i fokus i utvecklingen av Sala backe. Strukturen är robust, miljömedveten, ska underlätta etablering av nya verksamheter och är såväl ekologiskt som socialt och ekonomiskt hållbar. Strukturen formas och utvecklas över tid i samarbete med många olika aktörer. Många enskilda byggherrar ges möjlighet att medverka och ny kunskap tas tillvara.

Områdets struktur

I Östra Sala backe blandas bostäder, handel, service, kontor och verksamheter i en intressant och varierad struktur. En blandad stad kräver ett tillräckligt stort befolkningsunderlag, genomströmning av människor, tydliga offentliga platser och intressanta målpunkter.

Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Det ska

vara enkelt att röra sig genom området, orientera sig och mötas. 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. Bebyggelsen ges en egen karaktär och ett spännande uttryck. Strukturen ska bygga på variation enligt principen högt - lågt - tätt.

Östra Sala backe rymmer ca 2 000 bostäder väster om Fyrislundsgatan. På den östra sidan är marken i privat ägo, men kan uppskattningsvis inrymma ytterligare ca 500 bostäder. Årsta centrum utvecklas med handel, olika servicefunktioner, kultur, idrott, kontor och bostäder, och utgör områdets naturliga mötesplats. Tillkommande behov av förskolor, skolor och särskilda boendeformer kan tillgodoses inom programområdet men även genom att finna lämpliga platser inom Årsta och Sala backe.

Genom upprustning av befintliga parker i närområdet, nya kvartersparker inom området och nya parkstråk tillgodoses områdets behov av park- och rekreationsytor. Gång-, cykel- och kollektivtrafiken gynnas genom att bebyggelsestrukturen gör det lätt att promenera, ta cykeln och resa kollektivt. Boendeparkering ska som huvudprincip anordnas i underjordiska garage, medan besöksparkering kan ske som kantstensparkering.

Stadsbyggnadsprinciper

Stadsbyggnadsprinciperna illustrerar på vilket sätt området kan utformas till en nyskapande, mer värdeät, variationsrik och grön stadsdel med en blandning av innehåll och funktioner. Principerna kommer att ligga till grund för kommunens fortsatta arbete och anger en ambitions- och kvalitetsnivå som kommer att fördjupas och utvecklas tillsammans med olika aktörer i den fortsatta planprocessen.

Fortsatt arbete

Programområdet är stort och utbyggnaden kommer att ske under en lång tidsperiod. Föreslagen struktur ger en robusthet och flexibilitet inför genomförandeskedet på så vis att utbyggnader kan påbörjas parallellt inom olika delar av området. Genom arbeten med markanvisningar och detaljplaner bedöms byggandet av områdets första kvarter kunna påbörjas 2013. Arbetet beräknas pågå under ca 10-15 år. Stadsbyggnadsvisionen skapar höga förväntningar och nya utmaningar för de aktörer som medverkar i den fortsatta utvecklingen av området. Kommunikation, samordning, ständig utveckling och kunskapsåterföring samt samarbete med övriga markägare blir viktiga framgångsfaktorer i plan- och genomförandeprocessen.



- | | | |
|---|--|--|
|  Föreslagen kvarterspark |  Föreslagen bebyggelse inom kommunens mark |  Bebyggelse vid Årsta centrum. Blandade ägo-förhållanden på öster sida, kommunens mark på väster sida |
|  Befintlig stadsdelspark som rustas upp |  Föreslagen bebyggelse utanför kommunens mark |  Föreslagen torgyta. Fyrislundsgatans utformning ska indikera att man passerar torget. |
|  Befintligt åkermark som omdanas till park | | |

TIDIGARE BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2010

Parallellt med programmet för Östra Sala backe har också den nya översiktsplanen tagits fram. Översiktsplan 2010, antagen i juni, sammanför utvecklingsinriktningen för hela kommunen med sikte mot år 2030. Den grundläggande inriktningen för stadsutvecklingen som översiktsplanen ger uttryck för är att tillväxten ska ske i huvudsak inåt på ett sätt som bland annat sammanlänkar skilda stadsområden, tillför eller höjer lokala kvaliteter, utvecklar stadslivet samt understödjer hållbart resande. I det följande sammanfattas sådana delar ur översiktsplanens generella inriktning som har särskild relevans för programarbetet.

Stadens väv av bebyggelse, grönstruktur, transportsystem och tekniska försörjningssystem görs tätare...

för att klara de klimat- och miljökrav samt krav på stadslivskvaliteter som ställs. Inriktningen är att skapa mångfald, kvalitet i utformningen, samverkan mellan skilda system samt sammanlänkning av och hög tillgänglighet mellan stadens skilda delar. Uppsala utvecklas till en stad med mer innerstadskaraktär och med hög kvalitet i och närhet till parker och grönområden. Skilda stadsmiljöer sammanlänkas och kompletteras med tydliga funktioner för vistelse, aktivitet och möten så att kontaktmöjligheterna ökar. Barriäreffekter i form av trafikleder och oklara zoner minskar.

Uppsala blir mer attraktivt genom att kombinera trygghet och hemkänsla med mer stadsliv.

Stadslivet – i bemärkelsen puls, stimulans, aktivitetsutbud, folkliv – är störst i stadskärnan, men ökar även i stadsdelarna utanför genom att stadsstråk med innerstadskaraktär utvecklas. I stadsstråken prioriteras service, handel och andra verksamheter samt utformas platser/parker för intensiv användning och vistelse. Det stärker förutsättningarna för lokalt samhällsliv, ökar tryggheten och ger nya miljöer för verksamheter att etablera sig i.

Den traditionella stadens struktur med gator och kvarter skapar en robust grund för stadsutvecklingen.

Byggnader mot gata kan som helhet eller i bottenvåningar rymma verksamheter. Genomströmningen i gaturummen gynnar handel och servicefunktioner, slumpartade möten och social integration.

Stomlinjer för kollektivtrafik med hög kapacitet, snabbhet och turtäthet införs successivt.

Dessa stomlinjers sträckning blir stabila över tid och trafikeras inledningsvis med buss men kan senare byggas om för spårväg eller spårtaxi. Cykelnätet i staden blir än mer sammanhängande och ansluter också till hållplatslägen i stomlinjesystemet.

I anslutning till såväl stomlinjestråk som stadsstråk välkomnas bebyggelsestillskott.

På lämpliga platser utanför den historiska stadskärnan tillkommer nya höga karaktärsbyggnader. Grönstrukturens sociala värden prioriteras. Parker och offentliga rum rustas upp och sköts mer intensivt, vilket leder till successivt högre kvalitet och upplevelseinnehåll.

Befolkning

Uppsala kommuns befolkning har ökat varje år sedan 1950-talet. Befolkningsprognosen redovisar en årlig befolkningsökning på ca 2 000 personer vilket innebär att invånarantalet ökar med drygt 40 000 personer fram till år 2030. För att möta den prognostiserade befolkningsökningen behövs ett tillskott på ca 20 000 bostäder fram till år 2030. Detta motsvarar en årlig nyproduktion på ca 1 000 lägenheter. Enligt översiktsplan 2010 bör planberedskap finnas för att kunna producera ca 1 500 lägenheter per år.

Programområdet i Översiktsplan 2010

Aktuellt programområde är utpekade som ett ”större utvecklingsområde” med följande riktlinjer:

De luftburna kraftledningarna har tagits bort vilket ger möjligheter till stadsutveckling längs Fyrislundsgatan, förstärkta samband mellan Salabacke och Årsta tvärs nämnda gata samt utveckling av Årsta Centrum. Samtidigt ska Fyrislundsgatans funktion i huvudgatunätet för biltrafik och cykel- och kollektivtrafik beaktas. Området har goda förutsättningar för en relativt tät exploatering. Inslag av höga hus kan prövas. Ett områdesprogram har varit ute på samråd och ska slutföras. Nya kvartersparker ska utvecklas.

Programområdet berörs också av tre utpekade ”stomlinjestråk” för kollektivtrafiken:

... I de markerade stråken ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Där stråken går genom ytterstaden prioriteras dessutom förändringar i riktning mot tillskott av verksamheter och byggd miljö och annan intensiv markanvändning.

Fyrislundsgatan är markerat som ”stadsstråk”:

...utveckling av de offentliga rummen som mötesplatser och i riktning mot hög standard vad gäller arkitektonisk kvalitet, konstnärlig utsmyckning och grönska.

Vid nybyggnad eller större ombyggnationer längs stråken ska inslag av såväl bostäder som verksamhetslokaler säkerställas. I bostadsdominerade kvarter ska alltid verksamhetslokaler finnas i bottenvåningen mot gatan.” Tillskott av bebyggelse prioriteras i lägen där det tydligt bidrar till överlevnad eller etablering av närservice.

Årstaparken, Källparken och åkern mot Vaksala kyrka ingår i ”stadens grönstruktur”. Vissa delar har beteckningen ”särskilt bevarandevärda”. På åkern vid Vaksala kyrka markeras också plats för koloniodling:

Stadens grönstruktur ska i sina huvuddrag bevaras och/eller utvecklas.väsentliga värden för stadens grönstruktur ska bibehållas eller stärkas. Det kan också ske genom kompensation, dvs utveckling av värden på annan plats. De särskilt bevarandevärda grönområdena har i sin helhet mycket höga värden, eller är på annat sätt mycket viktiga och ska bevaras/utvecklas. Starka samhällsmotiv och kompensation krävs för exploatering.

RIKSINTRESSEN

Kulturmiljö

Planprogrammet berör riksintresse för kulturmiljövården, K 36 Vaksala, samt ett kommunalt kulturmiljöområde, U 28 Vaksala. Detta område utgör en representativ bronsåldersmiljö med talrika fornlämningar. I området ligger Vaksala medeltidskyrka och prästgård. Området omfattande Vaksala kyrka, omkringliggande gravfält och ängarna mot Fyrislundsgatan definieras även som en miljö som särskilt väl illustrerar områdets kulturhistoriska innehåll, U 28:1.

Delar av bebyggelsen inom Sala backe ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården, K 40 A Uppsala stad i översiktsplanen, samt ett kommunalt kulturmiljöområde, U 20 Uppsala. Detta område är även definierat som särskilt värdefull bebyggelsemiljö enligt beslut i kommunfullmäktige 1988. Området kring Källparken, den så kallade ”Gröna gatan” och Gunnar Leches område längs Källparksgatan i Sala backe är klassade som särskilt värdefull bebyggelse enligt översiktsplanen, och ingår även i riksintresset.

