

Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

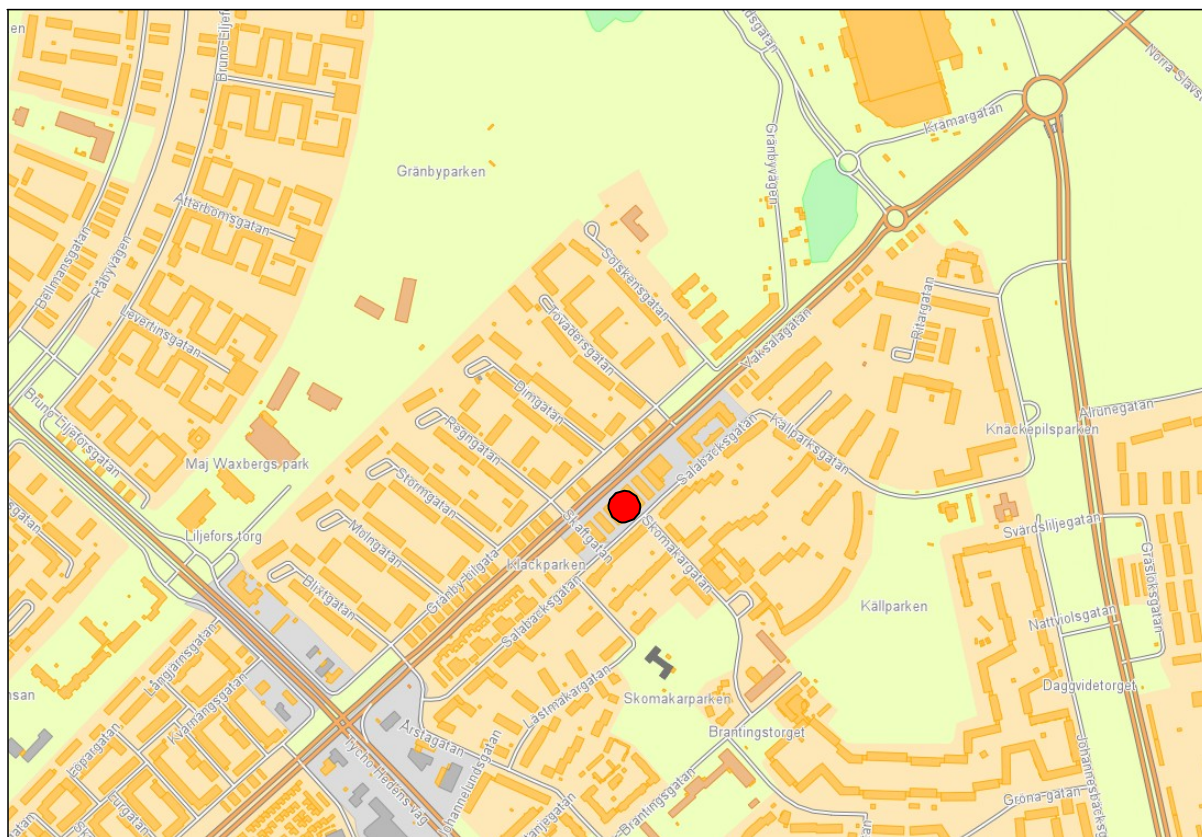
Diarienummer
PLA 2012-20070

Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Klacken

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2017-03-08



Orienteringskarta med planområdet markerat med en röd punkt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Program	5
Detaljplaner	5
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Allmän områdesbeskrivning	7
Stadsbild och kulturarv	7
Bebyggelse och gestaltning.....	9
Offentlig och kommersiell service.....	13
Fritid, rekreation och friluftsliv.....	13
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	14
Mark och geoteknik	14
Trafik och tillgänglighet.....	14
Hälsa och säkerhet	18
Teknisk försörjning	24
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	26
Organisatoriska åtgärder	26
Tekniska åtgärder	27
Ekonomiska åtgärder.....	28
Fastighetsrättsliga åtgärder	28
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	28
PLANENS KONSEKVENSER	29
Nollalternativ	29
Miljöaspekter	29
Sociala aspekter	31
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	32
Översiktsplan.....	32
Miljöbalken.....	32

HANDLINGAR

Normalt planförfarande har tillämpats vid planens framtagande, enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning (i programskedet)
- Fastighetsförteckning
- Solstudier (AIX 2013-09-17, rev 2014-09-09, rev 2015-02-18)
- Bedömning av luftföroreningshalter (SLB analys 2014-05-06)
- Bullerutredning (ACAD 2014-05-20, rev 2014-06-10)
- Dagvattenutredning (Bjerking 2016-11-15)

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. 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 och sökande. Medverkande plankonsult har varit Tengbomgruppen AB. Planunderlag som situationsplan, illustrationer och solstudie har gjorts av AIX arkitekter. Bullerutredning har tagits fram av ACAD. Bedömning av luftföroreningshalter avseende små partiklar och kvävedioxid (PM10 och NO₂) har tagits fram av SLB analys. Dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse med inslag av centrumverksamhet. Detta bidrar till att skapa en levande gatumiljö som gynnar stadslivet.

Planområdet delas upp i tre kvarter, vilket möjliggör nya gatuanslutningar mellan Salabacksgatan och Vaksalagatan. Ambitionen är en varierad bebyggelse, med en hög arkitektonisk kvalitet som till utformning och färgsättning harmonierar med befintlig bebyggelse i närområdet. Den nya bebyggelsen avses variera i höjd upp till en accent i sju våningar och uppskattas inrymma cirka 300 lägenheter. Parkering avses ske i garage under den nya bebyggelsen.



Planområdet markerat med vit streckad linje.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (3 kap). Planen berör inga riksintressen enligt 4 kap eller miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken (MB) 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, 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 upprättades i samband med att ett planprogram togs fram för området. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas leda till betydande miljöpåver-

kan. Eftersom området ligger nära en högt trafikerad huvudgata kommer särskilda åtgärder att behövas för att klara bullersituationen, detta bedöms dock inte leda till en betydande miljöpåverkan.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för kvarteret Klacken inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Byggnadsnämnden tog i samband med godkännande av programmet daterat 2009-06-30 ställning till att planen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen framför i ett samrådsyttrande daterat 2009-05-06 att man delar kommunens bedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun ska förändringar inom stadsväven ske i riktning mot intensivare markanvändning. Förändringarna ska visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön. Kompletteringar bör stödja gång-, cykel- och kollektivtrafik och ska även bidra till att minska barriäreffekter, förbättra samband av olika karaktär och mötesfunktioner. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas.

Planområdet är beläget längs Vaksalagatan, som är ett utpekat stadsstråk. Stadsstråken ska utvecklas till livfulla gator med innerstadskaraktär och besöksfunktioner. I bostadsdominerade kvarter ska verksamhetslokaler finnas i bottenvåningen mot stråket. En stomlinje är planerad att trafikera Vaksalagatan, vilket innebär att hållplatser ska utformas med hög tillgänglighet och god komfort för resenärerna samt med möjlighet till snabb angöring för kollektivtrafiken.

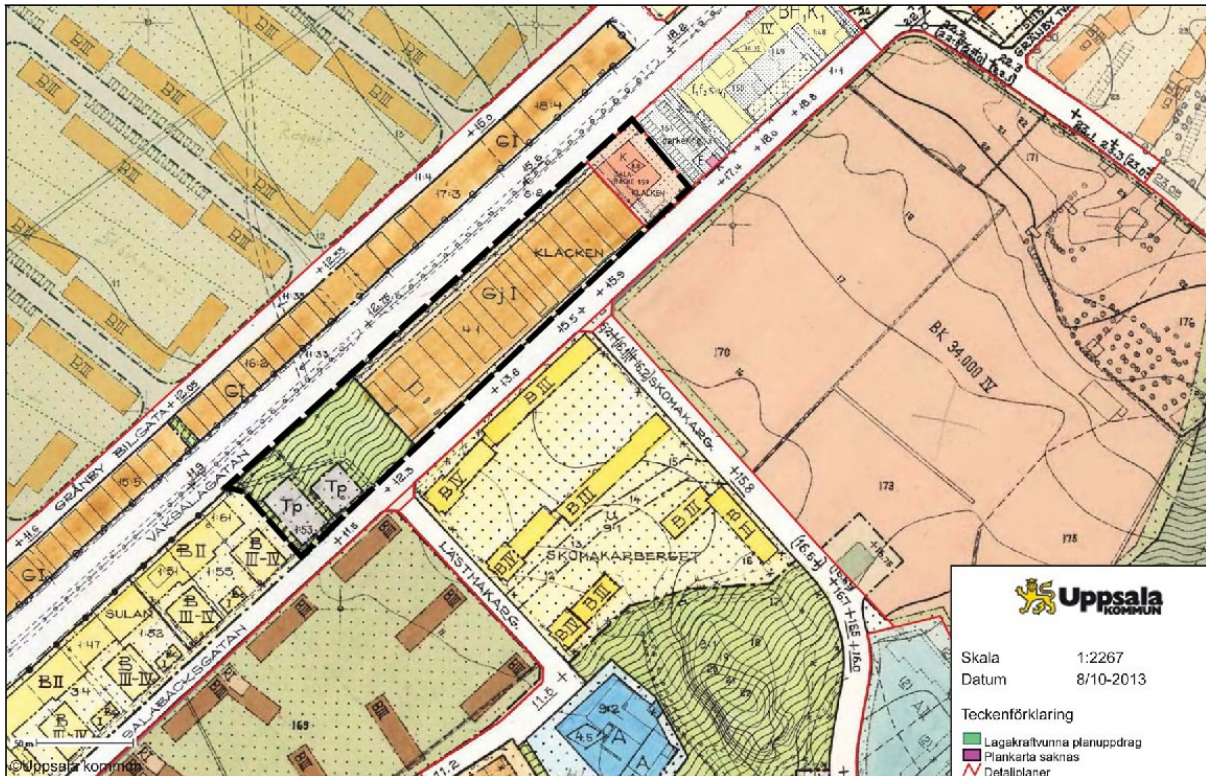
Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, C 40 A Uppsala stad, och är även klassat som kommunalt kulturmiljöområde U 20. Det ligger även inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala och Vattholmaåsarna.

Program

Planarbetet har föregåtts av ett planprogram. Programsamråd pågick under våren 2009, och programmet samt inkomna yttranden har därefter utgjort underlag till planarbetet. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 2009-06-30.

Detaljplaner

Tidigare gällande detaljplaner för det aktuella planområdet var Pl 57 V (kvarteren Sulan, Klacken, Åskan m.fl.) som vann laga kraft 1986-12-09 och Pl 57 X (del av Klacken) som vann laga kraft 1989-07-25. Planerna medgav markanvändningen kontor, garage och småindustri, park/plantering och parkering (se nästa sida).