SAMBAND MED ANDRA PROJEKT

Gränby

I programområdets direkta närhet pågår utveckling av Gränby Centrum med ytterligare 30 000 kvm handel, och eventuell etablering av ny idrottsarena. I anslutning till Bärbyleden och E4:an, strax norr om Gränby centrum, pågår en utbyggnad av ett nytt verksamhetsområde. För Gränby sportfält har en ny detaljplan tagits fram i syfte att uppföra en ny idrottshall, möjliggöra en tillbyggnad av ishallen samt att få till ytor för spontanidrott. För Gränbyparken finns utvecklingsplaner som syftar till att öka parkens tillgänglighet och attraktivitet.

Fyrislund och Boländerna

Söder om programområdet pågår en intensiv planering och utbyggnad av östra Fyrislund. Flytten av kraftledningen och öppnandet av den nya E4:an öster om staden har inneburit ett ökat intresse av att utveckla stadens sydöstra delar. I juli 2010 tog byggnadsnämnden därför beslut om upprättande av en strukturanalys för områdena direkt söder om aktuellt programområde, omfattande bland annat fortsättningen av kraftledningsstråket ned till Gnistarondellen. Strukturanalysen syftar i första hand till en övergripande planeringssamordning utifrån trafik- och gestaltungsfrågorna i området kring Tycho Hedéns väg. Målet med strukturanalysen är att kunna effektivisera arbetet med framtida detaljplaner.

I Boländerna sker utvecklingen från industriändamål till ett mer blandat innehåll med fokus på handel söder om Stålgatan. Ett program har tagits fram i syfte att bland annat identifiera förutsättningar för olika typer av markanvändningar.

Trafikplats Årsta

I Översiktsplan 2010 anges ett långsiktigt reservat för trafikplats i mötet mellan Fålhagsleden och E4:an, detta i syfte att ha kvar handlingsfriheten att expandera staden öster om E4:an efter planperioden.

Stomlinjestråk

Flera busslinjer trafikerar idag Sala Backe och Årsta. En stomlinje planeras genom stadsdelarna via Apelgatan – Årsta Centrum – Fyrislundsgatan – Alrunegatan. Vaksalagatan och Fålhagsleden är i Översiktsplan 2010 utpekade stomlinjestråk med möjlig konvertering till spårtrafik.

AVTAL OM LEDNINGSFLYTT

Kraftledningen i stråket mellan Vaksalagatan och Fålhagsleden längs Fyrislundsgatan är borttagen som ett resultat av en överenskommelse år 2006 mellan Uppsala kommun, Vattenfall AB och Svenska Kraftnät. Avtalet mellan kraftledningsägarna innebär att intäkter från den föreslagna exploateringen ska täcka delar av kostnaderna för ledningsflytten. Kraftledningarna har tagits bort på sträckan från Bärbyleden till Gnista trafikplats, medan de tillsvidare kommer att vara kvar som luftledning mellan Gnista trafikplats och Bergsbrunna.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Programområdet omfattar ett femtontal detaljplaner till sin helhet eller del av. Den huvudsakliga markanvändningen i detaljplanerna är bostäder, park och gata. Inom Årsta centrum utgörs markanvändningen även av centrumverksamhet, kontor, vård och skola.

PROGRAMFÖRSLAG

STADSBYGGNADSVISION

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en ny intressant och sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom ”läker” stadsväven. Bärande värden i strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför 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 gör det enklare, tydligare och tryggare att röra sig mellan stadens olika delar och fungerar på så sätt som en ”brygga” och mötesplats mellan stadsdelarna.

Östra Sala backe bidrar till att ge de östra stadsdelarna en innerstadskänsla och urban karaktär med ett attraktivt stadsliv med bostäder och verksamheter blandat. Årsta centrum blir en viktig gemensam mötesplats. Strukturen är robust, miljömedveten, underlättar etablering av nya verksamheter och är såväl ekologiskt som socialt och ekonomiskt hållbar. Bebyggelsestrukturen formas och utvecklas över tid med hållbarhet i fokus och i samarbete med många olika aktörer från planprocess till byggskede och förvaltning.

Att länka och läka stadsväven

Östra Sala backes struktur länkar genom sitt nät av gator, parker, torg och ny bebyggelse samman stadsdelarna Sala backe och Årsta. Fyrislundsgatans nuvarande utformning som genomfartsled och den före detta kraftledningsgatan har i mycket inneburit en barriär mellan stadsdelarna. Utbyggnaden av Östra Sala backe bidrar på så vis till en ”länkning” av stadsstrukturen och att tillgängligheten till den centrala staden såväl som kontakten mellan stadsdelarna förbättras.

Fyrislundsgatan blir en stadsgata som i sin utformning ska förena stadsdelarna tvärs gatan och länka samman strukturerna till en stadsbygd. Nya kopplingar mellan Sala backe och Årsta tvärs Fyrislundsgatan möjliggör en kontinuitet i gatunätet. Ett kontinuerligt gatunät stärker sambanden och möjliggör intressanta möten. Fyrislundsgatan som viktig huvudgata ska vara en naturlig del av stadens framtida identitet. Utformningen av gatan ska underlätta etablering av verksamheter i området. Gatan ska utformas med hög kvalitet i gestaltning och material med särskild betoning på mötet med Årsta torg.



Visionsbild, stadsliv i Östra Sala backe (Bild White)

Stark och tydlig profil för östra Uppsala

Utvecklingen av Östra Sala backe ska tillföra något nytt i Uppsala. Ett blandat och mer småskaligt ägande inom kvarteren och många olika aktörer i områdets utveckling och genomförande ger nya kvaliteter i form av spännande arkitektur, blandade verksamheter/smålokaler och intressanta variationer av boende- och upplåtelseformer.

Den nya bebyggelsemiljön ska få utveckla en egen karaktär och ges ett eget uttryck vad det gäller arkitektur, kvartersstruktur, skala och utformning av såväl byggnader som offentliga rum. Ett uttryck som naturligt kommer att variera över tid och formas i samarbete med olika aktörer men också variera mellan olika utbyggnadsetapper beroende på sambanden tvärs området och mötet med omkringliggande bebyggelsekaraktärer.

Östra Sala backe har efter E4:ans nya dragning blivit en viktig entréplats till Uppsala. Detta ska utformningen av området beakta och bejaka. Östra Sala backe blir en del i stadens möte med omgivande landsbygd där kulturlandskapet vävs in staden. De östra stadsdelarnas kvaliteter och profil med stora stadsdelsparker lyfts och stärks genom att Källparken och Årstaparken utvecklas som temaparker med en tydlig profil och inriktning som t.ex. "Kulturpark" och "Rörelsepark".

Levande och blandad stadsmiljö som uppmuntrar möten

Den nya bebyggelsen ska till sitt innehåll bidra till en blandad stad med en mix av handel, arbetsplatser, bostäder och service. Ambitionen är att utveckla ett stadsliv som förlänger innerstadens kvaliteter till yterstaden. Utvecklingen av området ska ge bättre underlag för det lokala näringslivet och bebyggelsen ska så långt det är möjligt utformas med lokaler i bottenvåningarna och kontor blandat med bostäder i strategiska och för bostäder svårlokaliserade lägen. Blandade hustyper, upplåtelseformer och bo- och ägandeformer inom kvarteren ger förutsättningar för mångfald och till att intressanta och kreativa möten kan uppstå. Årsta centrum blir en viktig mötesplats med en blandning av handel, arbetsplatser, kommunala servicefunktioner och bostäder.

Den nya bebyggelsestrukturen ska uppmuntra till möten. En varierad och sammanhängande struktur med gränder, små torg och kopplade gårdar uppmuntrar "livet mellan husen". Små platser för spontana möten, in- och utblickar, visuell kontakt med livet på gårdarna, bostäder och verksamheter i blandning skapar en trygg och levande stad. Stadens rum ska vara tillgängliga för alla, såväl gammal som ung, och upplevas som inbjudande och trivsamma. Områdets offentliga platser ska bidra till områdets unika och identitetsskapande karaktär.



Visionsbild, kvarterspark i Östra Sala backe (Bild White)

Stadsbygd med lokal identitet

Den nya bebyggelsen utgör ett komplement till befintliga stadsdelar och vävs samman i sin skala och i mötet med befintlig bebyggelse, genom gator, torg och parker. Kommunal service fungerar gemensamt för ny och befintlig bebyggelse och ligger både inom den befintliga som nya strukturen. Den nya bebyggelsen bidrar till att stärka och utveckla befintliga servicefunktioner och att skapa underlag för nya.

Årsta torg flyttas men vävs ihop med det gamla Årsta i en ny och spännande centrumstruktur. Årstaparken och Källparken rustas upp och utvecklas utifrån sina specifika karaktärer till viktiga identitetsbärare för denna del av staden. Utvecklingen av parkstråket vid stadens rand och vid Alrunegatan stärker de lokala sambanden. Gator, kvarter, platser och parker hämtar troligtvis sina namn från befintliga namnkategorier inom Sala backe och Årsta och från områdets historia, platser, gårdar och landskap.

Hållbar stad

En hög ambition kring hållbarhet och klimatsmarta lösningar präglar Östra Sala backe och dess utbyggnad och blir en uttalad profil.

Östra Sala backe är genom en stor variation i innehåll, stadsstruktur och exploateringsmöjligheter både innehållsmässigt och visuellt intressant. Området ger därmed förutsättningar för en levande stadsdel som attraherar olika människor, verksamheter och aktiviteter och som kan möta skilda behov. Väl valda lägen och ett tillräckligt stort utbud av lokalyta av skilda slag för verksamheter och aktiviteter ger en robust grund för utveckling av ett attraktivt lokalt näringsliv. Lokalt samhällsliv och engagemang för den lokala utvecklingen växer fram genom gemensamma ansvarsområden och beröringspunkter och genom boendes och verksamhetsidkares olika intressen. Gemensamma organisatoriska lösningar kring förvaltning och utveckling av kvartersmark på lokal nivå ger förutsättningar för framväxten av ett starkt civilsamhälle.

Östra Sala backes struktur uppmuntrar förflyttningar med cykel, kollektivtrafik och till fots samt erbjuder nära tillgång till bil även om man inte har en egen. Effektiva och innovativa lösningar för varu- och avfalls-transporter samt avfallshantering prövas. Innovativa småskaliga lokala lösningar som komplement till stor-skalig infrastruktur ska konsekvent sökas.



Visionsbild, stadsliv i Östra Sala backe (Bild White)

Området ska utgöra grund för demonstration av ny innovativ energiteknik och energisnåla lösningar men också grund för integration av befintlig teknik i en ny miljö och i nya sammanhang. Östra Sala backe ska bli Uppsalas mest klimatanpassade och vara ett pilotprojekt inom byggande och klimatanpassning. Dagvattnet hanteras som en lokal resurs. Närheten till kulturlandskapet ger möjlighet till lokal odling.

Ett livscykelperspektiv präglar byggandet av såväl hus som utformningen av det offentliga rummet. En högre initial investering med fokus på hög kvalitet och effektivitet sänker driftskostnader och slitage på längre sikt.

Kommunen har som markägare goda möjligheter att tillsammans med intresserade aktörer fortlöpande utveckla övergripande målsättningar för området både som helhet som för skilda kvarter och fastigheter. Det görs i takt med att erfarenheter vinnas, ny teknik blir tillgänglig och intresset för att delta i områdets utveckling och byggande förändras.



Volymstudie, bebyggelse i Östra Sala backe (Bild White)

OMRÅDETS STRUKTUR – INRIKTNING OCH MÅL

I Östra Sala backe blandas bostäder, handel, kommunala servicefunktioner, kontor och smålokaler i en intressant och varierad struktur. En blandad stad kräver ett tillräckligt befolkningsunderlag, genomströmning av människor, tydliga offentliga platser och intressanta målpunkter. Befolkningstillskottet ger tillsammans med närmare 20 000 personer som bor i Sala backe och Årsta bra förutsättningar för detta liksom områdets läge vid en viktig huvudgata med god kollektivtrafik nära E4:an.

Utbyggnadsområdet omfattar runt 2 000 bostäder på kommunens mark väster om Fyrislundsgatan. På den östra sidan om Fyrislundsgatan är marken i privat ägo och en utveckling här är helt beroende av fastighetsägarnas vilja. Uppskattningsvis kan denna del inrymma ytterligare runt 500 bostäder. Målsättningen är blandande boende- och upplåtelseformer. Specialbostäder som t.ex. vårdboende planeras inom området liksom förskola och eventuella andra skollokaler. Studentbostäder kan med fördel lokaliseras hit.

Årsta centrum utvecklas med handel, olika servicefunktioner, kultur, idrott, kontor och bostäder. Uppskattningsvis kan det handla om ca 25 000 - 30 000 kvm bruttoarea (BTA) med blandande funktioner. Hur mycket bostäder som kan bli aktuellt i denna del måste studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Bebyggelsens bottenvåningar ska generellt rymma verksamhetslokaler mot Fyrislundsgatan och vid Gränby längs Johannesbäcksgatan. Längs Fyrislundsgatan handlar det mindre om lokaler för handel och mer om att skapa förutsättningar för olika typer av företagande, kontor och hantverk, genom att erbjuda lokaler av varierande storlek och för olika typer av verksamheter. Kontor blandas med bostäder i flera plan och i strategiska och för bostäder svårlokaliserade lägen.

I Östra Sala backe är handeln och servicefunktioner till stor del lokal. Relationen mot innerstadskärnan bör stärkas långsiktigt. Läget intill Fyrislundsgatan mellan de stora handelsområdena Gränby och Boländerna innebär en potential för etablering av mindre företag. På sikt kan det bli ett område som erbjuder attraktiva lokaler till en lägre hyresnivå än innerstaden.



Figur 3: Programområdets avstånd till centrum



- | | | |
|--|---|---|
| Föreslagen kvarterspark | Föreslagen bebyggelse inom kommunens mark | Bebyggelse vid Årsta centrum. Blandade ägo-förhållanden på öster sida, kommunens mark på väster sida |
| Befintlig stadsdelspark som rustas upp | Föreslagen bebyggelse utanför kommunens mark | Föreslagen torgyta. Fyrislundsgatans utformning ska indikera att man passerar torget. |
| Befintligt åkermark som omdanas till park | Historiska siktlinjer | |

Programförslag

Tydliga gator och kvarter

Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backes nya struktur. Det ska vara enkelt att röra sig igenom den nya strukturen, orientera sig och mötas. Från Fyrislundsgatan dras nya lokalgator där maximal nytta av kopplingar, siktlinjer och möjligheter att röra sig in i Sala backe och Årsta ges.

Inom strukturen skapas regelbundna kvarter med ett generellt grundmått på ca 60 x 100 meter. Kvarteren kan variera i storlek och form och göras både större och mindre beroende på hur man låter gatunätet möta Fyrislundsgatan. På så vis skapas intressanta kvartersformer och spännande gatuperspektiv.

Längs Fyrislundsgatan formar bebyggelsen mer slutna kvarter för att skapa bullerfria bostadsgårdar. På den östra sidan behöver en eventuell tillkommande bebyggelse få en öppnare struktur i mötet med den befintliga bebyggelsen då kvartersbredderna här är smalare och hela kvarter inte kan skapas. Längst i norr och i söder utformas kvarteren med hänsyn till att behålla en handelsfrihet för en framtida omvandling av Vaksalagatan och Fålhagsleden för spårtrafik samt vid Fålhagsleden för en eventuell uppgradering av trafik Korsningen.

Fyrislundsgatan - en stadsgata

I syfte att uppnå en länkning mellan stadsdelarna och en bra boende- och stadsmiljö måste Fyrislundsgatan överbryggas som barriär och genomfartstrafiken dämpas. Fyrislundsgatan, som är och ska vara en viktig huvudgata i staden, ges därför en utformning och funktion som stadsgata. Gatan görs mindre attraktiv för genomfartstrafik genom signalreglerade korsningspunkter och ett körfält för biltrafiken i vardera riktningen. Dagens trafikmängd på 15 000-17 000 f/d ses som ett "måttal" för trafiken som ska hållas långsiktigt, se vidare konsekvenser "Biltrafik".



Föreslagen gatussektion, Fyrislundsgatan

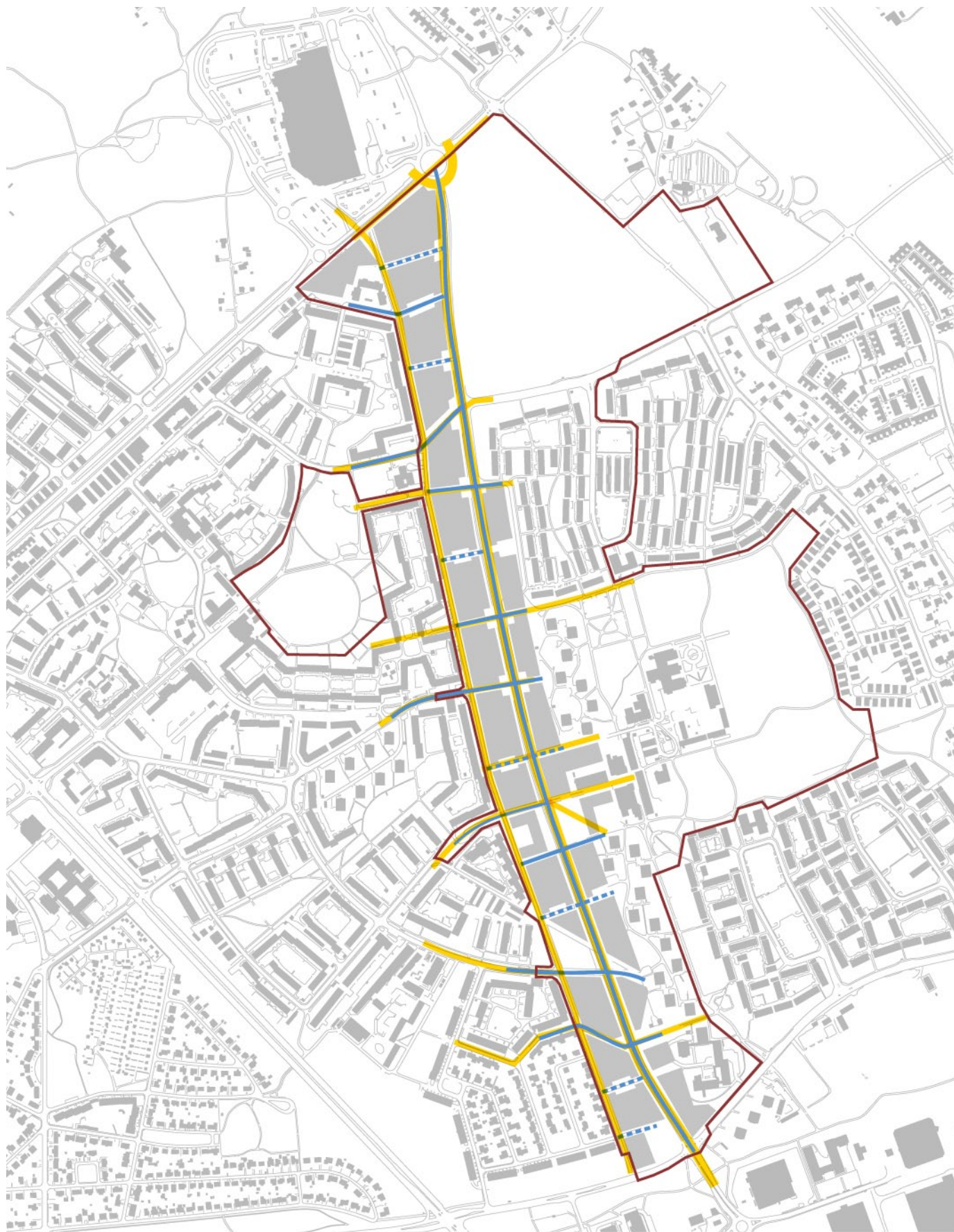
Fyrislundsgatan kommer i den nya strukturen att hantera förutom den långsgående trafiken också trafiken tvärs med frekventa kopplingar in till omgivande bebyggelse. Fyrislundsgatan utformas med fyra körfält varav ett i vardera riktningen utgörs av ett prioriterat kollektivtrafikkörfält. Målsättningen att få in verksamheter i bottenvåningarna längs Fyrislundsgatan förutsätter kantstensparkering och logistikzoner. Det övergripande gång- och cykelstråket i nord-sydlig riktning som idag går längs den gamla kraftledningsgatan flyttas till Johannesbäcksgatan. Längs Fyrislundsgatan förläggs som separata enkelriktade gång- och cykelbanor inom gatusektionen.

Gatans olika funktioner bedöms rymmas på en sektionsbredd av ca 33 - 34 meter. Den nya sektionen förutsätter att nya trädplanteringar ersätter befintliga trädrader längs Fyrislundsgatan. Gatans exakta disponering, som t.ex. busskörfältens läge, hållplatsernas placering liksom trädens, kommer att kräva vidare studier i den fortsatta planeringen.