Planområdet markerat med svart streckad linje visande tidigare gällande detaljplan.

STADSBYGGNADSVISION

Vaksalagatan ska utvecklas från trafikled till stadsgata. Visionen är att bidra till den utvecklingen genom en bebyggelse med tydlig förankring till gatan, tydliga gång- och cykelstråk samt med verksamheter i bottenvåningarna.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i anslutning till Vaksalagatan i stadsdelen Sala Backe, i de östra delarna av Uppsala.

Areal

Planområdet omfattar drygt 13 000 m².

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheterna Sala Backe 4:1 som ägs av Samur KB (Järntorget Bostad AB) och Sala Backe 1:69 som ägs av Uppsalahem samt en del av den kommunägda fastigheten Sala Backe 1:1.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att ej utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i Sala Backe, mellan Vaksalagatan och Salabacksgatan. Närliggande bostadsområde i öster är byggt på 1940-talet i sammanhängande bostadskvarter i tre till fyra våningar. Nordost om planområdet ligger kvarteret Linjalen med bostadsbebyggelse i fem våningar från 2001. Bostadsbebyggelsen sydväst om planområdet i kvarteret Sulan (uppfört 1988) är lägre och består av punkthus i fyra våningar längs Salabacksgatan och radhusliknande bebyggelse i två plan mot Vaksalagatan.

Bebyggelsen på motsatt sida om Vaksalagatan utgörs av parkeringsytor och låga garagelängor. Bakom dessa ligger bostadskvarter med bebyggelse i tre till fyra våningar.



Flygfoto (2008) över planområdet och dess närmaste omgivning.

Stadsbild och kulturarv

Förutsättningar

Planområdet är lågt exploaterat och har ett centrumnära läge. Området karaktäriseras av ett stort antal garagelängor i ett plan, vinkelrätt placerade mot Vaksalagatan, samt två kvadratiska punkthus. Längorna används som garage och mindre verksamheter som till exempel verkstäder. Punkthusen är uppförda i två plan och inrymmer kontor och mindre verksamheter. Den södra delen av planområdet utgörs av en park samt ytor med parkeringsplatser och garagelängor i ett plan. Parken är bullerutsatt genom sitt läge nära Vaksalagatan och används primärt som passage.

Planområdet ligger, liksom stora delar av den centrala staden, inom riksintresseområde för kulturmiljövården (K 40 A). Riksintresset beskrivs som ett stadslandskap, präglad av bland annat kyrkans, centralmaktens och universitetets monumentala byggnader samt med raka tillfartsvägar. I anslutning till den äldre stadskärnan finns även bostadsområden från 1900-talets första hälft och efterkrigstiden, som är av plan- och arkitekturhistoriskt intresse.

Kvarteren intill planområdet utgörs till stor del av bostadsbebyggelse från 1940-talet, ritad av dåvarande stadsarkitekt Gunnar Leche. I Uppsala kommuns utredning om "Värdefull bebyggelse i Uppsala" beskrivs denna bebyggelse som en värdefull och tidstypisk bebyggelse från sin tid.

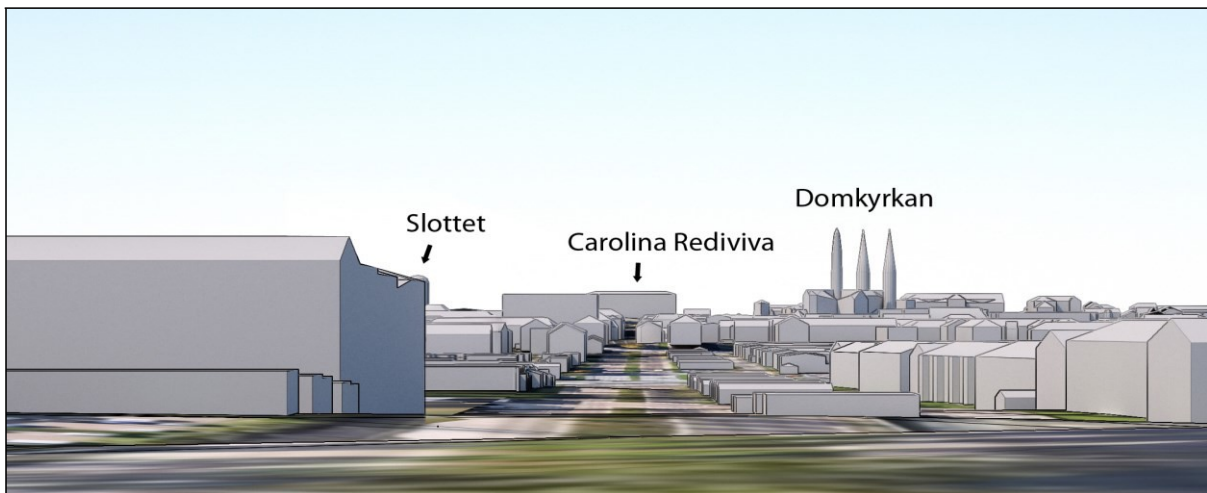
Vid exploatering ska hänsyn tas till omkringliggande kulturhistoriska värden. Hänsyn ska även tas till stadens infartsvägar, i det här fallet Vaksalagatan, som utgör viktiga siktlinjer mot stadens märkesbyggnader.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

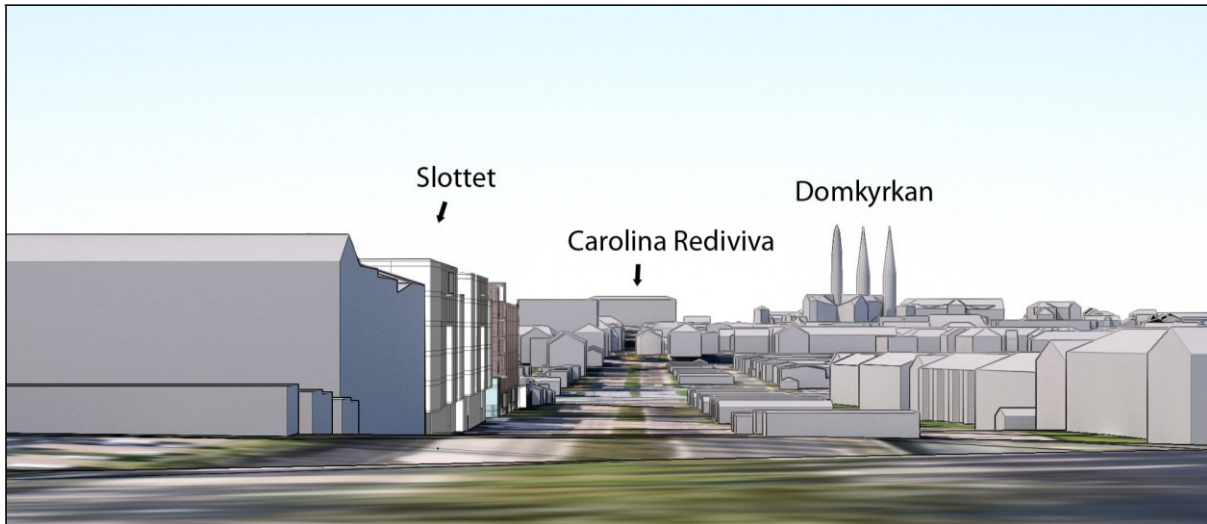
Förändringar

Ett genomförande av detaljplanen förändrar stadsbilden utmed Vaksalagatan men även längs Sala-backsgatan. Avsikten är att bebyggelsen ska uppföras med sluten fasad längs Vaksalagatan och i princip följa samma fasadliv som anslutande bebyggelse. Det möjliggör en tydlig kvartersstruktur som definierar de omgivande gaturummen, till exempel den raka tillfartsvägen Vaksalagatan. Längs Sala-backsgatan tillåts bebyggelsen brytas upp och variera mer. Den blir lägre än byggnaderna längs Vaksalagatan med hänsyn till intilliggande bebyggelse.

Den nya bebyggelsens påverkan på siktlinjen mot stadens märkesbyggnader har studerats i en 3D-studie. Studien visar att Carolina Rediviva och domkyrkan inte skymms av den nya bebyggelsen men att byggnaderna skymmer slottet helt från Vaksalagatans krön norr om kvarteret. Före planens genomförande kan slottet skymta något bakom befintlig bebyggelse. I 3D-studien saknas befintliga träd längs Vaksalagatan, dessa skymmer hela slottet större delen av året.



3D-modell. Bilden visar situationen före planens genomförande.



3D-modell. Samma vy när den planerade bebyggelsen uppförts.

f₁

Den nya bebyggelsen avses att utformas med god färg-, form- samt materialverkan och bottenvåningarna bör gestaltas med fokus på upplevelsen från ögonhöjd i gaturummet. Bottenvåningen ska utformas med en öppen karaktär med fönster och entréer mot gatan (f₁).

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Området är bebyggt med garagelängor i ett plan och två kvadratiska punkthus i två plan. Platsen gränsar till en äldre värdefull kvartersbebyggelse från 1940-talet, och ny bebyggelse ska ges en höjd och ett uttryck som tar hänsyn till omkringliggande kulturhistoriska värden.

Förändringar

BC₁, v₄

Befintlig bebyggelse avses rivas och ersättas med ny bostadsbebyggelse. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen längs Vaksalagatan, lägenheter tillåts inte. Centrumverksamhet tillåts i bottenvåningen inom hela planområdet (BC₁). Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter som t ex handel, café, restaurang, samlingslokal och kontor.

För att säkerställa fungerande lokaler ska de delar av bottenvåningarna som avses användas för verksamheter utformas med en höjd om minst 3,2 meter från färdigt golv till undersidan av nästa våningsbjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv mot gatumark utanför entrén. (v₄).



Illustrationsplan. Den nya bebyggelsen ska uppföras i tre kvarter. Mellan bostadskvarteren möjliggörs nya gatuanslutningar mellan Salabacksgatan och Vaksalagatan. (AIX arkitekter)

e₁0000

Byggrätten (e₁0000) begränsas för att skapa utrymme för bostadsgårdar. Största sammanlagda byggnadsarea i kvm för huvudbyggnader är 2 500 kvm inom det södra kvarteret och 1 700 kvm vardera för de norra kvarteren, därutöver tillåts balkonger och terrasser mot gården. Den byggbara marken är till ytan större än vad utnyttjandegraden tillåter. Detta för att möjliggöra varierade husdjup och öppningar mellan huskropparna, utan att de inkräktar för mycket på den totala gårdsytan.