Lokalgator som länkar

I Östra Sala backe ska en struktur skapas som ger bästa möjliga länkning mellan stadsdelarna och som uppmuntrar att röra sig till fots eller med cykel. Placeringen av lokalgatorna bestäms av befintliga gators lägen på västra sidan Fyrislundsstråket. Här kopplas Sala backes befintliga gatunät, Ritargatan, Källparksgatan, Apelgatan, Murargatan, Verkmästaregatan och Järneksgatan, till Fyrislundsgatan och utgör tillsammans med ytterligare några gatukopplingar mellan kvarteren de primära lokalgatorna i systemet. Dessa kopplas till Fyrislundsgatan via signalreglerade korsningar. Övriga gator har sekundär funktion. Dessa gator kan kopplas till Fyrislundsgatan för högersvängande trafik eller fungera som återvändsgator. Gatusystemet kan kopplas vidare mot en eventuell framtida bebyggelse på den östra sidan.

Lokalgatornas bredd och utformning läggs inte fast i programmet utan ska studeras i det fortsatta arbetet. En lämplig struktur avseende olika gatutyper och dess utformning ska särskilt studeras. Detta är bland annat viktigt för att stödja etablering av verksamheter. Johannesbäcksgatan/Näckrosgatan, med en sträckning på närmare 2 km i nord-sydlig riktning på kvarterens västra sida, ska utformas på ett sådant sätt att en lugn kvarterssida kan uppnås. Eventuellt kan det handla om att bryta gatan på vissa strategiska ställen och där endast tillåta allmän gång- och cykeltrafik. Detta för att kunna placera bebyggelsen lite friare inom kvarteren.



- Primära lokalgator. Korsningsanslutningen till Fyrislundsgatan ska studeras vidare
- Sekundära gator. Det exakta läget av dessa gator läggs fast i kommande detaljplanering
- Viktiga GC-kopplingar

Gatustruktur och viktiga cykelvägar

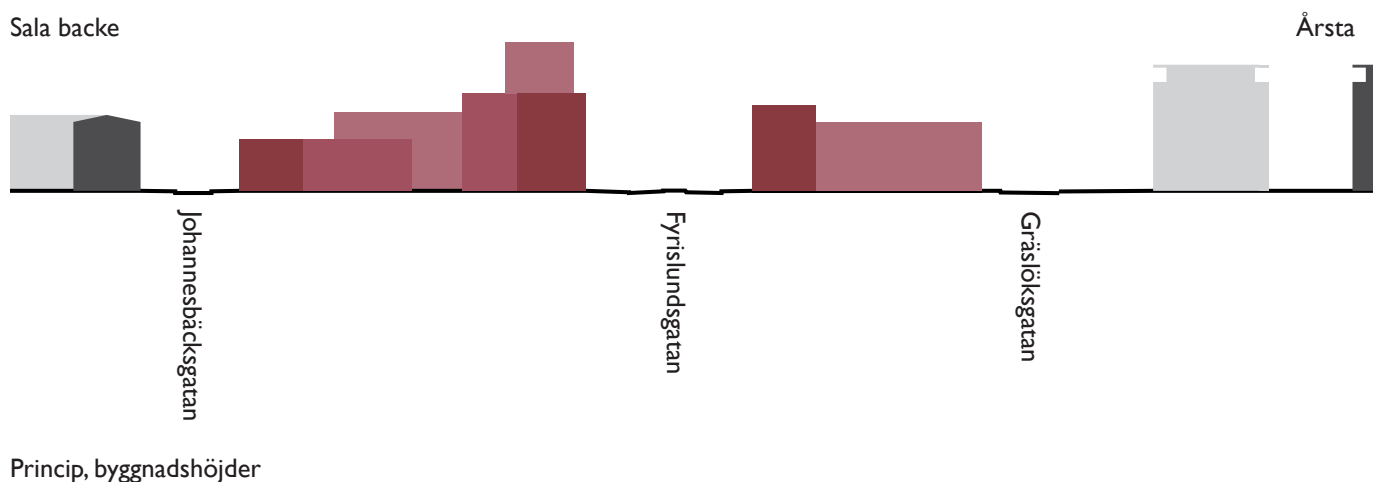
Högt - lågt - tätt

Östra Sala backe ska ges en egen karaktär och en spännande och visuellt intressant struktur som bygger på variation. Den genomsnittliga byggnadshöjden inom Östra Sala backe är 4-5 våningar. Invävt i strukturen föreslås inslag av både högre och lägre skalor. De högre skalorna föreslås i huvudsak i kvarteren närmast Gränby och vid Årsta centrum samt längs Fyrislundsgatan.

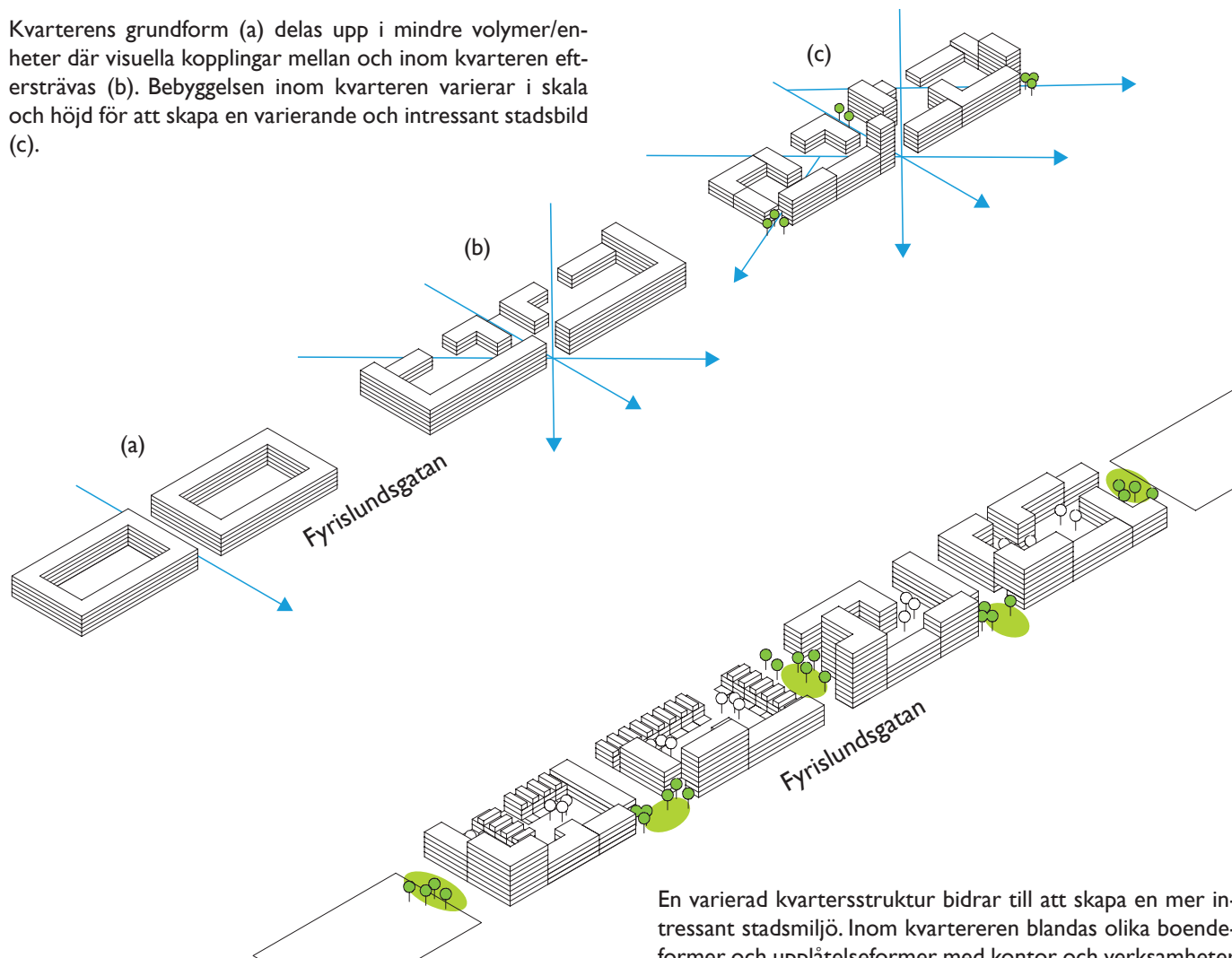
Mot Johannesbäcksgatan i mötet med befintlig bebyggelse föreslås byggnadshöjden trappas ned. Mot Näckrosogatan i söder möts befintlig envåningsbebyggelse av en 2-våningsskala.

Det finns stadsbyggnadsmässiga motiv till att pröva inslag av högre bebyggelse. Utbyggnadsområdet är långt och Fyrislundsgatan utgör en viktig huvudgata i staden. Gatan är förhållandevis bred och behöver mötas av en högre bebyggelse för att ges en tydlig rumslighet. Vid Gränby finns redan en högre skala etablerad genom skivhusen inom kv Gradskivan och genom det nya punkthusets tillkomst i Källparken. Gränby centrum expanderar och får mer och mer karaktär av stadsdelscentrum. Korsningen med Vaksalagatan utgör också en viktig entrépunkt där högre bebyggelse kan bidra till att markera denna punkt och tydliggöra mötet mellan stad och land. Vid Årsta centrum kan en högre bebyggelse bidra till att lyfta fram och förbättra orienterbarheten till centrum.

De historiska siktlinjerna mot Carolina Rediviva i Vaksalagatans förlängning samt mot Vaksala kyrka inifrån Källparken och Hjalmar Brantingsgatan liksom vyn från Slottsbacken där tornet på Vaksala kyrka syns är viktiga siktlinjer/vyer att ta hänsyn till i det fortsatta arbetet. Fördjupade studier kommer att krävas vid detaljpanelläggningen inom berörda områden.

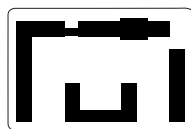
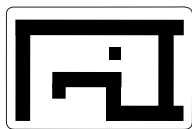
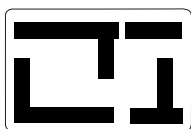


Kvarterens grundform (a) delas upp i mindre volymer/enheter där visuella kopplingar mellan och inom kvarteren eftersträvas (b). Bebyggelsen inom kvarteren varierar i skala och höjd för att skapa en varierande och intressant stadsbild (c).

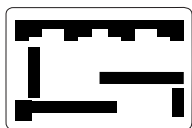


En varierad kvartersstruktur bidrar till att skapa en mer intressant stadsmiljö. Inom kvartererna blandas olika boendeformer och upplåtelseformer med kontor och verksamheter. Gårdarna kopplas till varandra genom portiker som även ger möjlighet till siktstråk (bild White)

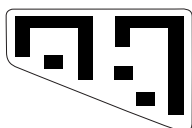
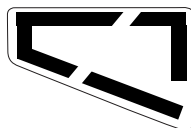
Fyrislundsgatan



Fyrislundsgatan



Fyrislundsgatan



Principskisser, kvarter:

Inom kvartererna tillåts placeringen av bebyggelsen variera för att skapa varierade gårdsrum och bidra till ett levande gaturum. Bebyggelsen utformas generellt mer sluten mot Fyrislundsgatan och mer öppen och varierad mot Johannesbäcksgatan. Skillnaden mellan offentligt och privat ska vara tydlig.

Årsta centrum – områdets mötesplats

Årsta centrum stärks och lyfts som områdets knutpunkt och samlande mötesplats med handel, olika servicefunktioner, kontor, kultur och idrott. Torget placeras närmare Fyrislundsgatan för att skapa en bra kontakt och en torgkänsla som sträcker sig över gatan. Nya och befintliga verksamheter knyts samman kring det nya torget och länkar Årsta och Sala backe till varandra.

För att Årsta torg ska kunna fungera som ett levande stadsdelscentrum, måste ytterligare verksamheter lokaliseras hit. Förutom dagligvaror, restaurang och kafé samt annan service som redan idag finns i området bör det även finnas underlag för exempelvis ett mindre gym. Den övergripande handelsutredningen, som har tagits fram för området, visar att det kan finnas en marknad för en total yta på upp mot 2 500 kvm, utöver befintlig Ica-butik. Ytor för kommunal service som vård och liknande tillkommer. Dessutom är det önskvärt att annan service och kommunala verksamheter kan lokaliseras hit, t ex bibliotek, förskola och specialbostäder. Verksamheterna får bäst förutsättningar om de koncentreras och lokaliseras i kluster. Årsta centrum, som redan är ett etablerat centrum, bedöms vara den bästa platsen för ett stadsdelscentrum. Det ligger centralt i området med visst avstånd till Gränby centrum och Boländerna.

Det finns en ambition att skapa fler arbetsplatser i området. Inslag av arbetsplatser bidrar till en mer levande och trygg stad samtidigt som underlaget för den utökade servicen i området förbättras. Arbetsplatser kan också lämpligare placeras i lägen som ur bullersynpunkt är svåra att nyttja för bostäder.

Det är viktigt att den offentliga miljön utformas med hög kvalitet och med en större grad av urbanitet än idag. Ambitionen är ett levande torg med butiker och handel som utgör en bra och naturlig mötesplats. God tillgänglighet eftersträvas för både bilkunder, cyklister

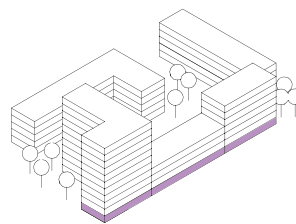
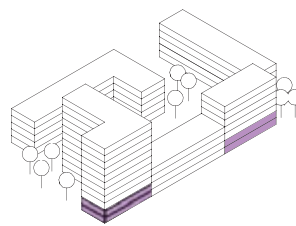
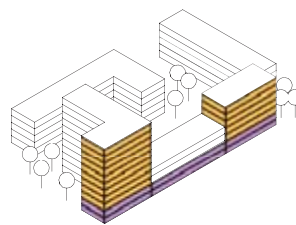


Volymstudie, bebyggelse kring det framtida Årsta centrum. (Bild White)

och gående. Hållplatslägen för kollektivtrafiken placeras i nära anslutning till torget och ges en attraktiv utformning. Hur torget ska utformas och verksamheterna placeras samt hur trafiken ska hanteras och parkeringsbehovet tillgodoses kräver fortsatta studier. Dialogen och samverkan med berörda fastighetsägare och verksamhetsutövare kommer att vara en viktig del i den fortsatta processen.

Verksamheter längs Fyrislundsgatan

Hur stor andel verksamheter och kontor som kan bli aktuellt i övriga delar av utbyggnadsområdet är svårt att bedöma i detta skede. En väl balanserad avvägning måste ske mot etableringar vid Årsta centrum så att inte förutsättningarna för att skapa ett starkt centrum, ett kluster av verksamheter, försvinner. Fördjupade handelsstudier måste göras inför det fortsatta arbetet. En generell inriktning för det fortsatta arbetet ska vara att i första hand få in verksamhetslokaler i bottenvåningarna mot Fyrislundsgatan. Kvarterens hörn ska då prioriteras vid placeringen av lokaler främst vid de primära lokalgatorna. Kontor kan ske blandat med bostäder i strategiska och för bostäder svårlokaliserade lägen.



Principskiss, placeringen av lokaler för handel och kontor kan varieras inom kvarteren. Kvarterens hörn ska prioriteras.



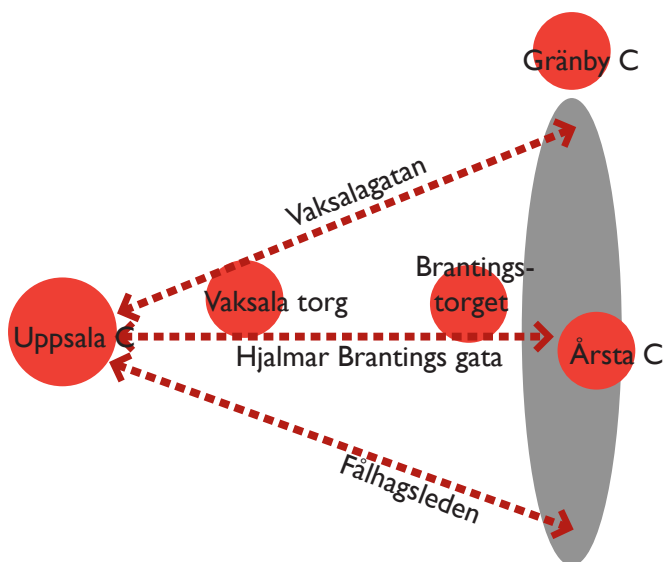
Stadsstråk

Huvudsaklig koncentration av handel

Principskiss av fördelning av verksamheter

Relationer mot innerstaden och Gränby

Relationen mot innerstaden är viktigt att på sikt stärka. Från Årsta centrum genom Sala backe mot Brantings-torget och vidare via Hjalmar Brantingsgatan mot centrum finns punkter där stadsbebyggelsen bitvis får ett mer blandat innehåll i form av etableringar kring torg och som enskilda småbutiker och verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Andra liknande relationer finns längs Vaksalagatan som i översiktsplanen är utpekad som ett stadsstråk. Det är svårt att utveckla ett mer blandat innehåll i en redan etablerade bostadsmiljö men bör vara en ambition att långsiktigt jobba mot. Närheten till Gränby centrum gör att närliggande kvarter har potential att inrymma servicefunktioner på den västra sidan. Kopplingen till både Gränby centrum och Vaksalagatan blir en viktig fråga att studera vidare i det fortsatta arbetet.



Radiella kopplingar in till stadens centrum

Stadsdelsparker och parkstråk

Utbyggnaden av Östra Sala backe är ett komplement till befintlig bebyggelsestruktur och tar stöd i den park- och grönstruktur som finns i närområdena. Genom upprustning av befintliga parker, Källparken och Årsta-parken, men också genom nyanläggning av parker och parkstråk tillgodoses den nya bebyggelsens behov av park- och rekreationsytor samtidigt som kvaliteten för befintlig bebyggelse förbättras.

Källparken, som kom till som en del av Gunnar Leches stadsplan på 1950-talet rustas upp med respekt för de kulturhistoriska kvaliteterna. I parken blandas idag de öppna gräsytorerna med byggda element som amfiteater, damm och murar. En fortsatt utveckling kan ta fasta på temat "Kulturpark". En första åtgärd som planeras är en

upprustning och tillgänglighetsanpassning av lekplatsen till en temalekplats i likhet med den i Murkelparken i västra delen av staden.

Årstaparken är en tidstypisk stadsdelspark från 1970-talet med stora öppna gräsytor för lek och idrott. Parken är sliten och i stort behov av upprustning. En utveckling kan exempelvis ta fasta på rörelse och motion inom temat "Rörelsepark" och till sitt innehåll stimulera till rörelse och aktivitet för alla åldrar.

Inom själva utbyggnadsområdet föreslås två parker av olika karaktär. Längst i söder, i korsningen Fyrislundsgatan/Fålhagsleden, bevaras de karaktäristiska lönnarna som här bildar en stor sammanhängande lövsal. Mer centralt i området föreslås en typisk kvarterspark som ska fungera som mötesplats för de kringboende. Här ska finnas plats för grönska, ro, picknick, sällskapslek och lek. Den uppskattade pulkakullen flyttas hit. Om möjligt ska befintliga träd bevaras i anslutning till kvartersparken.

Ambitionen att utveckla attraktivare och mer tillgängliga rekreationsmiljöer i östra Uppsala har länge funnits med i planeringen och ett utvecklat stadsrandstråk mellan östra Uppsala och Danmarks kyrkby finns med i översiktsplan 2010. Den del av parkstråket som ligger i programområdets närhet kommer att bidra till att länka samman grönområdena i Årsta, Gränby och Sala backe och samtidigt lyfta fram de natur- och kulturvärden som ger området identitet. Exploateringen av Östra Sala backe ska bära en del av kostnaderna för denna utveckling.

Åkermarken mellan Östra Sala backe och Vaksala kyrka utvecklas till en park med ytor för sällskapslek, motion, promenadstråk och odlingslotter. Detta stärker kopplingen mot parkstråket längs stadsranden och Linnés Vaksalavandring. Området är skyddat enligt kulturminneslagen och ligger inom riksintresse för Vaksalabygden. Ambitionen är ett varsamt ianspråktagande i syfte att bevara kulturmiljön och göra den mer tillgänglig som kvalitet i planerade park och parkstråk. En arkeologisk förundersökning ska göras. Om en utveckling enligt kommunens intentioner visar sig vara svår att genomföra får nya ställningstaganden tas avseende om ytterligare någon del inom det nya bebyggelseområdet ska nyttjas som park.

En förbättring av kopplingarna som går under E4:an och vidare ut över slätten till skogsområden öster om staden till Storskogen, Jällaskogen och Vedyxaskogen är viktig. En sådan länk att förbättra är bland annat kopplingen längs Alrunegatan.