II, III, IV, V, VI, VII, v₁

Detaljplanen möjliggör bebyggelse i varierande höjder upp till en accent i sju våningar. Högsta tillåtna våningsantal är lägre längs Salabacksgatan än Vaksalagatan med hänsyn till befintlig bostadsbebyggelse, och för att skapa bättre solinstrålning på gårdarna. Våningstalen avses skifta i olika delar av kvarteret för att skapa variation enligt intentionen i illustrationsplanen (II, III, IV, V, VI, VII). Högsta tillåtna taklutning är 30 grader, vilket samspelar med omgivande bebyggelse. Utöver det får hisstorn

och trapphus bryta takfallet. Uppstickande byggnadsdelar och installationer ska vara väl integrerade med takets gestaltning (v₁).

p, v₃

Byggnader ska i huvudsak placeras i linje med förgårdsmark eller gatumark (p), i fasadliv med omgivande kvarter. För att skapa en varierad fasad kan delar av byggnaderna placeras indragna och eventuella släpp mellan byggnader är möjliga. Balkonger och byggnadsdelar får kraga ut högst 0,5 meter över gatumark och lägsta tillåtna frihöjd är 3,5 meter (v₃).



Illustration. Det södra kvarteret sett från Vaksalagatan. (AIX arkitekter)

entréer, gård

Entréer till bostäder ska vara genomgående. Genomgående trapphus förbättrar tillgängligheten till gården och skapar liv och variation utmed gatorna. Entréer till verksamhetslokaler ska ske via allmän plats/förgårdsmark, inte via trapphus eller bostadsgårdar (entréer). Vid eventuellt utåtgående dörrar i bottenvåningen bör man se till att dörrbladen inte slår ut över en gång- eller cykelbana.

Bebyggelse ska utformas med bostadsgårdar, inom varje kvarter. Hela gården får byggas under med planterbart bjälklag. Under gården får parkering ske i garage.



Illustration. De nordligaste kvarteren med korsningen Vaksalagatan och den nya anslutningen till Salabacksgatan i fonden. (AIX arkitekter)



Illustration. Planområdet och dess sydligaste kvarter, sett från Salabacksgatan. (AIX arkitekter)

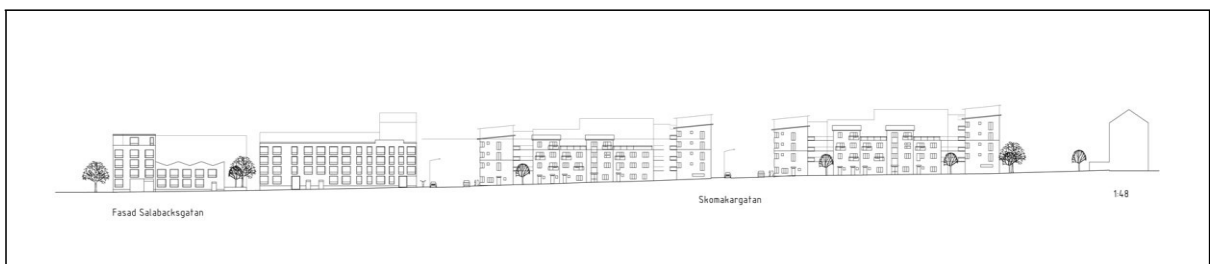


Illustration av den planerade bebyggelsen sedd från Salabacksgatan. (AIX arkitekter)



Illustration av den planerade bebyggelsen sedd från Vaksalagatan. (AIX arkitekter)

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Brantingstorg ligger cirka 400 meter från planområdet. Där finns apotek, livsmedelsaffär, bageri, bibliotek med mera. Cirka 500 meter nordväst om området ligger Gränby centrum, ett större köpcentrum med bland annat butiker, restauranger och caféer, träningsanläggning, apotek och vårdcentral.

Den närmast belägna grundskolan är Gränbyskolan. De närmaste förskolorna finns i Sala backe, längs Källparksgatan och vid Brantingstorg.

Förändringar

BC₁, v₄

Befintlig bebyggelse avses rivas och ersättas med ny bostadsbebyggelse. Lokaler för centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen längs Vaksalagatan, lägenheter tillåts inte. Centrumverksamhet tillåts i bottenvåningen inom hela planområdet (BC₁). Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter som t ex handel, café, restaurang, samlingslokal och kontor.

För att säkerställa fungerande lokaler ska de delar av bottenvåningarna som avses användas för verksamheter utformas med en höjd om minst 3,2 meter från färdigt golv till undersidan av nästa våningsbjälklag. Lokaler ska ansluta med färdigt golv mot gatumark utanför entrén. (v₄).

Friytor, rekreation och friluftsliv

Förutsättningar

Den södra delen av planområdet utgörs av en mindre park med ett antal stora gamla träd. Parken är bullerutsatt, på grund av dess läge mellan Vaksalagatan och Salabacksgatan, och används i dagsläget mest som passage.

Två större parker finns i dagsläget i närområdet. Källparken ligger cirka 300 meter från planområdet. Gränbyparken, som även inrymmer en 4H-gård, ligger cirka 400 meter nordväst om planområdet.

Förändringar

gård, e₂

Planen innebär att större delen av parkmarken inom planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Ett fem meter brett område, närmast kvarteret Sulan i söder, förblir allmän plats för att möjliggöra fortsatt passage.

Bebyggelsen ska utformas med bostadsgårdar, inom varje kvarter. Gården ska rymma plats för utevistelse och planteringar (gård). Bostadsgården inkluderar privata uteplatser och gemensamma vistelseytor samt cykelparkeringar. Bilar och andra motordrivna fordon får inte parkera eller angöra via gården. Marken får byggas under med planterbart bjälklag.

Enstaka, mindre komplementbyggnader, i en våning, om högst 30 m² får uppföras på gården. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² för respektive gård.

Tillgänglighet för funktionshinderade

BC₁, entréer

Marken inom planområdet sluttar. Från nordost till sydväst är höjdskillnaden drygt fem meter på en sträcka av knappt 300 meter. Salabacksgatan ligger bitvis högre än Vaksalagatan.

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Verksamhetslokaler ska vara tillgängliga och entréer ska anpassas till gatunivån. Tillgänglighetsfrågorna prövas i samband med bygglov.

Trapphus ska vara genomgående och ha entré mot såväl gata som gård (entréer).

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av glacial lera med inslag av berg i dagen närmast parken i sydväst. Någon närmare undersökning av planområdets markegenskaper har inte gjorts inom ramen för planarbetet. Detaljerade undersökningar kommer att utföras i ett senare skede som underlag för projektering.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet angörs idag från Salabacksgatan. Vaksalagatan, som är en av stadens huvudgator, är relativt hårt trafikerad. Cykeltrafik till och från området angör också i huvudsak från Salabacksgatan. Gångtrafik förekommer längs såväl Salabacks- som Vaksalagatan. Parken i sydväst används som passage och norr om planområdet finns en gång- och cykelväg längs gränsen mot kvarteret Linjalen.

Trafikflöden

Vaksalagatan trafikerades av cirka 13 000 fordon per veckomedeldygn och Salabacksgatan trafikerades med 2 000 fordon per dygn. Den skyltade hastigheten på Vaksalagatan är 50 km/h. Tidigare utförda prognoser visar på oförändrade eller endast mindre ökningarna fram till år 2020. På längre sikt, år 2030, visar en prognos på omkring 16 000 fordon längs Vaksalagatan och cirka 3 000 fordon på Salabacksgatan.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för lokaltrafik finns på Salabacksgatan och Vaksalagatan. Vid Gränby centrum finns en större busshållplats för regionbussar. Uppsala resecentrum, med buss- och järnvägsstation, ligger cirka 2 km sydväst om planområdet.

Förändringar

GATA,

Gator

Nya gatuförbindelser ska finnas mellan Vaksalagatan och Salabacksgatan mellan de nya kvarteren. Marken planläggs som allmän plats, GATA. En primär gata föreslås mellan det södra och det mellersta kvarteret (i höjd med anslutningen till Regngatan på andra sidan Vaksalagatan). Den nya gatan möjliggör såväl in- som utfart till och från Vaksalagatan för att avlasta trafikmängden på Salabacksgatan. Salabacksgatan har idag endast infart nära korsningen Tycho Hedéns väg/Vaksalagatan.

Mellan det norra och de mellersta kvarteren möjliggörs en gatuanslutning från Vaksalagatan, i förlängningen av Skomakargatan. Med Vaksalagatans nuvarande utformning medges i detta läge endast högersväng in och högersväng ut från och till Vaksalagatan.

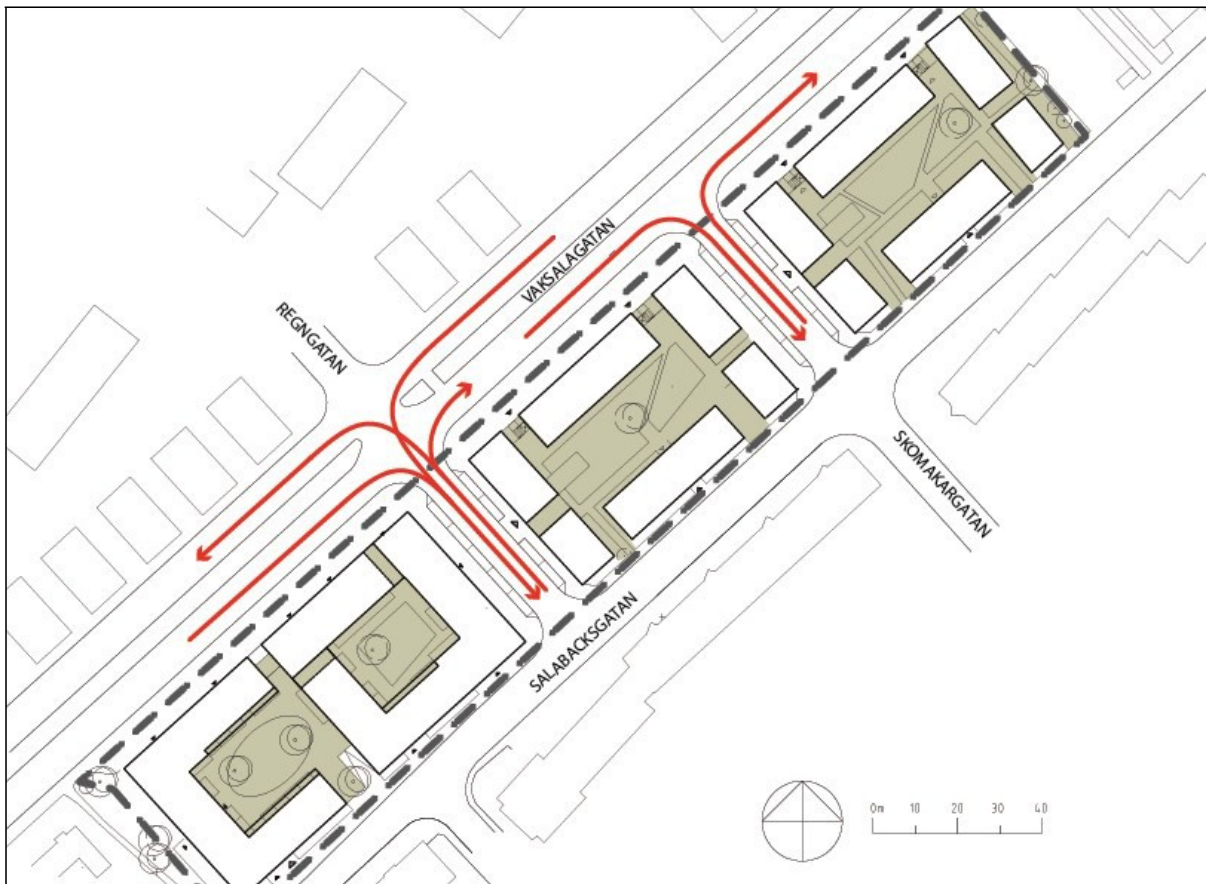


Illustration över möjliga trafikrörelser. Den södra stickgatan medger såväl in- som utfart till och från Vaksalagatan. Vid den norra stickgatan (korsningen Vaksalagatan/ Skomakargatans förlängning) medges endast högersväng för in- och utfart.

Angöring, in- och utfart

In- och utfarter till parkeringsgaragen i de nya kvarteren ska ske från Salabacksgatan eller från de nya anslutningsvägarna. Utfartsförbud gäller mot Vaksalagatan samt vid gatukorsningar.

Gång- och cykelvägar

Gatumarken längs Vaksalagatan ger utrymme för anläggande av en ny gång- och cykelbana längs med Vaksalagatan i samband med en framtida omvandling av gatan. Gatusektionen möjliggör också god tillgänglighet till, och plats för, de verksamheter som avses etableras längs gatan i bebyggelsens bottenvåningar. Området kommer att hårdgöras och vistelseytor/entréområden närmast bebyggelsen kommer visuellt att separeras från gång- och cykelstråket, till exempel med en avvikande markbeläggning. Detaljplanen innebär också en möjlighet att förbinda Salabacksgatan och Vaksalagatan med gång- och cykelstråk mellan de nya kvarteren samt längs gränsen mot kvarteret Sulan i söder.


Parkering

Plan- och byggnadsnämnden antog 2016-10-27 dokumentet "Parkeringstal för Uppsala". Det innebär att nya riktvärden för parkering på kvartersmark för bil och cykel har tagits fram.

Parkeringstalen innebär en sänkning jämfört med tidigare parkeringstal för bil, vilket motiveras av analyser av bilinnehavet i Uppsala kommun samt stadsdelarna inom Uppsala tätort. Trenden pekar mot en minskad användning av bil och en fortsatt ökning av resor med kollektivtrafik och cykel enligt

resvaneundersökningar genomförda av Uppsala kommun vart femte år. Sänkningen av parkeringstal görs huvudsakligen på platser med god och långsiktig kollektivtrafikförsörjning samt god service.

I det nu gällande dokumentet ”Parkeringstal för Uppsala” styrs parkeringstalen av boarean och baseras inte längre på antal lägenheter eller lägenhetsstorlekar.



Parkeringstal för bostäder

Parkeringstalen för bostäder är uträknade utifrån BOA för att inte inkludera ytor som inte är en del av boendeytan. BOA antas vara 80 % av BTA i tidiga skeden när BOA ännu inte är känd. Vid bygglovsgranskningen kommer kravet på parkeringsplatser att utgå från den BOA som redovisas i ansökan.

	Bilparkering		Cykelparkering
	Stadsväven och övriga tätorter	Lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik	
Bostäder (Platser/1000 kvm BOA)	8	5	40

Tabell 1. Bil- och cykelparkeringstal för bostäder.

Exempel på parkeringstal för bostäder ur dokumentet ”Parkeringstal för Uppsala”.

För att minska behovet av att äga en bil ges byggherren möjlighet att sänka bilparkeringstalen genom att arbeta med mobilitetstjänster. Mobilitetstjänster är lösningar som ökar boendes och verksammas mobilitet men minskar både behov och intresse av att äga egen bil. Exempel på detta kan vara bilpool och cykelfrämjande åtgärder.

De sänkta och mer flexibla parkeringstalen ger byggherren större möjlighet att prioritera friytor och anpassa antalet parkeringar efter projektets förutsättningar. De flexibla talen bidrar även till lägre boendekostnader och ett ökat byggande. Det faktiska parkeringsbehovet som uppstår för bilar och cyklar ska dock lösas av byggherren på kvartersmark för den aktuella markanvändningen. För att underlätta och göra det mer attraktivt för personer att använda cykel som transportmedel möjliggörs det i planen att kunna uppföra skärmtak för cyklar på den ”korsprickade” marken utanför husen.

Sammantaget bedöms parkeringsbehovet kunna uppfyllas i denna plan bland annat i de planerade garagen under husen och gårdarna. Besöksparkeringar till verksamheterna i bottenvåningarna bedöms kunna anläggas som kantstensparkering längs angränsande gator.

I samband med bygglovprocessen kommer behovet av parkering för bilar och cyklar att prövas mot gällande ”riktlinjer” som gäller vid det tillfället.



Mellanrummen mellan de nya kvarteren planläggs som gatumark, här betecknade "ny gata" respektive "Skomakargatans förlängning". De nya gatorna kan utformas på olika sätt, se sektioner nedan.

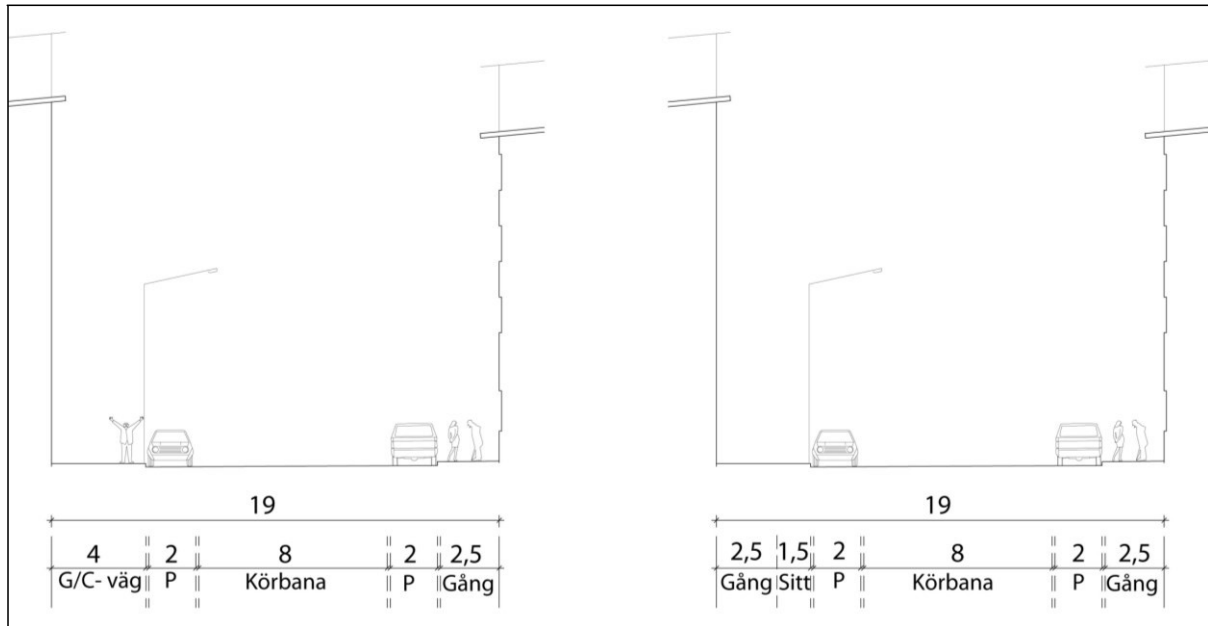


Bild 1, Ny gata och Skomakargatans förlängning.

Bild 2, Skomakargatans förlängning alternativ utformning.

Ny gata samt Skomakargatans förlängning (bild 1). Mellanrummen mellan de nya kvarteren är 19 meter breda och kan utformas med körbana om 8 meter, kantstensparkering om 2 meter på båda sidor om körbanan och 4 meter bred gång- och cykelväg på ena sidan. På motstående sida ryms gångbana om 2,5 meter. Utöver detta tillkommer stödkanter.

Skomakargatans förlängning (bild 2) kan alternativt utformas utan gång- och cykelbana och med 2 gångytor om 2,5 meter vardera, samt en 1,5 meter bred vistelseyta med till exempel sittplatser och planteringar.