Föreslagen skola/förskola

Befintlig park/grönområde

Kvarterspark

Rekreations/promenadstråk

Parker, planerade stråk samt lägen för nya förskolor

Förskolor, skolor och särskilda boendeformer

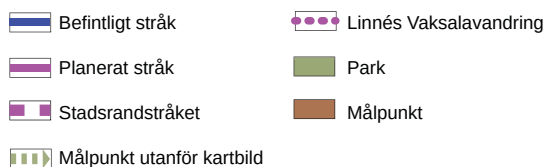
Med den nya bostadsbebyggelsen tillkommer behov av nya förskolor och skolor. Exploateringen väster om Fyrislundsgatan skapar ett behov av ca 350 nya förskoleplatser. En exploatering på den östra sidan ger upphov till ytterligare ca 100 platser. Dessa platser kan tillkomma genom integrering av förskolor i bostadskvarteren inom programområdet, men också genom att finna lämpliga platser i Sala backe och Årsta. Tre lägen föreslås inom utbyggnadsområdet där närheten till befintliga eller planerade parker är som störst. Flexibilitet ska finnas i den kommande planutformningen så att förskolor kan inrymmas om behov finns även utanför utpekade kvarter samt omvandlas till annan verksamhet om behovet minskar. En ny förskola på egen tomt föreslås i anslutning till Vaksala kyrkskola.

Cirka 400-500 nya skolplatser inom grundskola kommer också att behövas. En beredskap i närområdet krävs. Inom utbyggnadsområdet kan en yteffektivisering av Årstaskolan vara intressant att studera för både nya förskole- och skolfunktioner. Nya skolfunktioner kan också prövas i anslutning till Årsta centrum. Bebyggelsen på den östra sidan bedöms ha goda förutsättningar att kunna inrymma nya förskolor integrerade i kvarteren.

Behov av service i form av olika typer av specialbostäder samt minst ett vårdboende ska tillgodoses inom området. Ett nytt vårdboende placeras lämpligast i den norra delen av utbyggnadsområdet.

Gynna gång-, cykel- och kollektivtrafik

Östra Sala backe ligger endast 2,5 km från stadskärnan. Därmed finns goda förutsättningar att utveckla en ny bebyggelsestruktur där det är naturligt att promenera, ta cykeln eller resa kollektivt. Områdets struktur anpassas till att möta ett utbyggt stomlinjenät och skapa förutsättningar för snabba kollektivtrafikstråk och attraktiva hållplatslägen.



Gång- och cykeltrafikens tillgänglighet stärks genom ett sammanhängande och kontinuerligt stadsnät och signalreglerade korsningspunkter över Fyrislundsgatan. För cykeltrafiken ska kopplingen vid Årsta centrum och mellan Källparken och Årstaparken särskilt beaktas liksom vid Alrunegatan/Källparksgatan. Fyrislundsgatan utformas med separata cykelbanor. Johannesbäcksgatan kommer också att utgöra en viktig länk för rörelserna i nord-sydlig riktning vilket ska beaktas.

Gång- och cykeltunneln vid Årsta centrum måste tas bort för att kunna ge plats för en ny torgyta och ett sammanhållet centrum. Gång- och cykeltunnlarna mellan Källparken och Årstaparken, vid Årsta centrum samt vid Gränby under Vaksalagatan är föremål för vidare studie.

Ett nytt stråk etableras från Källparken ut mot Vaksala kyrka och vidare till det nya stadsrandsstråket mellan Årsta och E4:an.



Parkeringsprinciper

Parkering ska som huvudprincip anordnas på kvartersmark i form av underjordiska garage. Möjligheten till 3-dimensionell fastighetsbildning för underjordiska garage bör studeras.

Nuvarande parkeringsnorm anger ett p-behov på 1 bilplats/lgh exkl. besöksparkering på 0,1 bilplats/lgh. Enligt den övergripande parkeringsutredning som tagits fram kan den föreslagna utbyggnadens behov tillgodoses genom underjordiska garage i ett plan. Parkeringsnormen håller på att ses över och kan resultera i andra riktlinjer avseende parkeringsbehoven. Andra alternativ som t ex bilpool kan bli aktuellt att pröva inom området.

Besöksparkering för boende och verksamheter föreslås ske som kantstensparkering utmed områdets gator. Samlade markparkeringar ska i möjligast mån undvikas. Parkeringsbehoven inom Årsta centrum måste utredas vidare när man längre fram i processen vet mer om dess innehåll och struktur.

Miljöfrågor

Den nya bebyggelsen ska utformas med god ljudmiljö. För bostadsbebyggelsen kommer läget vid Fyrislundsgatan ställa krav på tillämpning av så kallat avstegsfall från Boverkets riktlinjer. Detta innebär att tysta eller ljuddämpande sidor vid fasad ska klaras på 45 eller 50 dBA ekvivalent ljudnivå. För förskolor och skolor samt vårdboende gäller 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå på uteplatser.

Fuktsäkert byggande, hållbara, miljövänliga och robusta material för långsiktig förvaltning är en självklarhet. Bra inomhusklimat vad gäller solinstrålning, innetemperatur och ventilation ska uppnås. Gårdarna ska utformas för att uppnå bra mikroklimat, god och hållbar öppen dagvattenhantering och med beaktande av den urbana biologiska mångfalden.

Hållbara tekniska system

Östra Sala backe ska ligga i framkant med en hög ambition i strävan att bli ett tillskott till staden som bygger på hållbara och miljömedvetna lösningar. Omhändertagande av dagvatten, minskad energiförbrukning för el och värme, ökad energieffektivitet, logistik samt avfallshantering kommer att vara viktiga frågor som kommer att kräva fortsatta studier. Målsättningen är att tillsammans med olika aktörer under den fortsatta processen utveckla ett hållbarhetsprogram där olika

frågeställningar fördjupas och där kommunen i samverkan med marknadens aktörer hittar rimliga mål.

Områdets tekniska försörjning är till viss del utbyggd men måste kompletteras för att klara den tillkommande bebyggelsen. Tekniska byggnader kommer att behöva lokaliseras inom den nya bebyggelsestrukturen. Uppgraderingar av ledningsnätet kan komma att krävas vid ett genomförande liksom flytt av ledningar. Området kommer troligen att anslutas till fjärrvärmenätet.

Genom exploateringen kommer en stor del av marken bli hårdgjord. Dagvatten från kvartersmark ska tas omhand lokalt och fördröjas genom dammar och magasin. Dagvatten från gatemark renas idag via ett oljefilter vid Kungsängsesplanaden. I vilken omfattning dagvatten från gatemarken kan renas inom området ska utredas. En övergripande dagvattenstudie ska tas fram.

Varu- och avfallstransporter och avfallshantering kommer att kräva fortsatta studier och bör ske med en öppenhet för effektiva och innovativa lösningar. Möjligheter till en mer miljöanpassad avfallshantering, med exempelvis sopsug och återanvändning av spillvatten för uppvärmning ska studeras. Vid traditionell kärnhämtning av avfall ska sophusens placering ske med beaktande av arbetsmiljöverkets riktlinjer.

STADSBYGGNADSPRINCIPER

Stadsbyggnadsprinciper illustrerar på vilket sätt byggnader, gårdar, gator, torg och parker kan fogas samman till en nyskapande, mer värdetät, varierad och grön stadsdel med blandat innehåll och funktion. Principerna kommer att ligga till grund för stadens fortsatta arbete med detaljplanläggning.

Principerna anger en ambitions- och kvalitetsnivå som kommer att fördjupas och utvecklas tillsammans med olika aktörer i samband med kommande planutformning och säkras genom planbestämmelser i den juridiska detaljplanen eller i avtal. Detta efter det att kommunen påbörjat anvisningen av marken inom området.

Stadsbild

Inom Östra Sala backe ska bebyggelsen kännetecknas av en övergripande tydlighet och orienterbarhet. Det ska vara lätt att hitta till centrala funktioner som Årsta torg, hållplatser, parker, skola och handel m.m. Området ska ges en egen tydlig karaktär, skala och utformning som bidrar till att uppnå detta.

Områdets läge vid stadens norra entré ska behandlas med särskild omsorg. I östra Uppsala är olika hustyper – markbostäder, höga respektive låga flerbostadshus, kvarter och punkthus – samlade i större homogena grupper. Utbyggnadsområdet är ca 2 km långt och ligger i

mötet mellan skilda karaktärer. Genom olika utformningsgrepp tas omgivningens karaktärer av storgårdar, lamellhus, punkthus och tätt och lågt upp och mixas i en intressant och spännande ny struktur med signum högt, lågt och tätt.

- Fyrislundsgatans långa perspektiv bryts upp och ges variation och liv genom att bebyggelsen varierar i skala, form och material och genom inslag av platsbildningar och grönska. Bottenvåningarnas utformning och liv till det offentliga rummet blir särskilt viktigt.
- Området karaktäriseras av varierande hushöjder.
- Skalorna blandas inom samma kvarter med intressanta arkitektoniska grepp.
- Högre byggnader vävs in i strukturen som mindre enheter främst längs Fyrislundsgatan. De högsta skalorna koncentreras till kvarteren i anslutning till Gränby centrum och nya Årsta centrum och blir där viktiga orienterande landmärken i stadsbygden.
- Högre byggnader placeras med hänsyn till sol- och vindförhållanden på gårdar, torg och platser och med respekt för viktiga historiska siktlinjer och vyer.
- Lägre byggnader placeras för att få bra ljusförhållanden i byggnader och på gårdar.



Gator

Inom Östra Sala backe ska gatorna i sin helhet vara allmänna. Det är viktigt för att uppnå god tillgängligheten och robustheten i stadsväven över tid. Fyrislundsgatan utgör en av stadens viktiga huvudgator. Här kommer många människor att röra sig till fots, med cykel, buss eller bil. Detta ska avspeglas i en utformning som bidrar till en tydlig, trygg, säker och samtidigt livfull och attraktiv gata med en lugn trafikrytm. Kantstensparkering ska finnas längs gatan och stödja verksamhetsetableringar. Gatan ska inte inbjuda till genomfartstrafik.

Lokalgatorna är del av den offentliga miljön men också en del av den nära bostadsmiljön. Lokalgatorna utformas med de boende i fokus. Dessa gator är intimare och har smalare, mer sammanhållna sektionsmått och en långsam biltrafik.

- Gatuhierarkin inom området ska vara tydlig mellan lokalgator av mer överordnad karaktär och de som mer fungerar som angoringsgator till bostadskvarteren.
- Variation och orienterbarhet i strukturen uppnås genom att de olika gatutyperna ges en egen tydlig karaktär och utformning.