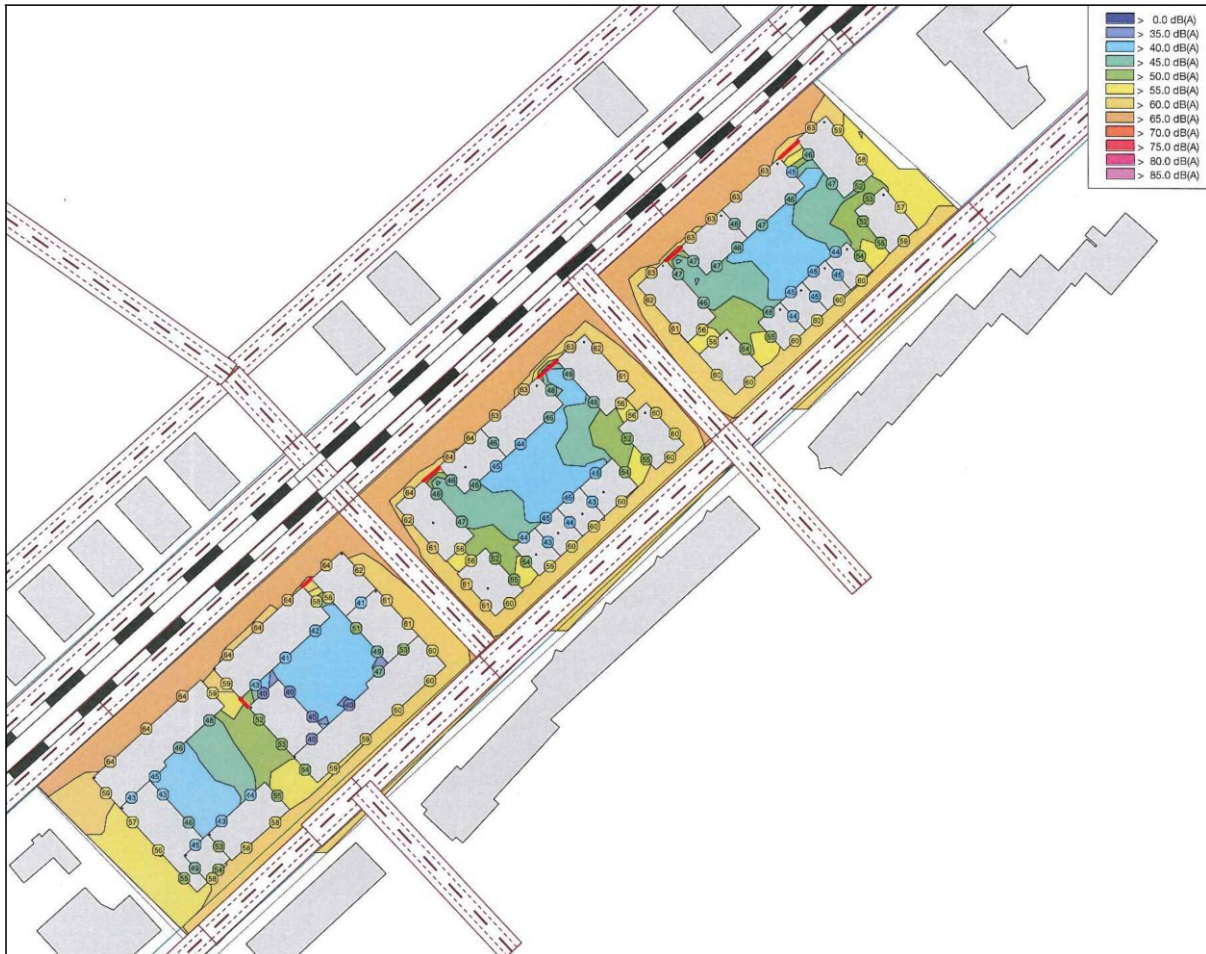
Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Enligt Boverkets allmänna råd för trafikbuller ska nya bostäder endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (om högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Även då ljudnivån överstiger 65 dBA kan det finnas skäl att efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen tillåta bostäder. I dessa speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnaderna vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot en tyst sida.

Planområdet är bullerutsatt. En trafikbullerutredning har tagits fram för att klargöra bullersituationen i området. Beräkningarna baseras på att bostadsbebyggelsen grupperas i kvarter med slutna sidor mot Vaksalagatan (delvis med hjälp av skärmar som täcker öppningarna mellan byggnaderna för att skapa slutna kvarter) och att nya gator delar planområdet i tre kvarter.

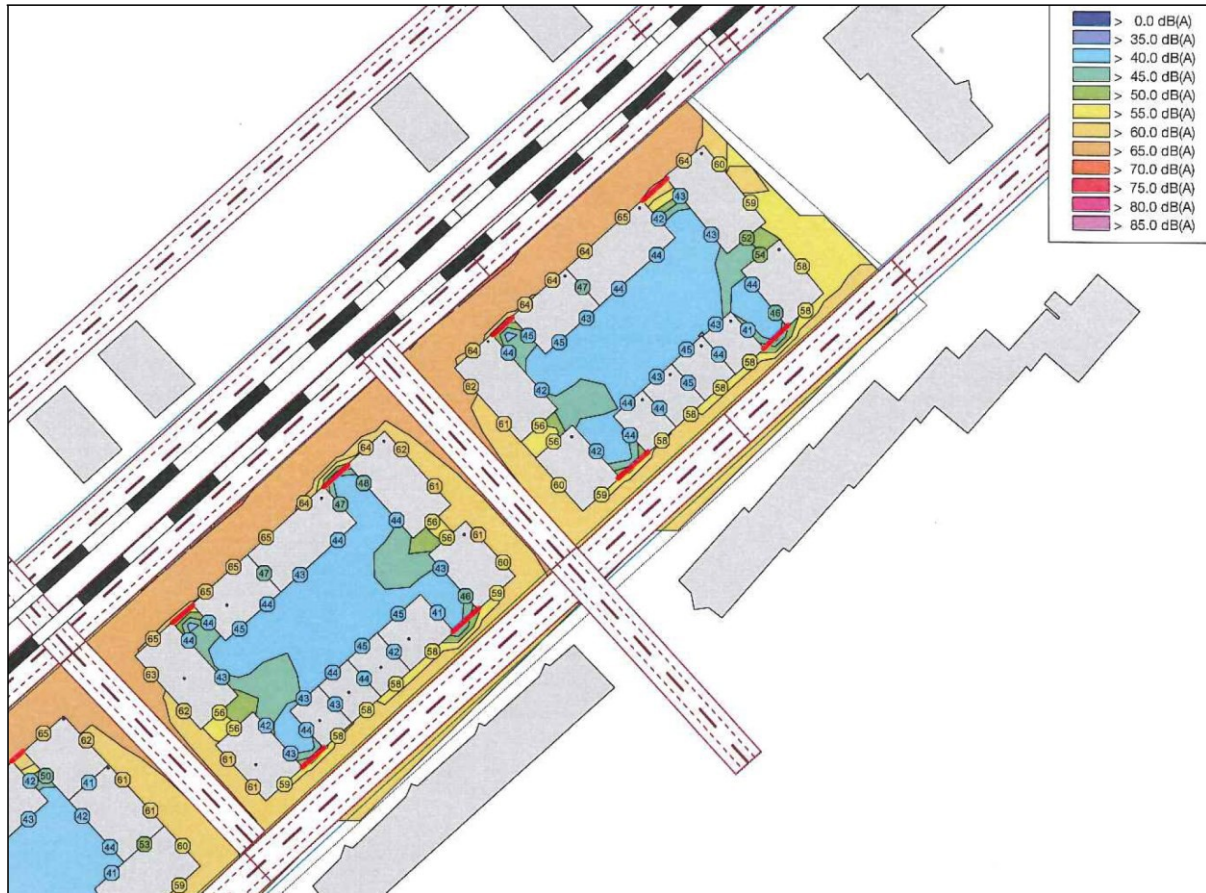
Trafikbullerutredningen visar att de ekvivalenta nivåerna (frifältsvärde vid mest utsatta våning) beräknas till 63–64 dBA längs Vaksalagatan, ca 60–62 dBA längs nya gator mellan kvarteren och 58–60 dBA längs Salabacksgatan (se karta nedan). De maximala nivåerna ligger runt 79–80 dBA längs Vaksalagatan och något högre längs Salabacksgatan, som är smalare. På gårdarna varierar de maximala nivåerna från 52 dBA till upp mot 79–80 dBA i de mest utsatta delarna i släppen mellan byggnadskropparna.



Ekvivalent ljudnivå. Frifältsvärden vid mest utsatt del av fasad. Röda streck markerar bullerdämpande åtgärder (skärmar) och portiker. (ACAD)

Bullerutredningen visar att den ekvivalenta bullernivån vid fasad överstiger Boverkets riktvärden (55 dBA ekvivalent nivå) vilket innebär behov av avsteg från Boverkets riktklinjer vid en exploatering av området. Motiv till avsteg från gällande riktvärden är att planområdet ligger centralt i en större stad.

Utredningen visar också att man med en sluten fasad (av byggnader och skärmar i släppen mellan byggnadskropparna) kan skapa en tyst gårdsmiljö med gemensamma uteplatser. Att placera bebyggelsen i en tydlig kvartersstruktur gör det möjligt att tillgodose att samtliga lägenheter kan få tillgång till en tyst/ljuddämpad sida om högst 50 dBA ekvivalent nivå. Skärmar och andra byggnadstekniska åtgärder krävs för att klara dessa värden (se bild nedan). De höga maximala ljudtrycksnivåerna innebär krav på hög ljudisolering i fasad för att uppfylla inomhuskrav.



Ekvivalent ljudnivå, frifältsvärden vid mest utsatt del av fasad. Bilden visar hur bullernivåerna påverkas om kvarteret sluts ytterligare, det vill säga även mot Salabacksgatan. Den ekvivalenta ljudnivån sjunker till under 45 dBA för större delen av fasaderna mot gårdarna. (ACAD)

V₂

Byggnaderna ska utformas så att:

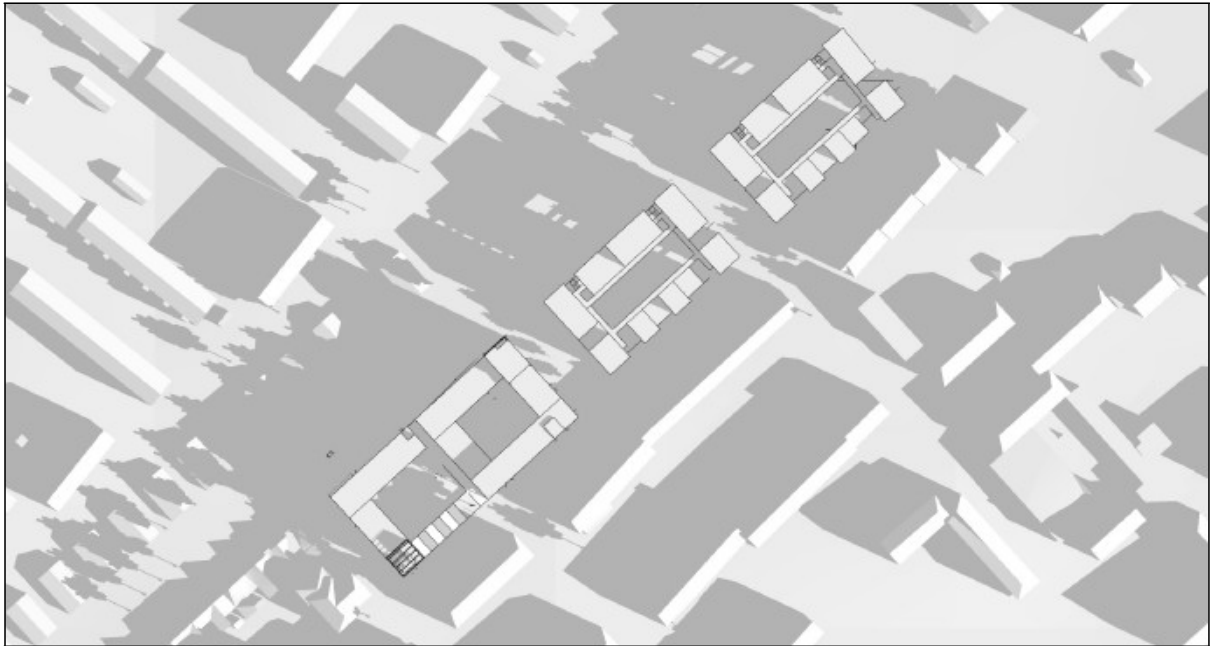
- Bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad (frifältsvärde) har minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet orienterade mot tyst sida eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (< 45 dBA eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå vid fasad.
- Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.

Klimat, solinstrålning

Den nya bebyggelsen ska placeras och utformas så att största möjliga solinstrålning kan ske samtidigt som hänsyn tas till omgivande kvarter. Bebyggelsen avses utformas för att skapa goda förutsättningar för att skapa solbelysta gårdar.

Solstudien visar att den nya bebyggelsen skuggar den befintliga i relativt liten omfattning. Vaksalagatan, nordväst om planområdet, skuggas mest. Under vår- och höstdagjämning skuggas stora delar av gårdarna, och under sommaren är gårdarna delvis solbelysta. Fasaderna är dock solbelysta under längre perioder.

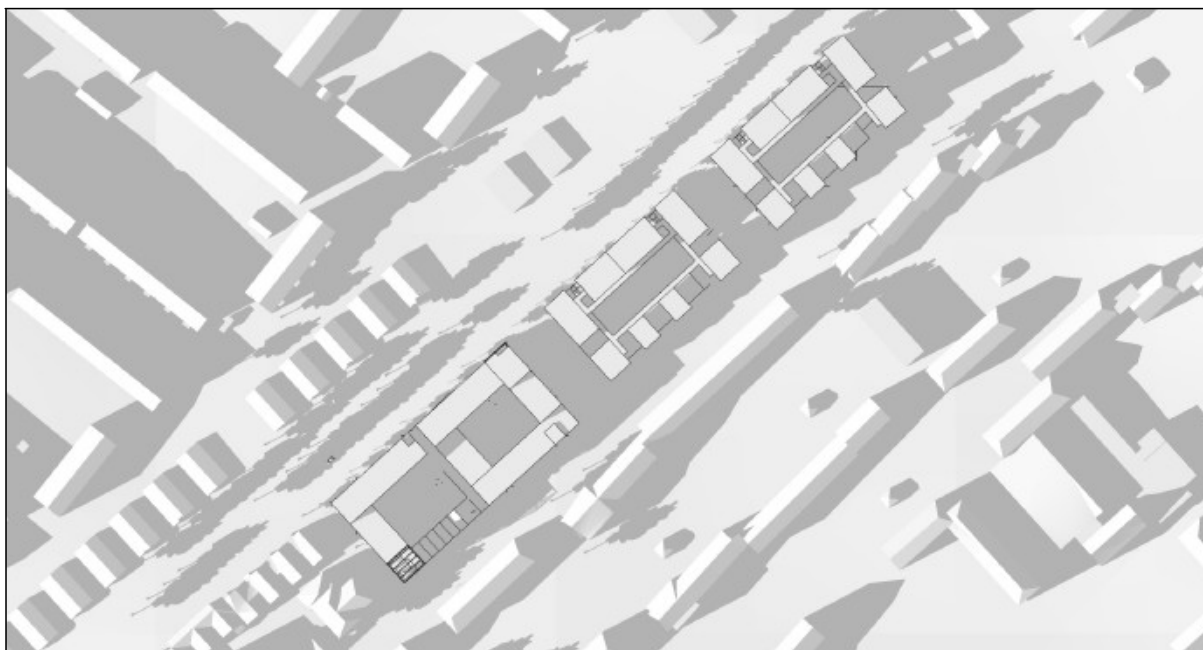
Följande bilder visar skuggning vid olika tider på dygnet under höst- och vårdagjämning, samt sommarsolstånd.



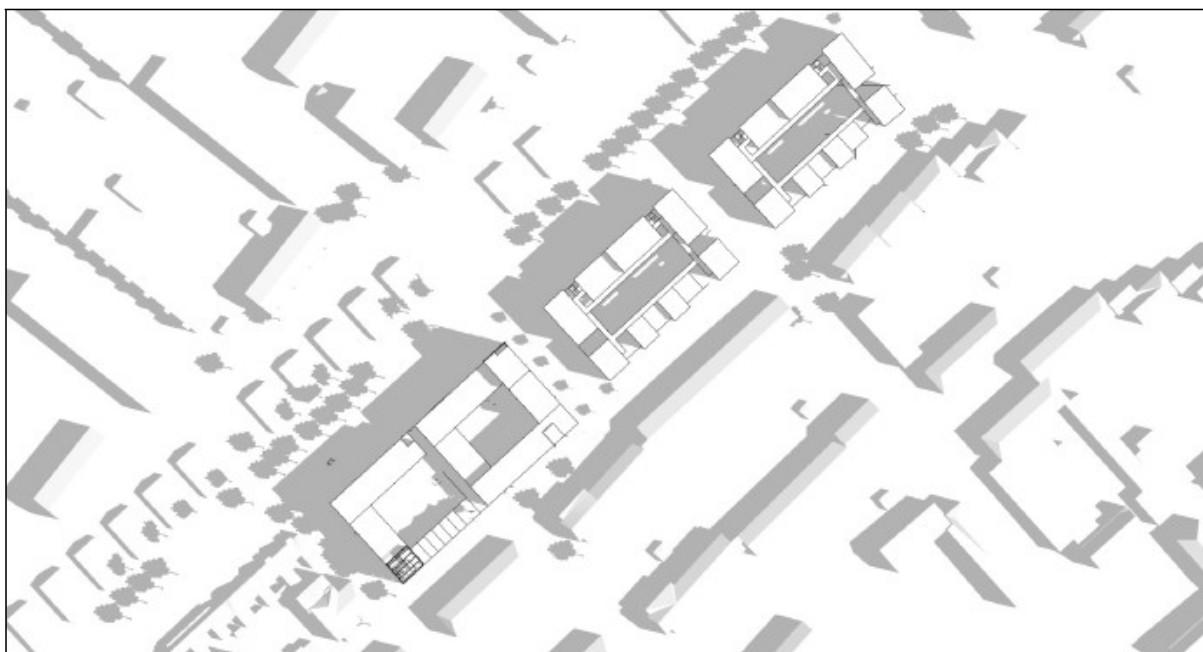
Kl. 8.00, vår- och höstdagjämning. Bebyggelsen kastar långa skuggor på Vaksalagatan. Gårdarna skuggas av den egna bebyggelsen.



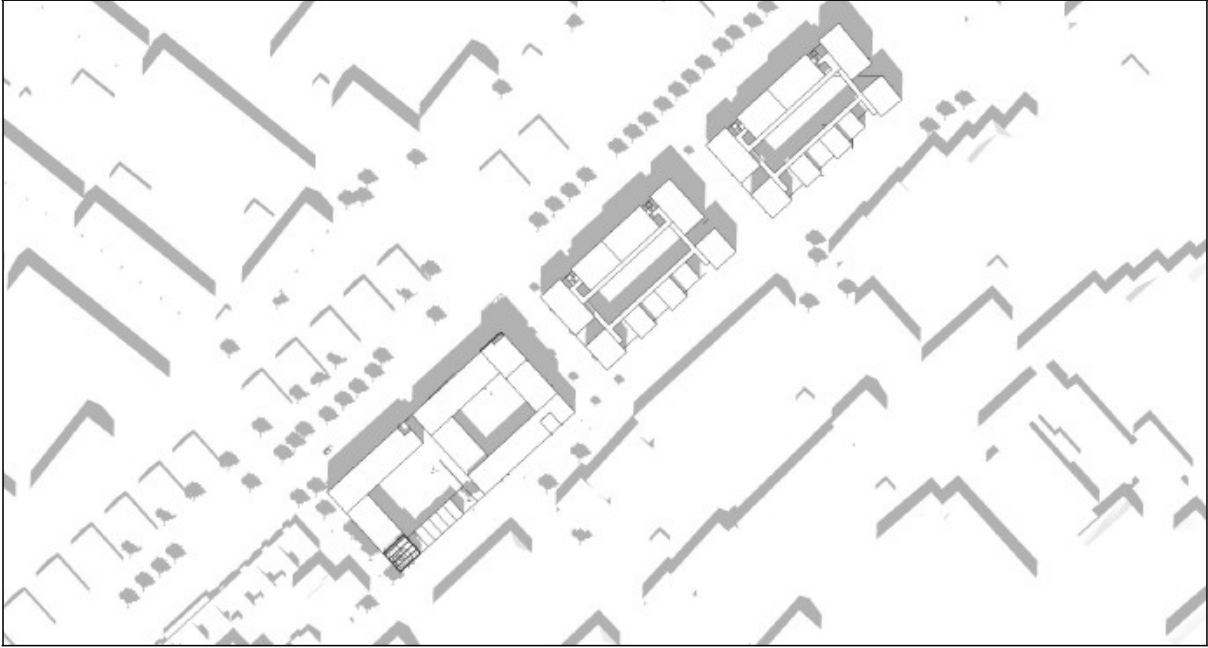
Kl. 12.00, vår- och höstdagjämning. Delar av de sydligaste gårdarna är solbelysta medan stora delar av de nordligaste gårdarna skuggas.



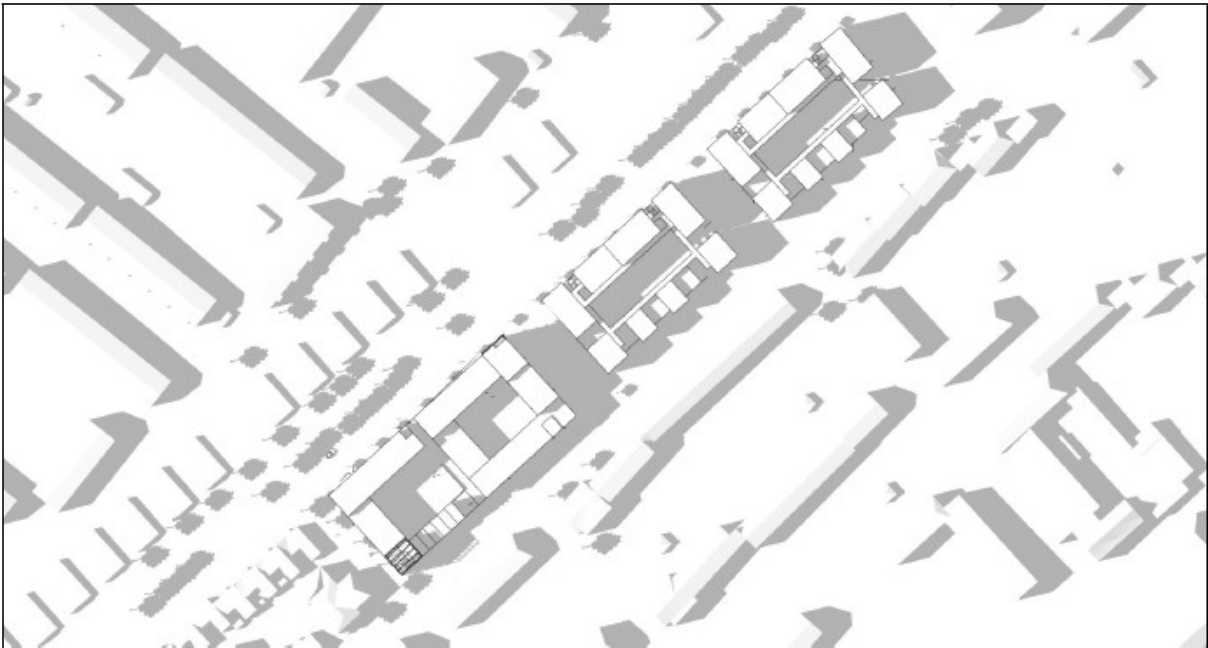
Kl 16.00, vår- och höstdagjämning. Solen är på väg ner och nästan hela gården skuggas.



Kl 08.00, sommarsolstånd. Delar av de sydligaste gårdarna är solbelysta medan stora delar av de nordligaste gårdarna skuggas.



Kl 12.00, sommarsolstånd. Större delen av innergårdarna i söder och stora delar av innergårdarna i norr är solbelysta.



Kl 16.00, sommarsolstånd. Delar av de sydligaste innergårdarna är solbelysta medan större delen av innergårdarna i norr är skuggade.

Markföroreningar

Vid uppförande av bostadsbebyggelse ska marken från föroreningssynpunkt uppnå statusen ”känslig markanvändning”. En bensinstation med nedgrävda cisterner till förvaring av bensin har tidigare funnits inom planområdet. Undersökning och sanering har utförts inför tidigare byggnation inom området. Detaljerade undersökningar av marken kommer att utföras i ett senare skede som underlag för projek-

tering. Om nya föroreningar upptäcks i samband med detaljplanens genomförande ska miljö- och hälsoskyddnämnden informeras.

Luftpartiklar

Översiktlig kartläggning av luftföroreningar och skadliga partiklar (NO₂ och PM10) har utförts av Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund (LVF 2011:19). Halten inandningsbara partiklar, PM10, samt kvävedioxid (NO₂) låg enligt kartläggningen vid planområdet under gällande miljö kvalitetsnorm år 2010. Normen för dygnsmedelvärde överskreds om PM10 halten är högre än 50 µg/m³ fler än 35 dygn per kalenderår. För NO₂ överskreds normen om halten är högre än 60 µg/m³ fler än 7 dygn per kalenderår.

Under våren 2014 har en ny bedömning av luftföroreningshalterna vid planområdet gjorts utifrån den tidigare utförda spridningsberäkningen. Bedömningen utgår ifrån planförslaget med sikte på år 2030, vilket innebär slutna fasader längs gatorna och en ökning av antalet fordon som passerar Vaksalagatan respektive Salabacksgatan (se trafikflöden s 12). Utredningen visar att den planerade bebyggelsen och förväntad trafikökning bidrar till högre halter vid fasad i jämförelse med dagsläget (19–25 µg/m³ för PM10 och 21–27 µg/m³ för NO₂). På innegårdarna bedöms halterna ligga på samma nivå eller minska (17–20 µg/m³ för PM10 och 17–24 µg/m³ för NO₂). Halterna inom området bedöms ligga under miljö kvalitetsnormens gränsvärden för skadliga partiklar och luftföroreningar, vilket innebär att normen klaras.

Radon

Planområdet ligger inom område med risk för förhöjda radonhalter. Radonförekomsten ska undersökas innan byggnadsarbeten påbörjas och all ny bebyggelse ska utföras på ett radonsäkert sätt.

Brandsäkerhet

Lägenheter i byggnader som har fler än fyra våningar bör vara genomgångslägenheter och ha fönster mot befintligt eller tillkommande gatunät. Om lägenheterna inte utformas som genomgångslägenheter krävs att räddningsvägar och uppställningsplatser anordnas så att samtliga lägenheter kan nå från gården. Detta kräver att bjälklaget måste vara körbart och att det går att komma in med utryckningsfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till det allmänna VA-nätet, anslutningsavgift erläggs enligt gällande taxa. Nya anslutningspunkter för vatten och spillvatten hänvisas till anslutning mot Salabacksgatan.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för Fyrisån

Befintliga dagvattenledningar finns i Salabacks- och Vaksalagatan. Vid behov av nya anslutningspunkter för dagvatten hänvisas Uppsala Vatten och Avfall AB till Vaksalagatan.

Bjerking AB har utfört en dagvattenutredning för planområdet. Syftet med dagvattenutredningen är att beskriva dagvattensituationen i området före och efter den byggnation som planeras på fastigheten. Utredningen redovisar även lämpliga och möjliga åtgärder för omhändertagandet av dagvatten på fastigheten.

De beräkningar som utförts inom ramen för utredningen visar att dagvattenflödet från området kommer att öka efter utbyggnaden. Vid kontakt med Uppsala Vatten och Avfall AB har framkommit att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas för att 20 mm (200 m³/hektar) regn kan kvarhållas och renas innan avledning till kommunal dagvattenledning sker. Uppehållstiden ska vara minst 12 timmar.

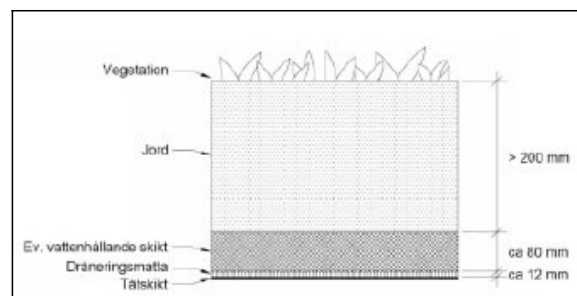
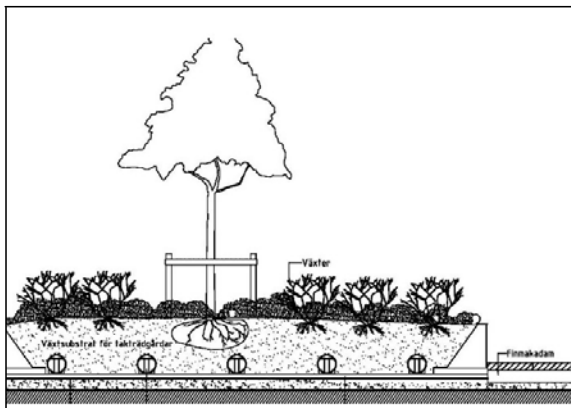
n₁

Enligt utredningen innebär det att de två mindre kvarteren i nordost (bilden till höger här nedanför) ska kunna magasinera 40 m³ dagvatten vardera innan det släpps ut på det kommunala dagvattennätet. För det större kvarteret i sydväst (bilden till vänster här nedanför) innebär det att kvarteret ska kunna magasinera 44 m³ dagvatten innan det släpps ut på det kommunala dagvattennätet. På plankartan regleras det med bestämmelsen n₁ "Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten". Om den tillkommande bebyggelsen inom respektive delområde delas upp på flera fastigheter bör dagvattenhanteringen skötas gemensamt av de berörda fastigheterna.



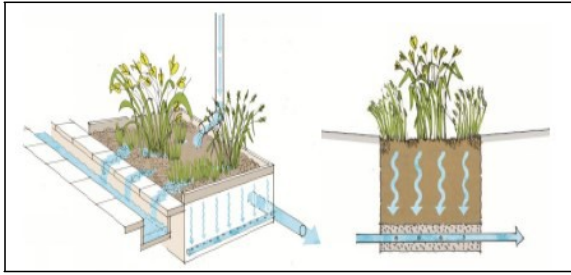
Förslag på fördröjning av dagvatten på gårdarna med hjälp av magasin. (Bjerking)

För att minska dagvattenflödet från planområdet efter exploatering är det av stor vikt att hålla nere hårdgörningsgraden. Även om gårdarna till stor del planeras för att underbyggas med garage, finns goda möjligheter att anlägga grönytor.



Schematiska förslag till alternativa uppbyggnader av gröna gårdar med magasinering/fördröjning ovanpå garaget. (Bjerking)

För att klara en fördröjning av dagvattnet måste det kompletteras med raingardens vid stuprör och trädplanteringar. Detta sker på gården och vid Salabacks- och Vaksalagatan. Exakt placering och antal tas fram vid detaljprojekteringen. En grov tumregel är att ytan på raingardens ska vara 2–4% av avrinningsområdets storlek.



Förslag till olika lösningar av regingardens.(Bjerking)

Används regingardens vid stuprör samt Savaq på bjälklaget renas och fördröjs allt dagvatten innan det leds till det kommunala ledningsnätet. Höjdsättning av marken bör utföras så att regnvatten leds mot grönytor så att infiltration kan ske samt att husen ligger högre än omgivande gator.

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Enligt miljö kvalitetsnormer från 2015 innebär detta att ån ska uppnå en god ekologisk status 2021 och en god kemisk status till slutet av 2015. Fyrisån bedöms idag ha en måttlig ekologisk status men uppnår inte en god kemisk status. Förslag finns på nya miljö kvalitetsnormer där ån ska uppnå en god ekologisk status till 2027 och en god kemisk status till 2021.

Exploateringen av planområdet bedöms, enligt dagvattenundersökningen, inte påverka Fyrisåns status eller Fyrisåns möjlighet att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

El, tele och bredband

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband.

Uppvärmning

Möjlighet att ansluta till det lokala fjärrvärmenätet finns och bedöms som en god miljömässigt hållbar lösning i stadsnära miljöer. Det finns även förslag om att förse området med någon typ av lokalt energisystem, till exempel bergvärme eller jordvärme.

Avfall

Hämtställen för avfall ska kunna nås utan backningsrörelse och ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Dragvägen för sopkärl ska vara maximalt 10 meter lång, hårdgjord, fri från hinder och nivåskillnader. Om angöring till avfallutrymmen ska ske längs Vaksalagatan behöver angöringsfickor anordnas invid avfallsutrymmen. Anläggning av kantstensparkeringarna får inte hindra att hämtning av avfall kan ske enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av allmän plats. Exploatörerna ansvarar för genomförande av anläggningar inom kvartersmark. Blivande fastighetsägare ansvarar för underhåll och drift av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Uppsala kommun och exploatörerna och föreligga innan planen antas av plan- och byggnadsnämnden. I exploateringsavtalet regleras bland annat ansvarsfördelning, kostnader, marköverlåtelse och fastighetsrättsliga åtgärder, genomförande av exploatering, överlåtelse av avtalet och avtalets giltighet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen. Särskilda lösningar kommer att behöva göras för att uppnå en godtagbar boendemiljö, vilket innebär kompletterande beräkningar anpassade för det aktuella projektet i bygglovskedet.

Markföroreningar

Marken har undersökts och sanerats inför tidigare byggnation. Alla påvisade föroreningar ska omgående anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden, Uppsala kommun, i enlighet med miljöbalken 10 kap § 11. Likaså ska miljö- och hälsoskyddsnämnden informeras senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas inom förorenat område. Om nya föroreningar upptäcks vid schaktning ska miljö- och hälsoskyddsnämnden informeras omgående.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör 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.

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde för kommunens vattentäkter i Uppsala och Vatt-
holmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas, de berör bland annat markarbeten och energianläggningar.

Arkeologi

Markägaren bekostar de eventuella arkeologiska utredningar som är nödvändiga. Inom området finns inga kända fornlämningar. Om det påträffas dolda fornlämningar under mark vid markarbeten ska arbete avbrytas till den del fornlämningen berörs och anmälan göras till länsstyrelsen.

Ledningar

Kända ledningsägare (ledningsförfrågan, april 2013) inom planområdet är:

- Uppsala kommun (gatubelysning)
- Vattenfall (fjärrvärme och eldistribution)
- Skanova (tele)
- IP-Only (fiber)

Uppsala Vatten och Avfall AB (VA) har ledningar i nära anslutning till planområdet. Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas inom planområdet. Område för fördröjningsmagasin, ett för varje delområde, behöver anläggas inom planområdet (se dagvattenutredningen). Om den tillkommande bebyggelsen inom respektive delområde delas upp i flera fastigheter bör dagvattenhanteringen skötas gemensamt för de berörda fastigheterna.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Byggherren bär det ekonomiska ansvaret för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Kommunen tar ut en exploateringsavgift av byggherren för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Ledningar

Kostnad för flytt av ledningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om avtal saknas bekostas flytt av exploatören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Befintliga servitut och nyttjanderätter

På fastigheten Sala backe 4:1 finns det en nyttjanderätt för bensinstation m.m. från år 1964, akt 760 och på fastigheten Sala backe 1:69 finns ett avtalsservitut för ledningar m.m. från år 1993, akt 13382. Dessa servitut och nyttjanderätter avses att upphävas i samband med planens genomförande (kostnad för flytt av ledningar, se ovan).

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning med mera

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Allmän plats (gata) som tidigare varit kvartersmark överförs till lämplig kommunal fastighet. De delar av den befintliga parken som i tidigare detaljplan angivits som allmän plats (park) men nu blir kvartersmark förvärvas av berörd byggherre. Kvartersmarken avses att delas in i flera fastigheter och kan komma att byggas ut i etapper. Eventuellt kan servitut eller gemensamhetsanläggning då krävas för kvartersgård och garageanläggning. Byggherren bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Förändringar för fastigheterna. Gult område märkt med 1 illustrerar den mark som Sala Backe 1:69 avstår till kommunen för allmän plats, GATA. Lila område 2 illustrerar det område av Sala Backe 1:1, i kommunal ägo, som ska föras över till Sala Backe 1:69 för kvartersmark för bostäder. Rosa område 3 markerar den mark av Sala Backe 4:1 som ska föras över till Sala Backe 1:69 och grönt område 4 markerar omfattningen av den mark som Sala Backe 4:1 avstår till kommunen som allmän plats, GATA.



Förändringar för fastigheterna inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagens konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet skulle i detta fall innebära att planområdet fortsätter användas som park respektive område för mindre verksamheter och kontor, i enlighet med gällande detaljplaner. Kvarteret har då fortsatt samma struktur och delas inte upp av nya gator som kopplar samman Vaksalagatan med SalaBACKsgatan.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Den nya bebyggelsen kommer i princip att följa samma fasadliv som intilliggande kvarter genom sin nya kvartersstruktur. Det gör området mer stadsmässigt, skapar en helhet med omgivande kvarter och tydligare gaturum. Förändringen kan upplevas stor då delar av området bebyggs med högre byggnader

än de som finns idag och en park försvinner. Uppdelningen av planområdet i mindre kvarter samt en varierad våningshöjd, anpassad till närområdet, syftar till att motverka en eventuell negativ upplevelse av den förändrade stadsbilden.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården. Planområdet ligger utmed siktlinjen längs Vaksalagatan, från vilken flera av Uppsalas märkesbyggnader kan ses. Ett genomförande av planen bedöms inte leda till någon negativ påverkan på riksintresset, den nya bebyggelsen riskerar inte skymma stadsbilden sett från Vaksalagatans krön, strax norr om planområdet. Utgångspunkten för planarbetet har varit att ny bebyggelse ska harmoniera med den värdefulla arkitektur som finns i närområdet.

Rekreation och friluftsliv

Den nya strukturen öppnar upp för fler stråk genom kvarteret och ökar därmed möjligheten att röra sig genom området mellan olika rekreativa målpunkter. Detaljplanen föreskriver att bostadsgård ska finnas inom kvarteret, till nytta för de boende.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära begränsad ökning av dagvattenflöden då stor del av marken inom planområdet redan är hårdgjord, parken undantagen. Förhoppningsvis kan ett genomförande av detaljplanen innebära ändrat användningssätt från kontor, garage och småindustri till bostäder och verksamheter av icke störande karaktär. Mängden förorenat vatten kan därmed minska. Om möjlighet finns kan dagvattnet fördröjas innan det går till det kommunala ledningsnätet.

Resurshushållning

En utbyggnad enligt detaljplanen kan leda till ett ökat uppvärmningsbehov och avfallsmängd, eftersom utnyttjandegraden är högre. Förändringen är liten och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.

Tillskottet av bebyggelse sker i ett område där det finns gatustruktur, kollektivtrafik, ledningar för el, bredband och fjärrvärme, samt kommunalt VA. Det innebär att det går att ta vara på redan gjorda investeringar. Ett gott kollektivtrafikläge, väl utbyggt gång- och cykelvägnät samt möjlighet att etablera verksamheter i kvarteret kan leda till ett lägre bilberoende.

Hälsa och säkerhet

Närheten till Vaksalagatan innebär att området är påverkat av trafikbullernivåer som överskrider Boverkets riktvärden. Trafikmängden längs Vaksalagatan kan dessutom komma att öka i takt med att den östra delen av staden förtätas, vilket kan leda till högre bullernivåer. Genom den tillkommande bebyggelsens utformning, med slutna fasader längs Vaksalagatan och planbestämmelser om hur bostäderna ska utformas, minimeras påverkan från buller.

De slutna fasaderna längs Vaksalagatan innebär att gaturummet ”täpps” till, vilket kan leda till en högre koncentration av luftföroreningar längs gatan. Resultatet av luftkvalitetsutredningen för området visar att den planerade bebyggelsen och den förväntade trafikökningen bidrar till en ökning av halterna (vid fasad) i jämförelse med dagsläget. På innergårdarna bedöms halterna ligga på samma nivå eller lägre. Miljökvalitetsnormerna klaras med god marginal, och planens genomförande bedöms inte medföra någon avsevärd försämring av luftkvaliteten. God luftkvalitet inomhus kan uppnås genom att friskluftsintag för ventilationen placeras på ett fördelaktigt sätt.

Nya anslutningar mellan Vaksalagatan och Salabacksgatan bedöms kunna öka trafiksäkerheten i närområdet, då de sannolikt leder till minskade trafikmängder och lägre hastigheter på Salabacksgatan.

Den nya bebyggelsen regleras till sin höjd för att minimera skuggning av intilliggande bebyggelse. Solinstrålningen på de nya bostadsgårdarna gynnas av detaljplanebestämmelsen om lägre våningstal längs Salabacksgatan.

Sociala aspekter

Trygghet

Detaljplanens utformning bedöms medverka till en ökad känsla av trygghet i området på alla tider av dygnet. Det blir ett bebott och upplyst kvarter samtidigt som de nya gatorna bidrar till ett ökat flöde av människor i och igenom området. Bottenvåningarna ska utformas med fönster och entréer mot gatorna, syftet är bland annat att öka den upplevda tryggheten i området.

Trafiksäkerhet

Nya gatuanslutningar mellan Vaksalagatan och Salabacksgatan bedöms avlasta trafikmängden och sannolikt även sänka hastigheten på Salabacksgatan. Det ger förutsättningar för en säkrare trafikmiljö.

Tillgänglighet

Nyproducerade lägenheter med modern standard underlättar möjligheten för äldre och personer med funktionshinder att bo i området.

Entréer till trapphusen ska vara genomgående, vilket ökar tillgängligheten till gården.

Barnperspektiv

Det bedöms finnas möjlighet till goda uppväxtmiljöer för barn och ungdomar, nära idrott, grönområden och skolor. Bilfria bostadsgårdar ska uppföras med möjlighet till en stimulerande utemiljö för närlek. Närheten till Källparken och Gränbyparken, som är större parkområden, blir en stor tillgång för barnen i det nya bostadsområdet. Detaljplanen ska, så långt det är möjligt, medverka till säkra anslutningar till dessa grönområden.

Upplåtelseformer

Idag hyrs lokaler ut inom planområdet för olika verksamheter. Verksamheter, dock delvis av annan karaktär än i nuläget, och bostäder blir möjliga även vid ett plangenomförande. Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen, bebyggelsen avses uppföras med blandade upplåtelseformer.

Mötesplatser

Bostadsgårdarna blir naturliga mötesplatser i den absoluta närmiljön. Möjlighet för olika typer av verksamheter i bottenvåningarna, som till exempel frisörsalong eller kiosk, skapar fler möjliga mötesplatser för de boende i närområdet.

Källparken och Gränbyparken är omtyckta rekreationsområden på gångavstånd från planområdet. Genom den nya strukturen skapas fler stråk som ökar tillgängligheten genom området och i förlängningen möjligheten att lättare ta sig mellan olika målpunkter i närområdet.

Service

Möjlighet finns att etablera olika typer av verksamheter i bebyggelsens bottenvåningar. Tillskottet av bostäder innebär fler människor och bättre underlag för service i närområdet.

Stadsliv

Detaljplanen möjliggör ett tillskott av bostäder och verksamheter vilket skapar förutsättningar för ett rikt stadsliv. Den nya kvartersstrukturen bidrar till fler stråk genom området och att det därmed blir enklare röra sig i och igenom området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

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 riksintresse för kulturmiljövård. Stora delar av staden ingår i detta värde, dock bedöms själva planområdet inte ha något särskilt kulturhistoriskt värde. Omgivande kvarter har höga kulturhistoriska värden vilket planen tar hänsyn till vid en eventuell exploatering av området. Därmed bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör intet miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planens genomförande, planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i oktober 2014, reviderad i november 2016

Torsten Livion
Detaljplanechef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2013-10-17
- granskning 2014-08-28

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft:

2016-12-16
2017-03-08