Kvarter

Östra Sala backe ska kännetecknas av variation och brokighet i innehåll och utformning. Brokigheten skapas av en varierad arkitektur, blandning av verksamheter, olika boendeformer, olika människor, olika fastighetsägare och en utbyggnad över långt tid. En blandning av upplåtelseformer är viktigt för att långsiktigt uppnå en blandad stadsmiljö och social hållbarhet. Östra Sala backe lämpar sig väl för att testa olika typer av projekt inom bostadsproduktionen vad det gäller boformer och lägenhetstyper som t.ex. Bokaler och Townhouses. Detta bör uppmuntras bland framtida aktörer.

- Variationen ska stödjas av en mer småskalig fastighetsindelning med många byggherrar, arkitekter och andra aktörer.
- Markbostäder och flerbostadshus blandas inom kvarteren, liksom upplåtelseformer och verksamheter.
- Alla byggnader ska ha entréer mot både gata och gård för god tillgänglighet. Entrén från gatan utformas som huvudingång.

- Bebyggelsen bör så långt möjligt utformas med lokaler i gatuplan mot Fyrislundsgatan. Kvarterens hörn ska prioriteras. Vid Årsta centrum och vid Gränby (längs Johannesbäcksgatan) liksom där de primära lokalgatorna möter Fyrislundsgatan är detta ett "skall-krav".
- Intressanta kvartersformer som kan varieras i storlek och form skapas genom att nya gator tillåts möta Fyrislundsgatan diagonalt.
- Kvarterens slutenhet ska motverkas med väl avvägda inslag av portiker och glasade partier som skapar visuell kontakt mellan kvarterens privata insida och det offentliga livet på gatan.
- Kvarteren kopplas till varandra genom att portiker eller öppningar förläggs med möjligheter till visuella och fysiska kopplingar mellan kvarteren.
- Mot Johannesbäcksgatan och Näckrosgratan tillåts bebyggelsen inom kvarterens distinkta form placeras relativt fritt i den mån det är möjligt i relation till att uppnå en bra ljudmiljö på gårdarna. Hörnen ska alltid bebyggas.



Byggnader

Arkitekturen inom Östra Sala backe ska kännetecknas av en stor variationsrikedom och vara av hög kvalitet. Arkitekturen och gestaltningen av området ska tillåtas vara lekfull, innovativ, flexibel och ska präglas av hållbarhet i både utformning, materialval och utförande. Den ska upplevas nyskapande men ändå genuin och med lokal prägel. Ett uttryck för vår tid, där mål för t.ex. energieffektivisering kan få spännande arkitektoniska lösningar. Målsättningen att nå en intressant och variationsrik stadsstruktur och höga arkitektoniska kvaliteter underlättas om kvarteren delas upp i mindre fastigheter/kvarter och att många arkitekter och byggherrar ges möjlighet att aktivt delta i områdets omvandling.

- Byggnaderna ska tillåtas variera i skala, form och materialval. Byggnader som gränsar mot befintlig bebyggelse kommunicerar i skala och materialval.
- Visuellt långa, monotona och slutna fasader ska undvikas då de påverkar stadsbild och stadsliv negativt.

- Färgsättningen ska ägnas särskild omsorg.
- Alla fasader ska vara utformade på ett sätt som bidrar till att skapa ett intressant stadsrum. Särskild omtanke ska läggas vid utformningen av bottenvåningarna.
- Taklandskapet ska utformas medvetet för utevistelse, energiproduktion och lokalt omhändertagande av dagvatten.
- Inom Östra Sala backe kommer byggnadernas utformning kräva särskilda studier för att klara det bullerutsatta läget med krav på tyst eller ljuddämpad sida. Bullerreducerande åtgärder ska så långt möjligt integreras i byggnadernas gestaltning.
- Byggnader för stadens tekniska system ska inordnas i stadens struktur på ett medvetet och väl gestaltat sätt.



Gårdar

En tätare struktur och en högre exploatering inom Östra Sala backe ställer höga krav på gårdarnas funktion och utformning. Gårdarna ska vara det intensiva offentliga rummets motsats och i första hand en mötesplats för de som bor och verkar i kvarteret. Gröna, lugna gårdar för lek, rörelse, vila och gemenskap ska eftersträvas.

- Gårdarna ska vara omsorgsfullt planerade och hålla en hög kvalitet avseende utformning och innehåll/ användning för olika boendes behov.
- Goda solförhållanden på gårdar och uteplatser ska eftersträvas.
- Dagvattnet ska omhändertas lokalt och vara ett gestaltande och kvalitetshöjande inslag till gårdsmiljön.

- Cykelparkering och förråd är naturliga inslag på gårdarna och placeras och gestaltas med omsorg.
- Boendeparkering ordnas på kvartersmark, i underjordiska källargarage. Markparkering ska undvikas så långt möjligt.
- Gårdsbjälklaget ska kunna planteras med buskar och träd.
- Gårdarna ska utformas bilfria. Logistik/avfallshantering sker från gatan alternativt från garagen.
- Där förskolor integreras i bostadskvarteren kräver gårdarna särskild omsorg för att kunna fungera både för de boendes behov och barnens behov av lek och kreativitet samt skydd för buller och andra hälsofaror.

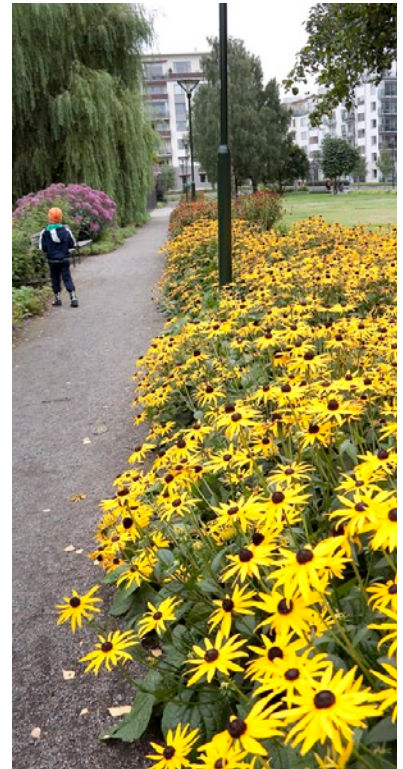


Det offentliga rummet

Bebyggelse, allmänna platser/funktioner 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. Utformningen ska ske med hög kvalitet och med god investerings- och driftsekonomi.

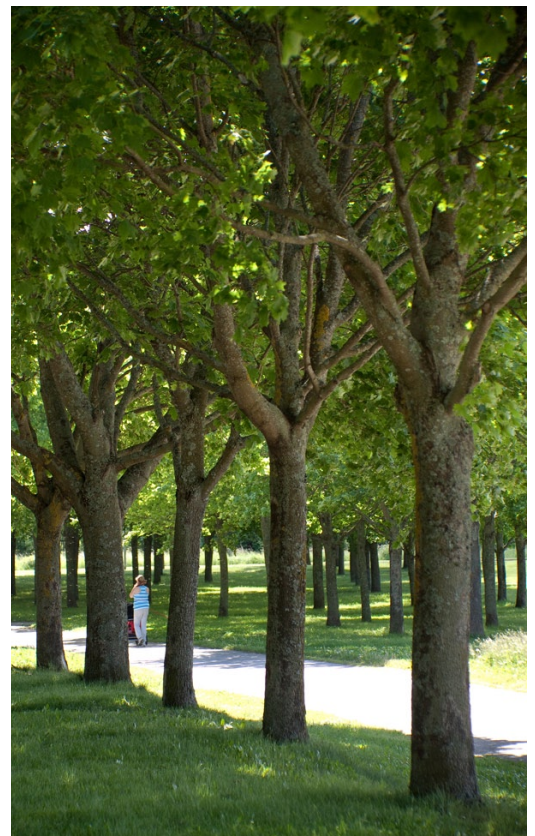
- Skillnaden mellan offentligt och privat ska vara tydlig i området.
- De offentliga rummen ska vara medvetet utformade, inbjuda till spontana möten och ha en hög stadsmässig kvalitet.

- Konstnärliga inslag ska finnas i det offentliga rummet och ge identitet åt området.
- Namnsättningen på nya lokalgator kan återknyta till de tre namnkategorier som finns i Östra Sala backe inom blomster, hantverkare och verktyg som Näckrosgatan, Snickaregatan och Ritargatan.
- Namn på kvarter, platser, parker och torg kan återknyta till områdets historia, landskap och tidigare gårdar. Kommunens namnberedningsgrupp kommer att hantera frågan.



Kvartersparker och grönstruktur

Områdets gröna kvaliteter ska utvecklas. Utbyggnadsområdet ska inrymma parker, trädplanterade gator samt platser och inom kvarteren ska gårdar utformas så gröna som möjligt. Kopplingarna till stadsdelsparkerna i Sala backe och Årsta ska stärkas. Genom området ska förbindelserna ut mot naturområdena öster om staden förbättras. Trädplantering utmed områdets gator ska bekräfta dess funktion i gatunätet.



FORTSATT ARBETE

”Högt-lågt-tätt. Länka och läka. Stark profil. Lokal identitet. Uppmuntra till möten. Blandad och levande stadsmiljö. Mångfald. Klimatsmart stadsbyggande. Lokalt samhällsliv.” Stadsbyggnadsvisionen för Östra Sala backe skapar höga förväntningar och innebär nya utmaningar för de aktörer som medverkar i den fortsatta utvecklingen av området. Utvecklingsambitionerna ligger tydligt i linje med den nya översiktsplanen och området kan bli en verkstad för att pröva skilda sätt att åstadkomma stadskvaliteterna som nämnts ovan. Ambitionen att åstadkomma mångfald gäller alltså inte bara slutmålet - stadsmiljön - utan också vägen dit. Det är därför viktigt att många skilda byggherrar ges möjlighet att medverka och att ny kunskap tas tillvara. Programmet ger ramar för det fortsatta arbetet som kommer att kräva både tematiska och geografiska fördjupningar. Målbilden får successivt utvecklas tillsammans med involverade aktörer.

PROCESSEN

Hållbarhet

Den hållbara staden ska vara en ledstjärna i utvecklingen av området, med såväl ekologiska, sociala som ekonomiska perspektiv på hållbarhet. De aktörer som inbjuds att delta i områdets utveckling ska i samband med detaljplanläggningen gemensamt med kommunen arbeta med för processen viktiga hållbarhets- och kvalitetsfrågor. Dessa ska sedan ligga till grund för kommande utbyggnader inom området och behandla bland annat tekniska frågor kring energi, hållbart byggande – fuktsäkert, miljövänliga och robusta material, bra inomhusklimat –, dagvattenhantering och principer för återvinning och avfallshantering. Förutsättningar för att söka statligt stöd för att pröva innovativ teknik ska undersökas.

Samordning

För att förverkliga visionerna bakom programmet krävs väl sammanhållna processer för hela utbyggnadsområdet med en särskild planerings- och genomförandeorganisation. Kommunen ska arbeta med en sammanhållen projektledning i nära samarbete med marknadens aktörer. Gemensamma samordnare för olika sakfrågor kan ge förutsättningar för att hålla samman arbetet med specifika kvaliteter i området och ge förutsättningar för kunskapsspridning mellan olika aktörer där erfarenheter från tidiga etapper kan tas till vara i fortsatt arbete. Projektets storlek gör det viktigt att, i likhet med projekt som resecentrum, bedriva processer som är väl

sammanhållna över tid. En satsning och engagemang från alla inblandande kontor kommer att vara nödvändigt och viktigt.

Kommunikation

Det kommer att krävas god kommunikation kring projektet och en tydlig målbild kring utbyggnadsområdet som grund för kommande samarbete mellan kommunen och de aktörer som vill vara med och bidra till områdets utveckling. Kommunen behöver i ett inledande skede ta fram ett prospekt där programmets vision och målinriktning sammanfattas och fördjupas/utvecklas. Detta dokument ska på olika sätt kommuniceras med olika intresserade aktörer som grund för kommande detaljplanarbeten, markanvisningar och samarbetsprojekt.

Ständig utveckling

Kommunen har som markägare goda möjligheter att tillsammans med intresserade aktörer utveckla övergripande målsättningar både för området som helhet som för skilda kvarter och fastigheter. Detta görs i takt med att erfarenheter vinns, ny teknik blir tillgänglig och intresset för att delta i områdets utveckling och byggande förändras. Processerna kan ständigt utvärderas och förbättras.

Samarbete med övriga markägare

Programområdet innehåller även mark som ägs av andra än kommunen. En sammanhållen utveckling med fokus på helheten möjliggörs genom samsyn och samverkan. En viktig roll för kommunen är här att visa på utvecklingsmöjligheter som tar fasta på skilda fastighetsägares intressen.

Markanvisningar

För att skapa stor variation och stadskaraktär i utbyggnadsområdet behöver en blandning av såväl större som mindre exploatörer involveras i varje kvarter. Målet är att skapa en blandning av upplåtelseformer, bostadstyper och verksamhetslokaler. En relativt småskalig fastighetsindelning underlättar för små aktörer att medverka och för en finmaskighet och variation i stadsväven. Markanvisningar i utbyggnadsområdet kan ske genom att marknadens aktörer inbjuds att beskriva ambitioner i syfte bidra till områdets mångfald och ett långsiktigt hållbart stadsbyggande. Markanvisningar genom anbuds- och jämförelseförfaranden kan, där särskilda skäl finns, kompletteras med direktanvisningar till enskilda aktörer.

Etapper

Programområdet är stort och utbyggnaden kommer att ske under en längre tidsperiod. Föreslagen struktur ger en robusthet och flexibilitet inför genomförandeskedet på så vis att utbyggnader kan påbörjas parallellt inom olika delar av utbyggnadsområdet samtidigt. Då det tar många år innan hela området är utbyggt måste tidiga utbyggnadsetapper utgöra självständiga kvarter som fungerar väl tillsammans med befintliga strukturer.

Detaljplaner

Bebyggelsens utformning och kvarterens inre struktur ska, med utgångspunkt i programmets intentioner, studeras inom kommande detaljplaner. Parallella uppdrag är en metod som med fördel kan användas för att generera nya idéer i tidiga skeden. För delar som speciellt behöver utvecklas avseende arkitektur, innehåll och utformning kan även utformningsidéer vägas in som kriterium för markanvisning. Solstudier och fördjupade bullerstudier kommer att krävas för respektive projekt i samband med kommande detaljplanering. Vindstudier kan komma att bli aktuellt särskilt om området får inslag av högre bebyggelse.

Ett genomförande i enlighet med programmets intentioner bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. Någon miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte nödvändig att upprätta för utbyggnadsområdet eller delar av det. Detta utifrån kommunens nuvarande kunskapsläge. Konsekvenserna av kommande detaljplaners genomförande kommer att fördjupas inom ramen för respektive detaljplan.

Fastighetsfrågor

En blandning av fastighetsägare inom varje kvarter kan ställa krav på tillämpning av tredimensionell fastighetsindelning för t.ex. underjordiska gemensamma garage, för blandning av kontor och bostäder i olika plan i samma byggnad m.m. Gemensamhetsanläggningar för gårdar och andra gemensamma ytor kommer också att förutsättas. Dessa frågor är viktigt att integrera tidigt i de kommande detaljplaneprocesserna.

Grönkompensation

Den grönyta som tas i anspråk ska kompenseras dels genom upprustning och tillgängliggörande av de intilliggande parkerna och dels genom att nya rekreationsmöjligheter skapas i form av tillkommande parkytor och stråk. Särskild vikt ska även läggas vid gröna kvaliteter inom bostadsgårdar och gatugrönska.

Tidplan

Genom arbeten med markanvisningar och detaljplaner bedöms områdets första kvarter kunna påbörjas 2013. Arbetet beräknas pågå under en period av 10-15 år. Detta förutsätter en utbyggnadstakt på mellan 100-200 lägenheter per år för den mark kommunen äger. Största delen av utbyggnaden kan därmed vara genomförd i mitten av 2020-talet.

Kommunala genomförandefrågor

Kommunen ansvarar för markanvisningar, detaljplaner och för att avtala om villkoren för exploaterings genomförande och försäljning av kvartersmark till kommande exploatörer. Kommunen ansvarar också för utredningar, projektering och genomförande av utbyggnader och åtgärder på allmän platsmark inom programområdet och i dess påverkansområde, liksom för planeringen av kommunal service, förskolor, skolplatser, äldreboende mm.

Ekonomi

Projektet medför omfattande investeringar för kommunen, och exploateringskalkylen kommer att revideras kontinuerligt i takt med planeringen. Den övergripande kalkylen i programskedet pekar mot kommunala exploateringsutgifter i en storleksordning om 250 mnkr. Projektet har tillsammans med andra planerade projekt delfinansierat nyomläggning av den tidigare kraftledningen genom området, vilket medfört en stor grundinvestering redan i tidigt skede. Övriga utgifter rör anläggning av gata, torg och park, upprustning och tillgängliggörande av omgivande parker och friområden, flytt av ledningar och anläggningar, eventuella markföroreningar samt utrednings- och projekteringskostnader mm. Kommunens intäkter som ska bära dessa investeringar kommer främst från markförsäljning, men även som exploateringsavgifter från privata exploatörer.

SÄRSKILDA UTREDNINGAR

Inledningsvis finns behov att gå vidare med några övergripande utredningar. Dessa beskrivs nedan.

Service, handel och verksamheter

Hur stor andel butiks- och kontorslokaler som är möjligt i skilda delar längs utbyggnadsområdet måste utredas ytterligare. Detta kan ske genom att en verksamhets- och stråkanalys tas fram. Närheten till Gränby centrum gör att många kvarter har potential att inrymma servicefunktioner utmed utbyggnadsområdets västra sida. Kopplingarna till Gränby centrum och Vaksalagatan blir viktiga att stärka.

Förskolor och skolor

En förutsättning är nya förskolor inne i kvartersstrukturen. Denna fråga kräver vidare studier i syfte att uppnå bra förskolegårdar samutnyttjade med goda bostadsgårdar. Möjligheten att i framtida detaljplaner erbjuda en flexibilitet i användning ska beaktas. Årstaskolan möjlighet att inrymma ytterligare skolverksamhet ska studeras.

Årsta centrum

Utformningen av Årsta centrum och Årsta torg kräver noggranna studier med avseende på utformning, gestaltning och innehåll. Det tänkta torgets möte med Fyrislundsgatan ska belysas särskilt. Utformningen av såväl centrum som Årstaskolan och Årstaparken, kan komma att bli föremål för parallella uppdrag. Det är av stor vikt att ta ett helhetsgrepp på dessa miljöer. Parkeeringsbehovet kring Årsta centrum och en utvidgning av verksamheterna måste studeras.

Mötet med Gränby och Vaksala kyrka

Utformningen av områdets norra del ska studeras ytterligare såväl med hänsyn till riksintresset och de kulturhistoriskt värdefulla siktlinjerna in mot staden som utifrån områdets nya funktion som entré in till Uppsala. Närheten till Gränby centrum och ett eventuellt framtida hållplatsläge för spårtrafik ger ytterligare förutsättningar för områdets utformning och innehåll.

Fyrislundsgatan

Utformningen av Fyrislundsgatan och dess korsningspunkter ska studeras ytterligare. Gatans trädplantering i relation till ledningarna måste exempelvis utredas. Gatans disponering är inte fastställd, utan endast måttet på dess sektion. Fyrislundsgatans möte med Årsta torg måste studeras ur trafikföringssynpunkt.

De överordnade gång- och cykelstråken från Årsta och in mot staden ska studeras vidare för att finna fortsatta trygga och trafiksäkra lösningar vid Fyrislundsgatan. Antingen med gång- och cykeltunnlar som idag, alternativt endast via passager i markplan över Fyrislundsgatan med trafiksignalreglerade korsningar.

Ett framtida behov av ökad kapacitet i korsningen Fyrislundsgatan/Fålhagsleden behöver klargöras och eventuell ombyggnation av korsningen studeras. En ombyggnation av korsningen kan medföra nytt eller större markanspråk. Fålhagsledens framtida utformning och utrymmesbehov, med eventuell spårtrafik, måste vägas in.

Johannesbäcksgatan och Sala backe

Utformningen av Johannesbäcksgatan ska studeras i syfte att minska trafikmängderna och därigenom minska trafikbullret för anslutande kvarter. Johannesbäcksgatan utgör en viktig länk i det övergripande gång- och cykeltrafiknätet, vilket måste beaktas vid gatans utformning. Den i programmet föreslagna kvartersstrukturen innebär att även befintlig gatustruktur inom Sala backe påverkas. Detta måste studeras ytterligare med hänsyn till ökade trafikmängder och risken för genomfartstrafik.

Tekniska utredningar

Särskilda tekniska studier som underlag för att belysa olika hållbarhets- och kvalitetsfrågor kommer att behöva tas fram t.ex. dagvattenstudier.



Uppsala
KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET