

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2017-003054

Handläggare:
Annika Holma, Sofia Masrouf

Planbeskrivning Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3a

Standardförfarande



Figur 1, Illustrationen visar hur det mittersta kvarteret kan se ut, White arkitekter

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Läsanvisningar	4
Handlingar.....	5
Antagandehandlingar.....	5
Tidigare ställningstagande	6
Översiktsplan.....	6
Program för Östra Sala backe	6
Detaljplaner	7
Andra kommunala beslut.....	10
Planens innehåll	10
Planens syfte.....	10
Planens huvuddrag.....	10
Planområdet.....	11
Stadsbyggnadsvision.....	13
Landskapsbild	13
Bebyggelse och gestaltning	14
Offentlig och kommersiell service.....	20
Kulturmiljö.....	21
Park och natur	22
Trafik och tillgänglighet.....	24
Mark och geoteknik.....	32
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	32
Hälsa och säkerhet.....	36
Teknisk försörjning	44
Planbestämmelser	45
Planens genomförande	53
Organisatoriska åtgärder	53
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	54
Ekonomiska åtgärder	56
Tekniska åtgärder	57
Planens konsekvenser	59
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	59
Sociala aspekter	60
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	62
Översiktsplanen	62
Miljöbalken	62

Medverkande63

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling inom Östra Sala backe, längs Fyrislundsgatans norra del. Strukturen av bebyggelse, gator och parker ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe.

Detaljplanen möjliggör tre kvarter med cirka 500 bostäder, en förskola med fyra avdelningar och cirka 1000 kvadratmeter lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen är placerad i en tät kvartersstruktur med byggnadshöjder som varierar mellan tre och sju våningar. Mot Fyrislundsgatan är bebyggelsen högre och mer sluten för att skapa bullerfria bostadsgårdar. Mot Johannesbäcksgatan är hushöjderna lägre och kvarterstrukturen är mer uppbruten för att skapa intressanta stadsrum och en visuell kontakt med livet på gårdarna. Lokaler är placerade i kvarterens hörn mot Fyrislundsgatan och mot Johannesbäcksgatan, samt i närheten av parken. Detaljplanen innehåller en park som är cirka 2200 kvadratmeter stor. Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och programmet för Östra Sala backe.

Läsanvisningar

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 bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.


Detaljplanen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-03-22.

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*



Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Trafikutredning, WSP, daterad 2020-10-09
- Bullerutredning, Sweco, daterad 2020-02-14
- Projekterings PM, miljö och geoteknik, Bjerking, daterad 2021-05-05
- Dagvattenutredning, Geosigma, daterad 2020-03-13
- Dagsljusutredning och solstudie, Ramböll, daterad 2020-02-21
- Inventering av backsippor ÖSB 3 och Vaksala Prästgårdsgärde, Naturföretaget, daterad 2021-05-11
- Gestaltungsprogram Östra Sala backe, etapp 3a, Uppsala kommun, daterad 2021-06-23, reviderad 2022-01-10

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen som antogs 2016 beskrivs utvecklingen inom Östra Sala backe som en del av stadsstråket Gränby-Bergsbrunna. Huvudinriktningen för stadsstråken är att:

- sammanläka staden med prioritering av stomlinjer och stadsstråk
- hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter längs Fyrislundsgatan
- särskilt fokus kring hållplatser och andra strategiska platser

Gränby, som ligger i anslutning till planområdet, beskrivs som en av de fyra stadsnoderna utanför innerstaden. Stadsnoderna är lokala centrum med en koncentration av näringsliv, service och bostäder. Planområdet ligger inom den så kallade fyrakilometerszonen. Områden inom fyra kilometer från Resecentrum har en särskild potential för bebyggelseutveckling som bidrar till att skapa närhet med cykelavstånd mellan ett stort antal av stadens målpunkter.

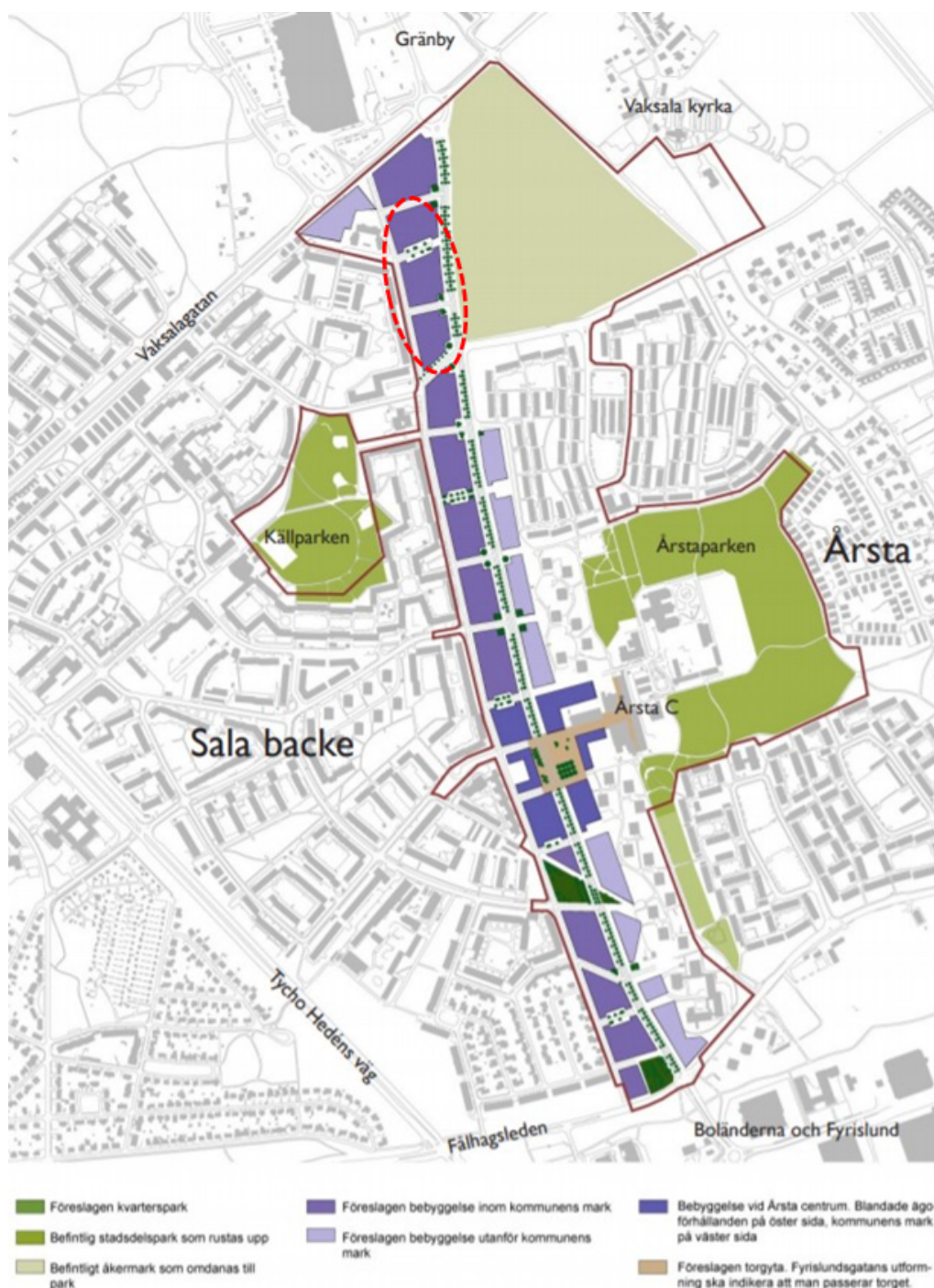
Program för Östra Sala backe

Program för Östra Sala backe (godkänt av KS i januari 2011) ligger till grund för områdets utveckling och beskriver en stadsbyggnadsvision och en kvartersstruktur inom området.

Östra Sala backe ska utvecklas till en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta. Kvartersstrukturen ska gynna möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen ska tillföra nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön, samt attrahera människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden. Programområdet ska bidra till att ge de östra stadsdelarna en urban karaktär och attraktivt stadsliv, med en blandning av bostäder och verksamheter.

Inom programmet föreslås att planområdet rymmer fyra kvarter med tät stadsbebyggelse. Inom hela Östra Sala backes programområde beskrivs en genomsnittlig höjd på 4–5 våningar, men också att 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. Programmet fastslår en omvandling av Fyrislundsgatan från trafikled till stadsgata. I närheten av Gränby finns redan en högre skala etablerad genom skivhusen inom kvarteret Gradskivan och punkthusets i Källparken. Gränbystaden 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. Planprogrammet beskriver också att utformningen av mötet med Gränby och Vaksala kyrka 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. På östra sidan av Fyrislundsgatan anger programmet att det inte är aktuellt med ny bebyggelse utan där ska Vaksala prästgårdsgärde utgöra en del av stadsdelens gröna miljöer med kulturhistoriska värden.



Figur 2, Strukturplan för programområdet Östra Sala backe. Planområdets läge är markerad med röd cirkel.

Detaljplaner

Tidigare detaljplaner inom det aktuella området

Detaljplanen ersätter delar av Detaljplan för Österleden/Fyrislungsgatan, som vann laga kraft 2006-11-23 (aktnummer 0380-P2006/95). Detaljplanen reglerar marken till PARK/SKYDD som enligt detaljplanen innebär att området är utpekat som utvecklingsområde enligt översiktsplanen från 2002.

Detaljplanen ersätter även delar av Detaljplan för kvarteret Ritstiftet, som vann laga kraft 2002-07-18 (aktnummer 0380-P2002/34). Den planen reglerar att det får finnas

parkering för bostäder. Planen anger också att det ska finnas trädplanteringar mot gränsen till det tidigare kraftledningsstråket.

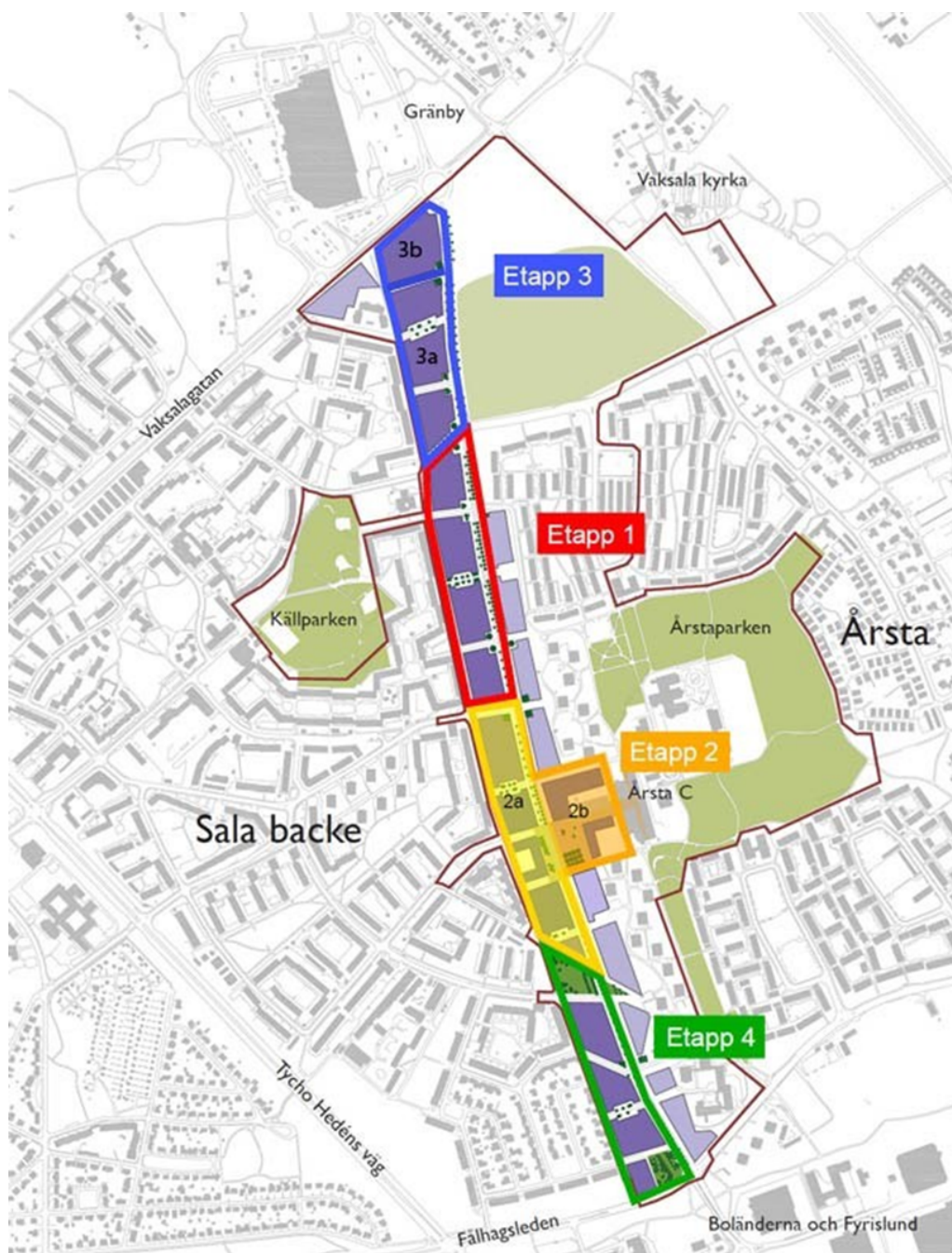
Detaljplanen ersätter delar av Stadsplan för kvarteret Gräslöken m.fl., fastställd 1969-05-22 (aktnummer 0380–337). Planen reglerar att marken ska användas till park eller plantering, samt att Johannesbäcksgatan ska vara gata eller torg.



Figur 3, Kartan visar ett utsnitt ur de gällande planerna i området. Det aktuella planområdet är markerat med röd streckad linje.

Etapputbyggnad inom Östra Sala backe

Östra Sala backe byggs ut i flera etapper, där denna detaljplan omfattar delar av etapp 3. Detaljplanerna för etapp 1, 2a och 2b har vunnit laga kraft, och ligger söder om etapp 3.



Figur 4, Kartan visar etapperna inom området östra Sala backe. Detaljplanerna för etapp 1 och 2 har vunnit laga kraft.

Pågående detaljplaneprocesser i närområdet

Norr om planområdet, intill korsningen Vaksalagatan och Fyrislundsgatan, pågår ett planarbete för Östra Sala backe etapp 3b. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnader med en hög koncentration av verksamheter.

Andra kommunala beslut

Markanvisning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 2019-05-13 att initiera en urvalsprocess för att utse en ankarbyggherre till Östra Sala backe etapp 3a. Urvalsprocessen pågick under våren 2019 och kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 2019-09-30 att utse Sveafastigheter Bostad AB till ankarbyggherre, och bolaget erhöll en option för en markanvisning inom området. Ankarbyggherrens uppgift har varit att säkerställa ett ekonomisk genomförande av detaljplanen och beakta genomförandefrågor.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 2019-05-13 att direktanvisa det nordligaste kvarteret av etapp 3a till Atrium Ljungberg AB.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling inom Östra Sala backe, med en tät kvartersstruktur innehållande en blandning av bostäder, förskola och verksamheter. Bebyggelse – och gatustrukturen ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe. Innehållet och utformningen av bottenvåningarna är särskilt viktiga för att skapa stadsliv. Bostadsgårdarna ska ha möjlighet till mycket grönska, och vara tillgängliga både från gatan och via bostädernas entréer. Bebyggelsen mot Fyrislundsgatan ska stärka karaktären av en stadsgata.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör nybyggnad av tre kvarter med cirka 500 bostäder, en förskola samt cirka 1000 kvadratmeter lokaler för centrumändamål. Planen innehåller en ny park som är placerad intill förskolan och i anslutning till gång- och cykelvägen som leder till Gränby. Planen innehåller nya lokalgator, och innebär också att nya gång- och cykelbanor kan anläggas på båda sidor om Fyrislundsgatan.

Bebyggelsen placeras i en tät kvartersstruktur med byggnadshöjder som motsvarar en variation på mellan tre och sju våningar. Mot Fyrislundsgatan är bebyggelsen högre och mer sluten för att skapa bullerfria bostadsgårdar. Mot Johannesbäcksgatan är hushöjderna lägre och kvarterstrukturen mer uppbruten för att skapa ett intressant stadsrum och en visuell kontakt med livet på gårdarna. Här ska bostäderna i bottenvåningarna ha entréer mot Johannesbäcksgatan för att bidra med liv till gaturummet. Gårdarna får byggas under med källargarage, men gårdarna får enbart vara 0,5 meter högre än gatans nivå i de två södra kvarteren och 0,9 meter i det norra kvarteret. För att gårdarna ska ha möjlighet till mycket grönska reglerar detaljplanen att gårdarna ska ha en minsta andel planteringsytor med ett visst jorddjup.

Höjderna på bebyggelsen är anpassade för att möjliggöra byggnation med trästomme, samt med höga bottenvåningar för att lokalerna ska vara flexibla. Lokaler ska

placerade i strategiska lägen i hörnen mot Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan, samt intill parken. För att förstärka Fyrislundsgatans offentliga karaktär får inte balkonger kraga ut mer än 1,3 meter från fasadlivet, och balkonger får enbart finnas från våning tre och uppåt.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget mellan Sala backe och Vaksala Prästgårdsgårde, cirka två kilometer öster om Uppsalas stadskärna. Området avgränsas av Johannesbäcksgatan i väster, Fyrislundsgatan i öster och Alrunegatan i söder. Planområdet omfattar cirka 4,8 hektar.



Figur 5, Orienteringskarta som visar planområdets läge i staden. Planområdets läge är markerat med en röd streckad cirkel och centralstationen är markerad med en röd prick.



Figur 6, Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet har sedan 1970-talet utgjorts av en bred kraftledningsgata, men kraftledningen är numera borttagen och idag består området till stora delar av öppna gräsytor samt en tillfällig grusparkering.

Inom planområdet finns även en infart till en bostadsrättsförenings parkeringsyta. Området omfattar delar av Fyrislundsgatan och ligger i närheten av Vaksalagatan, som är två viktiga gator i Uppsala. Båda gatorna har breda körfält och obebakade övergångsställen vilket gör dem till barriärer mellan stadsdelarna Årsta, Sala backe och Gränby.

Stadsdelen Sala backe byggdes ut under 1950- och 60-talen och utgörs övervägande av bostäder. Karaktäristiskt för stadsdelen är öppenheten i de halvprivata gårdsrummen och de vackra offentliga parkerna. Stadsdelens service är framförallt koncentrerad till Gränbystaden, Brantingstorg och Årsta centrum. Gränbystaden, som ligger norr om planområdet, är Uppsalas största handelscentrum utanför stadskärnan, och är under utveckling med både centrumfunktioner och bostäder.

Öster om planområdet ligger Vaksala prästgårdsgärde som är en del av kulturmiljön kring Vaksala kyrka. Den utgörs idag av betes- och åkermark.



Figur 7, Flygfoto över området. Överst i bildens syns Gränbystaden och till höger i bilden syns delar av Vaksala prästgårdsgärde. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Stadsbyggnadsvision

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en intressant och sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe med Årsta och Gränby och därigenom ”läker” stadsväven. De 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.

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.

Landskapsbild

Förutsättningar

Det gröna stråket som bildades längs de tidigare kraftledningarna har varit uppskattat för såväl sin öppna grönska och promenadpotential som för sina temporära parkeringsytor. Naturen som växer här har en opåverkad och naturlig karaktär samtidigt som området kan upplevas som något förvildat och otryggt. Längs planområdets östra sida löper Fyrislundsgatan som utgör en viktig huvudgata i stadens trafiknät. Fyrislundsgatan utgör en tydlig gräns mellan det öppna landskapsrummet runt Vaksala kyrka och stadsbebyggelsen. Vaksala kyrka, som ligger på andra sidan Vaksala prästgårdsgärde, är ett tydligt landmärke i området.

Förändringar

Den centrala idén är att stadsdelarna i området ska länkas ihop genom ny bebyggelse, nya stråk och en förändrad utformning av Fyrislundsgatan. Stadslivet stöds av en stadsstruktur med tydliga gator och kvarter. Generellt kommer de nuvarande stora ytorna (grönytor och tillfälliga parkerings- och vändplatser) att ersättas med bebyggelse, gator, parker och torg. Fyrislundsgatan kommer fortsättningsvis att utgöra en tydlig gräns mellan stadsbebyggelsen och det öppna landskapsrummet runt Vaksala prästgårdsgärde.

Bebyggelse och gestaltning



Figur 8, Illustration över området i fågelperspektiv, sett från nordost. Byggnader inom planområdet är vita, befintliga byggnader är gråa. Volymerna är ungefärliga. White arkitekter.

Stadsbyggnadsstruktur

Markanvändningen inom planområdet är en kombination av bostäder, verksamheter och förskola. Detaljplanen gör det möjligt att bygga cirka 500 bostäder i en kvartersstruktur där byggnadshöjden i området varierar mellan tre och sju våningar.

Detaljplanen innebär att stadsdelarna Årsta, Sala backe och Gränby länkas samman med ny bebyggelse. Avsikten är att denna stadsdel ska bli en förlängning av de tidigare etapperna inom Östra Sala backe, och ha ett innehåll med platser, parker och verksamheter som gör det trevligt att leva och vistas här. Ett tydligt rörelsestråk är Johannesbäcksgatan. Norr om Ritargatan övergår Johannesbäcksgatan i en park, och rörelsestråket binder ihop området med Gränby via en gång- och cykelbana. Parken ger en lugn och bilfri miljö att röra sig och vistas i. Lokalgatorna fungerar som tvärgator som binder ihop Fyrislundsgatan med Johannesbäcksgatan. De bidrar till en finmaskighet i gatunätet som stärker tillgängligheten i området.



Figur 9, Illustrationsplan.

Kvarterstruktur och hushöjder

Kvarteren är utformade med öppningar mot Johannesbäcksgatan och tvärgatorna för att släppa in så mycket sol och ljus som möjligt på gårdarna. Gårdarnas grönska kan på det sättet bli synlig från gatan och berika gaturummet. Generösa öppningar i kvarteren kan också bidra till att öka tryggheten på de allmänna platserna, genom att livet på gårdarna blir synligt från gatan. Bebyggelsen längs Johannesbäcksgatan och mot parken får i detaljplanen en byggnadshöjd som motsvarar tre till fem våningar.

Syftet är att hushöjderna ska vara anpassade till den befintliga bebyggelsen, men även för att Johannesbäcksgatan ska få en intim och småskalig stadsmiljö.



Figur 10, Perspektiv från parken mot det nordligaste kvarteret, som visar hur byggnaderna kan se ut. CF Möller.



Figur 11, Perspektiv från nordväst mot det nordligaste kvarteret, som visar hur byggnaderna kan se ut. CF Möller.

Bebyggelsen längs Fyrislundsgatan tillåts vara högre och mer sluten för att fungera som ett bullerskydd för gårdarna och bostäderna innanför. Höjderna motsvarar ett våningsantal på sex till sju våningar, vilket skapar en tydlig front mot det öppna landskapsrummet Vaksala prästgårdsgärde. Fyrislundsgatan planeras att utformas som en stadsgata, där högre byggnader kan stärka den karaktären.



Figur 12, Illustration som visar hur det södra kvarteret kan se ut längs Fyrislundsgatan, White arkitekter.

Byggnadernas höjd begränsas i detaljplanen med en högsta byggnadshöjd och nockhöjd. Att begränsa byggnadshöjden är viktigt för upplevelsen av byggnader från marknivå, samt för att begränsa skuggningen. De lägsta husen längs Johannesbäcksgatan tillåts uppföras i tre våningar plus möjlighet till en inredd vind och med en stor andel takkupor som kan bidra till en småskalig karaktär.

Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram har tagits fram för kvartersmarken inom planområdet. Målet med gestaltningssprogrammet är att säkerställa en hög nivå på utformningen av området och ge en bild av områdets framtida karaktär. Syftet är att förtydliga, konkretisera och säkerställa kvaliteter i bebyggelse, bostadsgårdar och övrig kvartersmark. Gestaltningssprogrammet fungerar som vägledning och underlag i markanvisningar och i bygglovshandlingen. I utvecklingen av etapp 3a ska följande stadsbyggnadsstrategier vara vägledande; tydliga kvarter, blandade funktioner, sammanhållen arkitektonisk helhet samt kvalitet och långsiktighet. Gestaltningen av områdets bebyggelse ska ta inspiration från de äldre kvarteren i Sala backe. Det ska

finnas ett lugn i fasaduttrycken och tonerna ska vara varma. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen karaktär gällande materialval och kulörer och detaljerna ges stor omsorg.

För att minska upplevelsen av att bebyggelsen utgör en mur mot Fyrislundsgatan och det öppna landskapsrummet, ska gestaltningen av byggnaderna fokusera på att skapa liv i byggnaden och att öppna upp fasaderna. Detta kan till exempel göras genom att använda stora fönsterpartier samt inåtgående och utåtstickande element, som burspråk och balkonger. Gestaltningsprogrammet beskriver de tre olika kvarterens karaktär och vilka material och kulörer som ska vara utgångspunkter vid gestaltningen av dessa. Utgångspunkten för samtliga kvarter är att de hämtar inspiration i material och kulörer från sin närmsta omgivning.



Figur 13, Illustration som visar hur den nya bebyggelsen vid Johannesbäcksgatan kan se ut. Utöver tre våningar kan en inredd vind byggas. White arkitekter.

Entréer och balkonger

Byggnadernas entréer är viktiga för att åstadkomma en variation samt liv och rörelse längs gatan. Det kan i sin tur öka tryggheten i området. Planen styr att bostadsbebyggelsen ska ha entréer mot gatan och att de är genomgående mot gården. En direkt utgång från trapphuset mot gården underlättar för de boende, särskilt barnen, att använda gården för utevistelse och lek. Bebyggelsen mot Johannesbäcksgatan är utformad med en bred förgårdsmark där de enskilda bostäderna ska ha entréer direkt ut mot gatan. För dessa lägenheter kan den tillgängliga entrén ordnas genom trapphus med hiss eller direkt från gården, om det behövs.

Stora balkonger ska i första hand vändas mot gården, mindre utkragande balkonger får finnas mot gatorna och mot parken. Balkonger mot gatorna får inte dominera gaturummet och därför begränsar planen omfattningen och hur långt från fasad de får kraga ut. Loftgångar får finnas mot kvarterens gårdar, men inte mot allmänna gator eller parken. Anledningen är att loftgångar ger ett slutet intryck, vilket inte överensstämmer med gestaltningsprogrammet vision.



Figur 14, Illustration som visar hur förskolan, parken och det mittersta bostadskvarteret kan se ut, White arkitekter.

På Fyrislundsgatan begränsas utkravningen till 1,3 meter och mot lokalgatorna begränsas utkravningen till 1,5 meter. Mot parken begränsas utkravningen över allmän plats till 0,5 meter för att inte konkurrera med träd i parken. Mot innergårdarna begränsas utkravningen till 1,8 meter för att gården inte ska upplevas som trång. Detaljplanen begränsar även hur stor andel av fasadlängden som får upptas av balkonger.

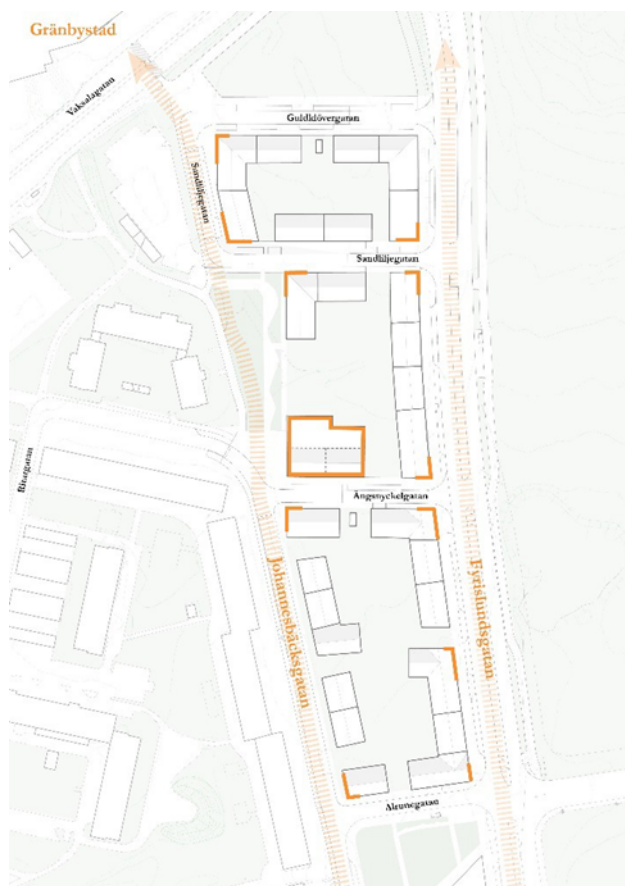
Bostadsgård och förgårdsmark

Samtliga bostadsgårdar får byggas under med garage vilket kan medföra en viss nivåskillnad mot gatan. Nivåskillnaden mot gatan begränsas med en planbestämmelse. Bostadsgården ska terrasseras ned mot gatan så att gården möter gatan med en högsta nivåskillnad på 0,5 meter för de två södra kvarteren. För det norra kvarteret tillåts en högsta nivåskillnad på 0,9 meter. Det beror på att kvarteret är kort i nordsydlig riktning och nivåskillnader i området därmed svårare att hantera. Bostadsgårdarna ska rymma grönska, lek och vistelseytor för att skapa en god boendemiljö. Mot Johannesbäcksgatan reglerar detaljplanen att det ska finnas en tre meter bred förgårdsmark. Mot övriga tvärgator regleras att det ska finnas förgårdsmark som är mellan 1–1,5 meter bred. Förgårdsmarken är avsedd för planteringsytor som kan hantera dagvatten samt entréplatser till bostäderna. Entréplatserna kan till exempel innehålla sittplatser och cykelparkering.

För att möjliggöra gröna gårdar och större träd reglerar detaljplanen att gårdens planteringsytor ska ha ett jorddjup på minst 0,8 meter. Gårdens yta, även ytorna med växtlighet, ska vara tillgängliga för alla, stora som små. Gården ska kunna användas för både lek och rekreation. Det finns möjlighet att bygga enstaka mindre komplementbyggnader på gården, till exempel växthus. Cykelparkering ska i huvudsak ske inomhus i gatuplan eller i källare så att de inte dominerar bostadsgårdarna. En mer omfattande beskrivning av bostadsgårdarna finns i gestaltungsprogrammet.

Offentlig och kommersiell service

Lokaler för centrumändamål och förskola



Figur 15, Lokalisering av lokaler för centrumändamål och förskola är markerade med orangea linjer.

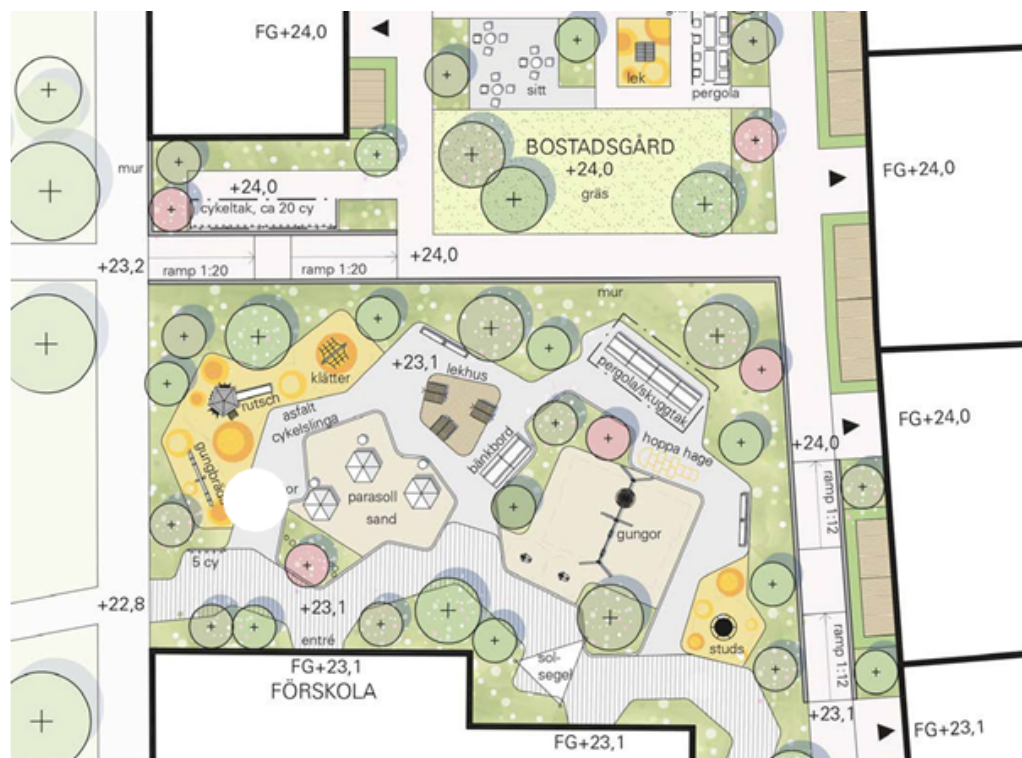
En blandning av bostäder och verksamheter bidrar till att skapa ett levande och varierat område. Detaljplanen ställer krav på att det ska finnas lokaler för centrumändamål i hörnlägen ut mot Fyrislundsgatan. Det följer programmets intentioner, och stämmer med hur lokalerna är placerade i detaljplanerna för etapp 1 och 2. En tydlig målpunkt i området är Gränbystaden och bussnoden. I den norra delen av östra Sala backe kommer Johannesbäcksgatan och fortsättningen upp mot Vaksalagatan troligtvis utgöra det primära rörelsestråket för gående och cyklister. Detaljplanen ställer därför krav på att det ska finnas lokaler mot Johannesbäcksgatan och mot parken. I vissa lägen finns det potential för mindre platsbildningar framför lokalerna där ett eventuellt café eller restaurang kan ha en mindre uteservering. Det är till exempel i hörnet vid korsningen Sandliljegatan och Guldklövergatan där det finns extra utrymme i gatan.



Figur 16, Sektion som visar principer gällande verksamheter på bottenplan. Lokalerna kan ligga i den del av bottenvåningen som vetter mot gatan. Mot gården kan det vara bostäder.

Förskola och friyta

I området ska det finnas en förskola med sammanlagt 4 avdelningar. Förskolans placering styrs genom planbestämmelser till bottenvåningen på det flerbostadshus som ligger intill parken. Förskolegården är dimensionerad för att rymma 20 kvadratmeter friyta per barn. Den totala förskolegården uppgår till cirka 1 500 kvadratmeter.



Figur 17, Illustration över hur förskolegården kan utformas, Karavan.

De nya bostäderna ger också upphov till ett behov av grundskoleplatser. Det finns utrymme i befintliga grundskolor i närområdet där även en utbyggnad är planerad för till exempel Årstaskolan. En ny grundskola behöver därför inte skapas inom planområdet.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger i närheten av riksintresset C40 Uppsala stad. Den traditionella beskrivningen av Uppsala som "staden på slätten" har sitt ursprung i slottet och domkyrkan som tydliga landmärken i och med deras placering på åsen. När man närmar sig Uppsala från i stort sett alla väderstreck finns slottet och domkyrkan med i blickfånget, vilket har sin bakgrund i de raka infartsvägar som tillkom i samband med 1643-års rutnätsplan för Uppsala. Idag utgör Vaksalagatan, Svartbäcksgatan och Dag Hammarskjölds väg de raka infartsvägarna som tillsammans med Fyrisån bildar stadens bärande stråk. Närmare in mot staden framträder även Carolina Rediviva i siktlinjen, och tillsammans med slottet och domkyrkan utgör de starka symboler för centralmakten, kyrkan och lärdomsstad. Dessa siktlinjer är ett signum för Uppsala, och längs Vaksalagatan finns domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva med som igenkännbara landmärken i horisonten. Delar av Sala backe, som angränsar

planområdet i väster, ingår också i riksintresset för Uppsala stad. Området ingår i det bebyggelsebestånd som fysiskt illustrerar hur staden växte fram utanför rutnätsstaden, och som är intressanta ur ett plan- och arkitekturhistoriskt perspektiv.

I öster ansluter planområdet till riksintresset för kulturmiljövården C36 Vaksala. Området utgör en representativ bronsåldersmiljö med talrika fornlämningar och väsentliga inslag från hela järnåldern. På Vaksala prästgårdsgärde finns ett större fornlämningsområde av lämningstypen grav- och boplatssområde. I området ligger Vaksala kyrka och prästgård. Vaksala kyrkbacke utgör ett dominerande inslag i landskapsbilden, med kyrkspiran som är väl synlig från hela bygden. Närområdet till kyrkan präglas av öppen odlingsmark som bidrar till upplevelsen av kyrkan som ett historiskt och dominerande inslag i landskapsbilden. Utbyggnaden av Gränby centrum och de utbyggda vägarna i området har inneburit att upplevelsen av och förståelsen för både kyrkomiljön och kulturlandskapet kraftigt har förändrats och förståelsen för hur kulturlandskapet hänger samman har därmed försvårats.

Förändringar

Mot Johannesbäcksgatan, som utgör en tydlig gräns mot stadsdelen Sala backe, begränsar detaljplanen höjden på den nya bebyggelsen till 3–5 våningar. Det innebär att byggnadsvolumerna trappas ner mot den befintliga bebyggelsen och möter den i liknande skala. Planområdet ligger relativt långt från Vaksalagatan och bedöms inte påverka siktlinjerna in mot Uppsalas märkesbyggnader.

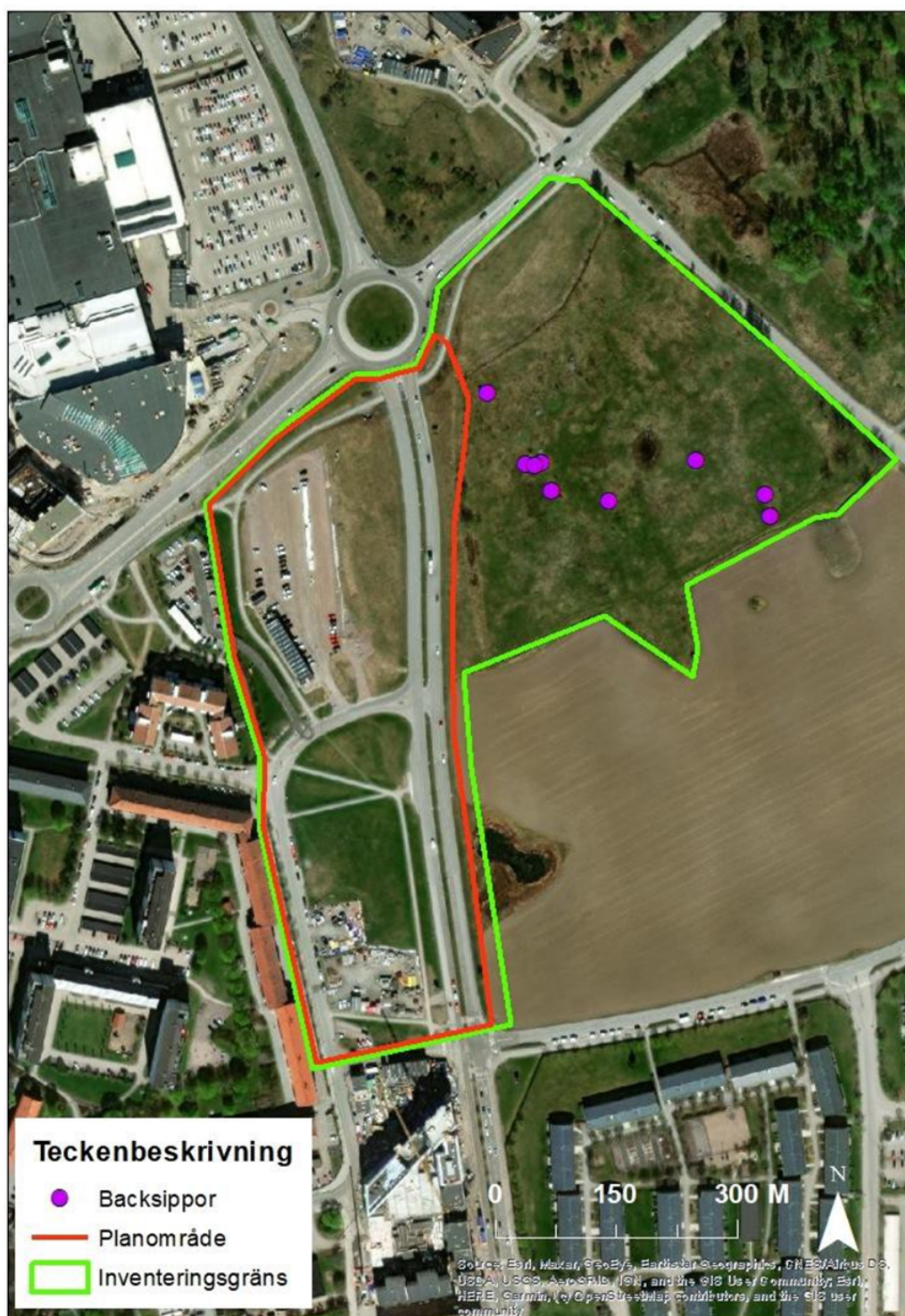
Planområdet är avgränsat så att exploatering endast tillåts på västra sidan om Fyrislundsgatan. Vaksala prästgårdsgärde och fornlämningsmiljöerna hålls på så sätt orörda. Detaljplanen möjliggör att en ny gång- och cykelbana anläggs inom det område som planläggs för park öster om Fyrislundsgatan. Det är redan möjligt i den gällande planen för området. Efter dialog med länsstyrelsen har gång- och cykelbanan och dess slänter utformats så att kända fornlämningsområden inte ska påverkas. Landskapsrummet runt prästgårdsgärdet kommer dock att förändras i och med att exploateringen kommer både närmre och är högre än i nuläget. Det bedöms dock inte innebära en betydande negativ påverkan på kulturmiljön.

Park och natur

Idag består området av en gräsbevuxen yta. Vegetationen utgörs bitvis av högväxt vegetation och ytan är på väg att växa igen med exempelvis mållor, tistlar och bredbladiga gräs. På båda sidor av Fyrislundsgatan finns torrbacksvegetation kvar, men även dessa ytor är på väg att växa igen. Det finns ett registrerat fynd av den fridlysta arten backsippa inom området. Fyndet inrapporterades 2011. Backsippan växer på torra marker i öppna miljöer, som exempelvis på torrbackar, grusåsar och åkerholmar.

Fridlysta arter är skyddade enligt Artskyddsförordningen och finns en fridlyst art som behöver tas bort måste dispens sökas från artskyddet hos länsstyrelsen. Med anledning av det registrerade fyndet har en inventering genomförts av Naturföretagen den 29 april 2021. Inventeringen har genomförts inom både planområdet för etapp 3a och den intilliggande detaljplanen för etapp 3b. Inventeringen visar att det inte finns några backsippor inom planområdena. Däremot observerades flera fynd öster om Fyrislundsgatan, på Vaksala prästgårdsgärde, se karta nedan. Enligt utredningen är de påträffade fynden sannolikt en

restpopulation eftersom området är under igenväxning och backsippan kommer sannolikt att försvinna om marken inte börjar hävdas igen. Kommunen arbetar för att återigen få betesdjur till området så att artens fortlevnad kan säkras. Då finns möjlighet att både backsippan och andra torrbacksarter kan överleva på platsen.



Figur 18, Inventeringsresultat av backsippa. Inga fynd har hittats inom planområdena för etapp 3a och 3b. Karta av Naturföretagen.

Öster om Fyrislundsgatan finns en dagvattendamm. Runt dammen växer vass och andra våtmarksväxter. Dammen är anlagd för att hantera dagvatten från Fyrislundsgatan. Enligt bestämmelserna om biotopskydd omfattas inte dagvattendammar av skyddsbestämmelserna om de har anlagts inom eller i nära

anslutning till ett vägområde med syftet att samla upp dagvatten och eventuella utsläpp från trafiken på vägen. Dagvattendammen kommer att lämnas orörd och den planerade gång- och cykelbanan öster om Fyrislundsgatan kommer att anläggas utanför dammområdet. Dagvattendammar är ofta värdefulla miljöer för fåglar och andra smådjur.

Det finns en trädallé utmed Johannesbäcksgatans västra sida som enligt bedömning av länsstyrelsen omfattas av det generella biotopskyddet. Träden ska bevaras, men i samband med att gatan byggs om behöver markarbeten utföras i närheten av träden. Dispens för arbetena har getts av länsstyrelsen. Skulle något träd behöva tas bort beslutar länsstyrelsen om dispens ges, samt om eventuella kompensationsåtgärder.

Detaljplanen möjliggör en liten park i den västra delen av planområdet. Den är cirka 2200 kvadratmeter stor, och kan utformas så att den tillgodoser behoven för olika målgrupper. Detaljplanen styr inte vad parken ska innehålla, men storleken gör att den kan fungera för lek och rekreation och samtidigt vara en grön oas i området. Parken är strategiskt placerad mellan bostadskvarteren för att göra den lättillgänglig för många. Parken ligger även i anslutning till den gång- och cykelväg som leder vidare till Gränby och Gränbyparken. Intill parken ligger förskolan samt flerbostadshus med lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen. Det skapar förutsättningar för en park som har liv under fler timmar på dygnet, vilket i sin tur kan öka tryggheten i parken.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

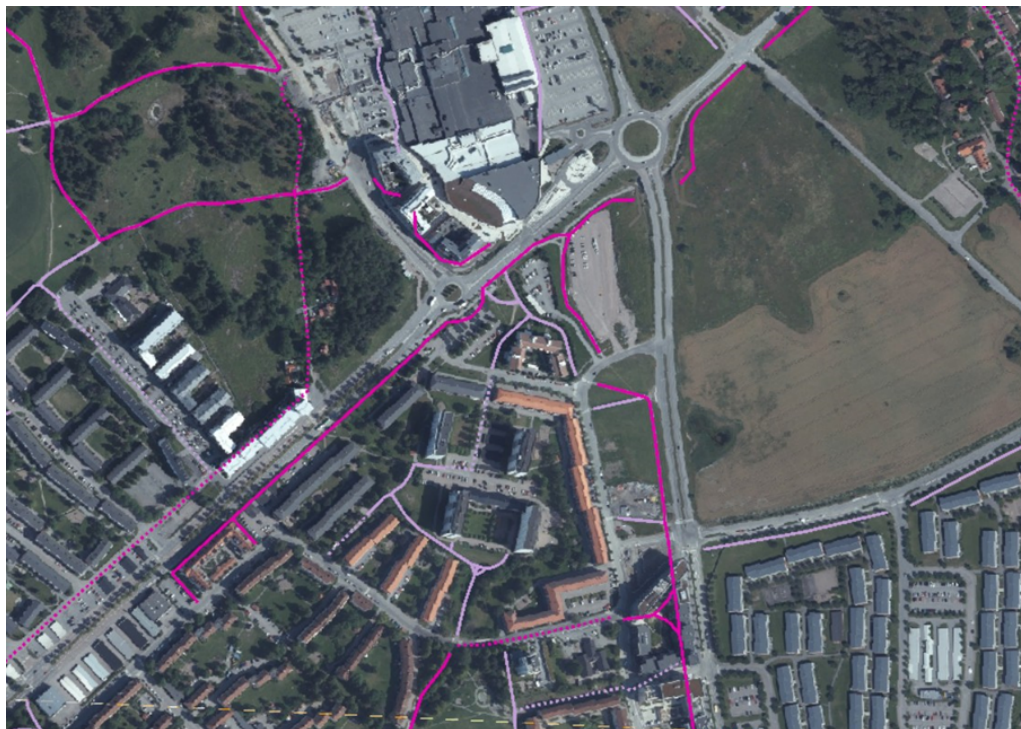
Gatunät, trafikflöden

Johannesbäcksgatan löper parallellt med Fyrislundsgatan och fungerar som en lokalgata med flera anslutningspunkter till befintlig bebyggelse. Johannesbäcksgatan kopplas samman med Fyrislundsgatan via Alrunegatan i söder, och sedan ansluter Johannesbäcksgatan till Ritargatan och Fyrislundsgatan i höjd med kvarteret Ritstiftet. Trafikmängderna på lokalgatorna Johannesbäcksgatan, Ritargatan och Alrunegatan är idag låga, mellan 600–1500 fordon/dygn.

Fyrislundsgatan utgör en viktig huvudgata i stadens trafiknät med ett trafikflöde på 14 000 fordon/ dygn. Gatan är bred med två körfält i vardera riktningen. Kommunen har en modell för att se hur trafikflödena i det övergripande vägnätet förändras fram till år 2040 (Östra Sala backe trafikutredning, WSP 2020-10-09). Den visar att det inte kommer att ske någon generell trafikökning på Fyrislundsgatan. Det antas bero på att hastigheten på Fyrislundsgatan är lägre i framtiden jämfört med idag, och att man därför kommer att välja andra vägar.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området. I Sala backe kan dock vägnätet upplevas svårorienterat, då många gång- och cykelvägar leder genom parker och bostadskvarter. Genom planområdet löper en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning, som genom en planskild korsning under Vaksalagatan kopplar ihop området med Gränby och Gränbyparken. Det finns även en planskild korsning under Fyrislundsgatan där gång- och cykelvägen leder österut längs väg 288. I översiktsplanen är den utpekad som ett cykelstråk på landsbygden, Alundastråket.



Figur 19, Bilden visar gång- och cykelvägnätet i området. Mörklila linjer visar huvudcykelnätet, och ljuslila linje visar cykelvägar.

Kollektivtrafik

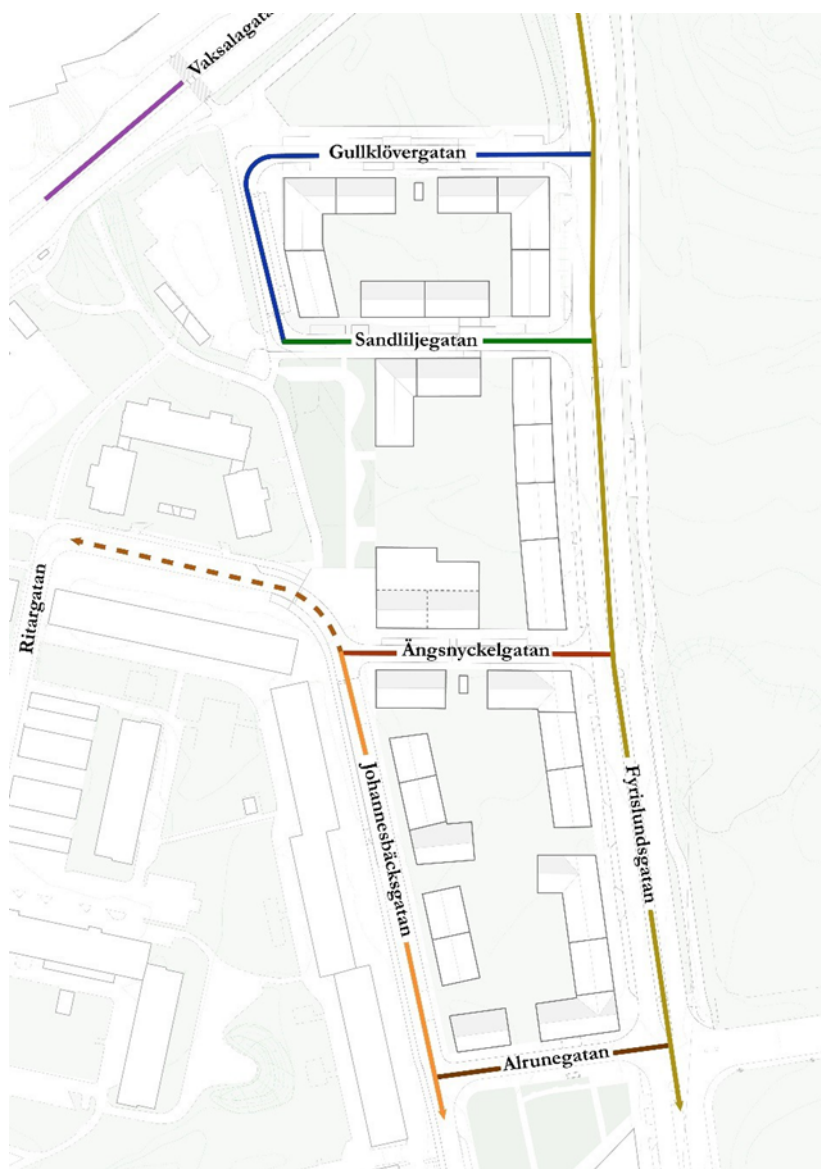
Norr om planområdet finns Gränbystadens bussnod som trafikeras av både stadsbussar och regionbussar. Förbi planområdet trafikeras en busslinje med två avgångar per timme i vardera riktningen. En hållplats ligger i närheten av korsningen Ritargatan och Johannesbäcksgatan.

Förändringar

Gatunät, trafikflöden

Som en effekt av den tillkommande bebyggelsen i Östra Sala backe kommer trafikflödena på framförallt Vaksalagatan och Fyrislundsgatan att öka något. Enligt trafikutredning beräknas trafikflödet år 2040 vara drygt 16 000 fordon/dygn på Fyrislundsgatan (WSP 2020-10-09). Denna del av Fyrislundsgatan är sannolikt den mest trafikerade. Johannesbäcksgatan beräknas inte få någon märkbar trafikökning.

Gatorna inom planområdet ska vara allmänna. Planen innehåller två nya lokalgator i den norra delen av planområdet för att de nya bostäderna och verksamheterna ska kunna angöras. Sandliljegatan föreslås ha en signalreglerad korsning vid Fyrislundsgatan, och Gullklövergatan föreslås regleras mot Fyrislundsgatan som en väjningskorsning där fordon endast kan svänga höger in och höger ut. Detaljplanen styr dock inte hur korsningarna utformas eller hur fordon får köra, det bestäms vid projektering av gatorna och regleras sedan med lokala trafikföreskrifter. För att undvika genomfartstrafik på Johannesbäcksgatan norrut mot Vaksalagatan tar gatan slut vid parken. Johannesbäcksgatans tidigare anslutning till Fyrislundsgatan via Ritargatan rivs och ersätts med en ny gata längre söder ut, Ängsnyckelgatan.



Figur 20, Kartan visar gatustrukturen inom planområdet.

Fyrislundsgatan

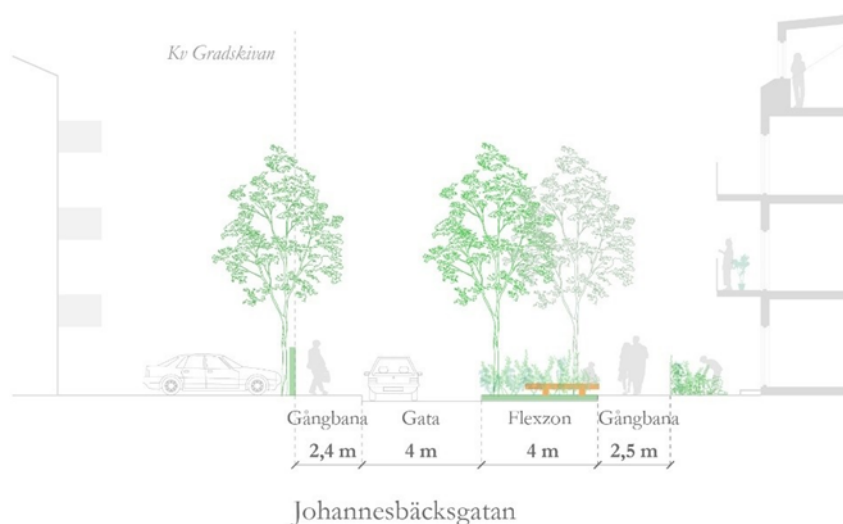
Fyrislundsgatan, som idag kan upplevas som en barriär, planeras att byggas om till en stadsgata hela vägen från Fålhagsleden i söder till Vaksalagatan i norr. Inom gatusektionen ryms två körfält i vardera riktningen och längs hela gatans västra sida möjliggörs en fyra meter bred gång- och cykelväg längs fasadlivet. På motsatt sida av gatan, mot Vaksala prästgårdsgärde, möjliggörs också en gång- och cykelväg inom det område som planläggs som park. I vissa lägen planeras att träd planteras i gatans mittremsa och längs sidorna intill gång- och cykelvägarna. Intill den västra cykelvägen kan lastplatser och parkeringsplatser anordnas mellan träden. Kvarteren har utfartsförbud mot Fyrislundsgatan, vilket innebär att garageinfarter behöver ordnas mot lokalgatorna.



Figur 21, Principsektion för Fyrislundsgatan.

Johannesbäcksgatan och övriga lokalgator

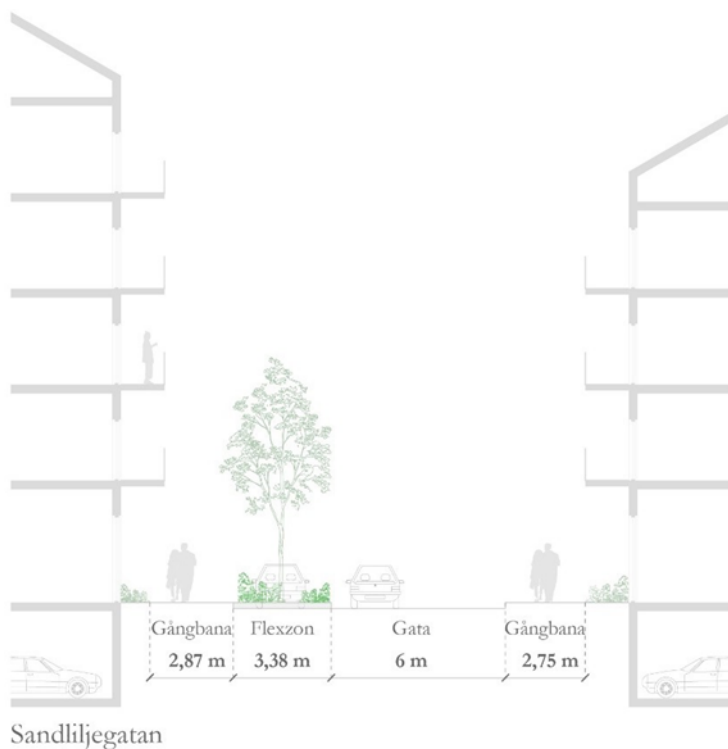
Johannesbäcksgatan utformas för blandtrafik. Det innebär att motorfordon och cyklar samsas om utrymmet i körbanan. Utformningen av gatan är tänkt att både minska antalet bilar och sänka hastigheten. Det sker genom att gatan får gröna, möblerbara zoner som ger avsmalningar och sidoförflyttningar. På detta sätt möjliggörs ett lugnare stadsrum för boende och besökare i jämförelse med Fyrislundsgatan. Åtgärderna bedöms ge lägre bullernivåer som möjliggör en öppnare kvartersstruktur mot Johannesbäcksgatan.



Figur 22, Bilden visar en principsektion för Johannesbäcksgatan.

Den mesta av angöringen planeras att ske på lokalgatorna. Detaljplanen möjliggör en sektion med en angöringszon, så kallad flexzon, på ena sidan av gatorna. I en flexzon finns det utrymme för till exempel angöringsplatser, parkeringar, belysning, dagvattenhantering, träd och planteringar. I Alrunegatan, som ligger direkt söder om

planområdet, ges utrymme för busshållplatser. På lokalgatorna och Alrunegatan kan nedfarter till källargarage finnas.



Figur 23, Bilden visar en principsektion för Sandliljegatan. Sektionen ser likadan

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör att gående kan röra sig runt alla kvarteren på en separat gångbana. Längs parkens västra sida kommer gående kunna röra sig antingen på en gång- och cykelväg som leder till Gränby och på gångytor i parken. Gång- och cykelbanor planeras längs Fyrislundsgatans båda sidor. Utmed lokalgatorna och Johannesbäcksgatan sker cykling i blandtrafik. De stora målpunkterna för cykeltrafiken är Gränbystaden och Gränbyparken i norr, Jälla och Lindbacken i nordost, samt Årsta centrum och Årstaskolan i söder. Mindre, lokala mål, är verksamhetslokalerna och förskolan i området. Genom parken och utmed det mittersta kvarteret finns gångstråk i nord-sydlig riktning. På så vis kan båda förskolan och bostäder nås på ett tryggt och säkert sätt.



Figur 24, Kartan visar gång- och cykelkopplingar i området. Grönbruna streck visar gång- och cykelvägar. Orangea streck visar cykeltrafik i blandtrafik. Vinröda streck visar gångbanor.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken planeras att gå på Alrunegatan och Fyrislundsgatan och utrymme för hållplatser ges i dessa gator. Detaljplanen möjliggör en sju meter bred körbana på Alrunegatan vilket ger en god framkomlighet för busstrafik.

Parkering och angöring

Cykelparkering för boende ska lösas inom kvartersmark. För att gårdsmiljöerna ska bli så öppna och gröna som möjligt ska cykelparkering i huvudsak lösas i husen. Cykelparkering på gårdarna ska i första hand vara lättillgängliga, och placeras

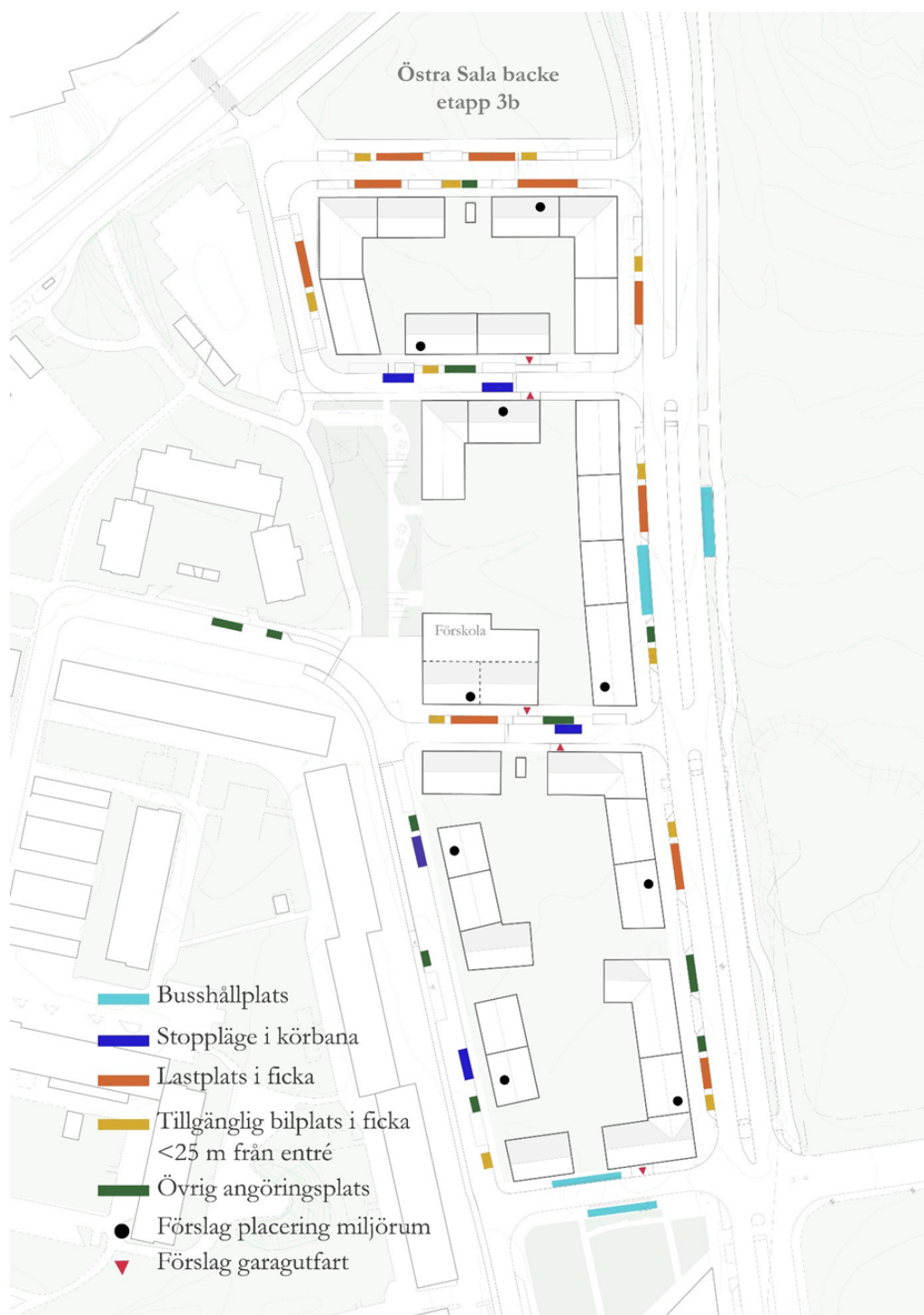
lämpligen vid ingångarna till gårdarna. Vid förskolan behövs cykelparkering både för personalen och för korttidsuppställning vid hämtning och lämning. Det senare behöver vara på marken. Besökare till verksamheter i området förutsätts kunna parkera sin cykel vid entréer.

Bilparkering till verksamheter och boende inom planområdet går att lösas i källargarage under husen och gårdarna. Enligt kommunens parkeringstal (2018) behövs det 5–8 platser per 1000 kvadratmeter bostadsarea beroende på läge i staden. Eftersom planområdet ligger i närheten av ett lokalt centrum, inom gångavstånd till hållplats med hög turtäthet och har god tillgänglighet med cykel kan parkeringstalet sänkas från 8 till 6,5 bilplatser per 1000 kvadratmeter bostadsarea. Genom olika mobilitetsåtgärder kan behovet av bilparkering sänkas ytterligare. Ett garage under mark ger god tillgänglighet för boende, här ska parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas efter behov inom 25 meters avstånd från trapphus. Inom 25 meter från bostadsentréer och publika lokaler ska tillgänglig angöring och avlämning kunna ske, för exempelvis färdtjänst. På lokalgatorna kan detta ske i körbanan eller i flexzonerna längs gatan. På Fyrislundsgatan sker det i särskilda fickor. Vid behov ska en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna anordnas vid publika entréer.

En systemhandling har tagits fram där samtliga behov i gatan har studerats. Lägen för angöring, parkering, lastplatser samt stopplägen i körbana visas i illustrationen på nästa sida. Byggnaderna i området ska utformas med brandsäkra trapphus, vilket innebär att särskilda uppställningsplatser för brandbil inte behöver ordnas i området.

Hämtning och lämning till förskolan kan ske via angöringsplatser i Ängsnyckelgatan. Det finns även tillgängliga platser på Ritargatan som ligger nära förskolan. Eventuell parkering för personal kan anordnas i garage under mark. Varutransporter till förskolan samt avfallshämtning ordnas i en separat lastplats i flexzonen. Entré till förskolan kommer troligtvis att ske via gården, vilket innebär att hämtning och lämning kan ske på ett säkert sätt.

Mot Fyrislundsgatan reglerar detaljplanen att det inte får finnas några utfarter. Syftet är att undvika utfarter på huvudgator med busstrafik, eftersom utfarter kan hindra framkomligheten.



Figur 25, Kartan visar vart angöringen till kvarteren kan ske.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Området är relativt plant vilket ger goda förutsättningar för att ta sig fram med rullstol och rullator. Bostadsgårdarna är underbyggda vilket kan medföra en nivåskillnad mot gatan. Detaljplanen reglerar att gårdarna för de två södra kvarteren får ligga högst 0,5 meter högre än gatorna, vilket gör att ramper upp till gården från gatan inte behöver vara allt för långa. För det norra kvarteret tillåts gården ligga maximalt 0,9 meter över intilliggande gata. Anledningen är att kvarteret är smalt i nord-sydlig riktning och höjdskillnader i området är svårare att hantera. En tillgänglig entré till gårdarna kan även ske via trapphusen. Längs Johannesbäcksgatan är det möjligt att anordna entréer

direkt från gatan med en eventuell höjdskillnad som nås via en trappa. Dessa lägenheter behöver även kunna nås med en tillgänglig entré till exempel via trapphus eller från gården. Bostadshus som ligger mot parken kommer endast att kunna angöras från lokalgatorna. Biltrafik kommer inte vara möjlig i parken.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Mark och geoteknik

Markförhållanden och förutsättningar för grundläggning har undersökts och sammanställts i en miljö- och geoteknisk utredning (Bjering 2021-05-05). Jordlagerföljden består i allmänhet överst av ett lager fyllning överlagrandes kohesionsjord (lera) och därunder friktionsjord vilandes på berg. Inom planområdet har jordprover tagits, som visar att det inte finns någon förekomst av markföroreningar.

Tidigare miljötekniska markundersökningar inom det gamla kraftledningsstråket, mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan, har påvisat halter av arsenik, barium, kobolt och nickel över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i lera som anses vara naturligt avlagrad inom området. Ytterligare utredningar gällande risken för förhöjda halter av dessa ämnen behöver göras i samband med genomförandet av detaljplanerna.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

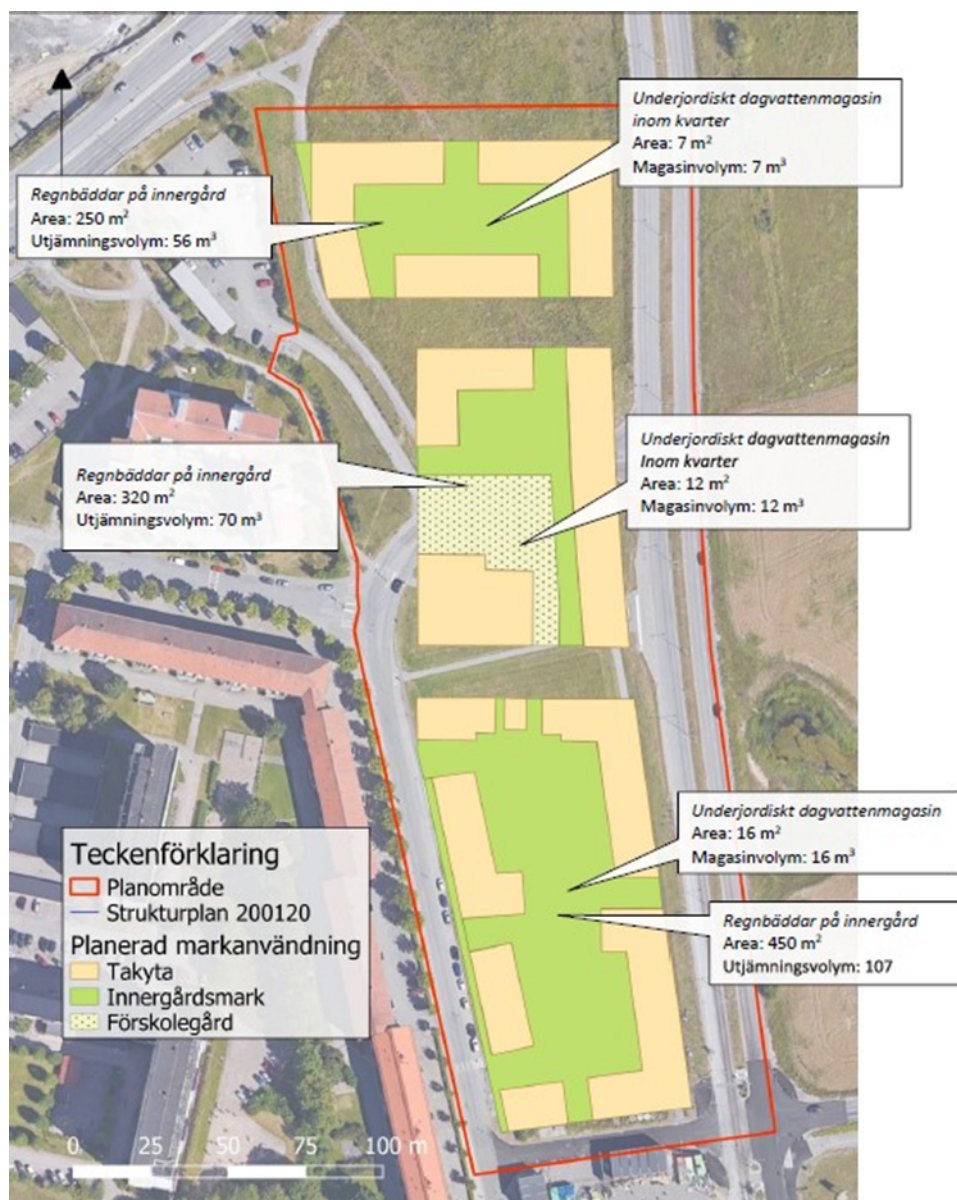
Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån, som i sin tur mynnar ut i Mälaren- Ekoln. Båda vattenförekomsterna har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

En dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma (2020-02-28). Det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. Förutsättningen för utredningen är därför att de första 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det släpps ut på det kommunala dagvattennätet. Exploateringen ska inte försvåra för recipienten Fyrisån att uppnå miljö kvalitetsnormerna, utan målet är att valda dagvattenlösningar ska bidra till att minska föroreningsmängderna. Dagvattnet från parker och gator ska renas innan utsläpp på dagvattennätet.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten från hårdgjorda ytor på tak och gårdar leds till regnbäddar på bjälklagen för rening och fördröjning. Regnbäddarna inom kvartersmarken kan placeras på innergårdarna och längs fasaderna där det finns förgårdsmark. Vattnet leds till regnbäddarna främst genom ytlig avrinning men också via ledning om behov uppstår. Regnbäddar kan implementeras på relativt små ytor

och anpassas till den planerade bebyggelsen. På platser där regnbäddar inte kan anläggas föreslås underjordiska magasin.



Figur 26, Lösningförslag för dagvattenhantering inom kvartersmarken i planområdet, Geosigma. Utöver dessa ytor kan dagvatten även hanteras inom förgårdsmarken längs lokalgatorna.

Detaljplanen möjliggör rening och fördröjning av dagvatten på kvartersmark genom att styra hur mycket av kvartersmarken som får exploateras. Detaljplanen säkerställer även att gården ska innehålla planteringsytor med ett jorddjup på minst 0,8 meter, vilket skapar förutsättningar för regnbäddar.

Kvarteren ska även ha förgårdsmark mot samtliga lokalgator där dagvatten kan hanteras. Planen möjliggör även att dagvattenhanteringen kan lösas gemensamt inom kvarteret, om kvarteren delas i flera fastigheter.

Fördröjning och rening av dagvatten på allmän plats styrs inte i detaljplanen men i samband med utformning av gator och parker studeras olika lösningar. Detaljplanen säkerställer att gatorna blir så pass breda att dagvattenhanteringen får plats i växtbäddar i de så kallade flexzonerna. På allmän plats som utformas utan synlig grönska kan täckta dagvattenmagasin (makadammagasin/skelettjord) anläggas.

Hårdgjorda ytor lutar för ytlig avrinning ned mot trädplanteringar och översvämningsbara vegetationsbäddar.

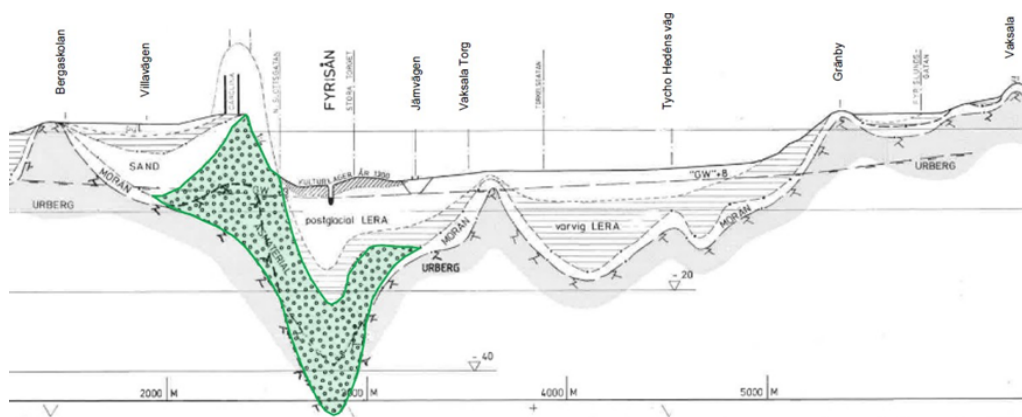
I samband med mycket kraftig nederbörd uppstår dagvattenflöden där dagvattenlösningarna inte kommer att vara tillräckliga för att omhänderta allt dagvatten. Kommunen avser att bygga områdets gator så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna ytledes via sekundära avrinningsvägar, och vidare mot recipient. Detaljplanen innebär att kvarterens innergårdar ligger något upphöjda gentemot gatorna, samt att det finns öppningar i bebyggelsen.

Grundvatten

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Enligt underlagen till riskbedömningen ligger delar av planområdet inom ett område med hög känslighet, i en skala mellan låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Denna klassning grundar sig i att det underliggande materialet förmodats utgöras av isälvsmaterial. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

Bjerking har i samband med den miljö- och geotekniska utredningen genomfört provtagning i området. Provtagningen visar att den befintliga leran underlagras av grusig, sandig morän, och inte isälvsmaterial som tidigare antagits. Bedömningen styrks av okulärbedömning i fält och på laboratorium. Bjerking skriver i sin rapport att avseende närhet till tillrinningsområde bör man vid klassificering även beakta områdets topografi, gradient och geologi. Utifrån befintliga höjder i närområdet kan man se att det aktuella området sluttar mot sydost. Åt norr övergår marken till att utgöras av en stor del fastmark där marken utgörs av morän med flera större uppstickande partier med berg i dagen. Åt söder tilltar lerdjupet successivt. Bjerkingssammanfattande bedömning av tillrinningsområdet ur grundvattensynpunkt blir därmed att de högre liggande partierna med förekomst av yttligt berg kan sägas utgöra en barriär mot såväl väster, norr och öster. I öster finns höglänta partier i ett stråk från Brillinge i nordväst, via Vaksala kyrka och vidare förbi Årsta 4H-gård och mot Lennakattens järnväg i söder. Partiet utgör en höjdrygg i landskapet och kan sägas utgöra en naturlig barriär mellan utbyggnadsområdet längs Fyrislundsgatan upp mot Gränby och grundvattenförekomsten Sävjaån – Samnan med berg i dagen på flera ställen och morän i markytan som också indikerar ringa djup till berg. Leran i området är uteslutande glacial. Både ytvatten som grundvatten bedöms därför ha en strömningsriktning åt sydost. I utredningen beskrivs också att isälvsmaterial i Uppsala förekommer i och i anslutning till rullstensåsen och årsmaterialets utbredning begränsas till cirka 1000–1200 meters bredd. Detta stärks av sektioner som under 1980-talet tagits fram om Uppsalas kvartärgeologi. Sammantaget innebär detta att ett avstånd större än 1000 meter från kontaktytan mellan morän och utbredning av isälvsmaterial är säkrat, se karta på nästa sida.

Enligt uppdaterade kartunderlag från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) finns inget isälvsmaterial inom området, som tidigare visats. SGU:s underlag stödjer därmed Bjerkingss slutsats om att området har måttlig känslighet.



Figur 27, Sektion genom Uppsala utmed Drottninggatan-Vaksalagatan, som visar årsmaterialets utbredning. Östra Sala backe befinner sig i höjd med Gränby. Illustration från Bjerking's rapport.

Området föreslås utifrån detta att klassas om i och med att kriterierna för måttlig känslighet uppfylls:

- Lera med mäktighet mindre än fem meter som överlagrar morän som inte avvattnas mot områden i klass extrem.
- Morän och bergområde på ett avstånd större än 1000 meter från kontaktytan mellan morän och utbredning av isälvsmaterial med hydraulisk kontakt med isälvsmaterial.



Figur 28, Jordartskarta med "barriär" samt bedömt yt- och grundvattenflöde utifrån områdets geologi. Rött=berg, Ljusblått=morän, Mörkgult=glacial lera, Ljusbult=postglacial lera, Skrafferat=fyllning.

Bjerking skriver i sin utredning att en omklassning till måttlig känslighet föreslås oavhängigt om lera schaktas bort eller ej vid byggnation av garage under husen. De skriver att det redan idag är mindre än fem meter lera på flera ställen i området och avståndet till isälvsmaterial större än 1000 meter. Risken för påverkan på yt- och grundvatten kommer att variera under byggnadernas livslängd, från byggskede, brukande och eventuell framtida rivning. Det påverkar dock inte bedömningen av känslighetsklassen.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet utsätts för buller från trafiken på Fyrislundsgatan, Johannesbäcksgatan och de övriga fyra lokalgatorna. En bullerutredning daterad 2020-02-14, har därför tagits fram av Sweco Environment.

Trafikflödena som ligger till grund för beräkningarna avser prognos för år 2040.

Trafikbullerförordningen (SFS 2017:359) omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag- respektive nattvärden. Enligt förordningen bör vägtrafikbuller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och inte heller överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadslägenheter om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad får då vara högst 65 dBA. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan.

För skolor och förskolor har Naturvårdsverket tagit fram riktlinjer för buller. Riktlinjerna anger att de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ska ha en ekvivalent ljudnivå på högst 50 (dBA) och en maximal nivå på högst 70 (dBA).

Utmed Fyrislundsgatan överskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå, men inga fasader får ekvivalenta ljudnivåer över 65 dBA. Lägenheterna behöver här utformas så att hälften av bostadsrummen är vända mot gården, där både de ekvivalenta och maximala fasadnivåerna är generellt låga. Ett alternativ är att utforma lägenheter om högst 35 kvadratmeter. Detaljplanen säkerställer detta genom en planbestämmelse för byggnader i de mest bullerutsatta lägena. Det kan framför allt vara aktuellt för hörnlägenheterna. Kvarteren är relativt slutna med möjlighet till skyddad sida. På de mest skyddade delarna av gårdarna blir den ekvivalenta ljudnivån 40 dB(A) eller lägre. Beräkningar av maximal ljudnivå visar att samtliga innergårdar och stora delar av Johannesbäcksgatan ligger under riktvärdena. Även parken får en god ljudmiljö.

Enligt bullerutredningen kommer ljudnivåerna för de befintliga byggnaderna utmed Johannesbäcksgatan och Ritargatan bli generellt lägre i och med ett genomförande av detaljplanen. Det beror på att de nya byggnaderna skärmar av ljudet från Fyrislundsgatan. Ytterligare åtgärder kan göras för en förbättrad bullersituation, som till exempel hastighetssänkningar och trädplanteringar utmed Fyrislundsgatan.

Den yta som är avsedd till förskolegård innehåller riktvärdena 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå på nästan hela ytan. Närmast gatan överskrider dessa riktvärden. Den ytan bedöms inte vara lämplig som en vistelseyta avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet utan kan istället ses som en övrig vistelseyta. Riktvärdet 55 dB(A) för övrig vistelseyta innehålls.



Figur 29, Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasader mot Fyrislundsgatan, Sweco.



Figur 30, Bilden visar en ljudutbredningskarta för dygnsekivalent nivå, 1,5 meter över mark. Svart markerad byggnad är förskolan. Observera att byggnaderna närmst rondellen inte ingår i denna detaljplan, utan ska prövas i detaljplan för östra Sala backe etapp 3



Figur 31. Bilden visar en ljudutbredningskarta för maximala nivåer, 1,5 meter över mark. Observera att byggnaderna närmast rondellen inte ingår i denna detaljplan, utan ska prövas i detaljplan för östra Sala backe etapp 3b, Sweco.

Luft

De högsta halterna av partiklar och kvävedioxid finns på Fyrislundsgatan. Både partikel- och kvävedioxidhalterna ligger under de nivåer som utgör miljömål och miljö kvalitetsnormer. Hur halterna förhåller sig till målen och normerna redovisas i tabell nedan.

Luftförorening	Halter enligt SLB:s analys (år 2015).*	Miljömål	Miljö kvalitetsnorm
PM10 år	10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM10 dygn	25-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ år	15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ dygn	30-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	- (finns ej)	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO ₂ timme	54-60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	90 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

*Halterna gäller de högsta redovisade halterna på Fyrislundsgatan, övriga redovisade halter är lägre.

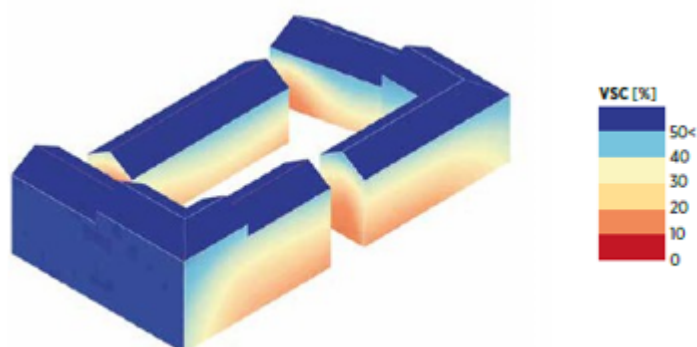
Detaljplanens genomförande medför en trafikökning inom området samt en ändrad gatustruktur. Där luftföroreningarna idag har högst halter, vid Fyrislundsgatan, kommer dock gaturummet fortsatt vara öppet mot öster och trafikökningen blir liten. Det finns ingen risk för kumulativa effekter, då den östra sidan inte kommer att bebyggas under en överskådlig framtid. Detaljplanen möjliggör gatusektioner så att trädplanteringar får plats. Träd kan binda luftpartiklar och bidra till en bättre luftmiljö. Med utgångspunkt i detta bedöms eventuella förändringar av luftkvaliteten vara mycket begränsade och miljömål och miljö kvalitetsnormer bedöms uppnås även efter detaljplanens genomförande.

Dags- och solljus

En dags- och solljusstudie har tagits fram för att bedöma om bostäderna inom planområdet har möjlighet att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR) (dags- och solljusstudie av Ramböll 2020-02-28). Simuleringarna gällande dagsljus visar att det finns goda förutsättningar att klara kraven, men att det finns kritiska lägen, exempelvis vid öppningarna i kvarteren och delar av förskolan där det kommer att behöva göras åtgärder för att klara gällande krav. Åtgärder kan vara att exempelvis göra takfönster i förskolebyggnaden, eller att ytor i kritiska lägen inte används för stadigvarande utrymmen, utan som förråd eller kommunikationsytor. Kulörer, materialval, balkongsättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna. Vilka typer av åtgärder som krävs hanteras bäst i bygglovsskedet.

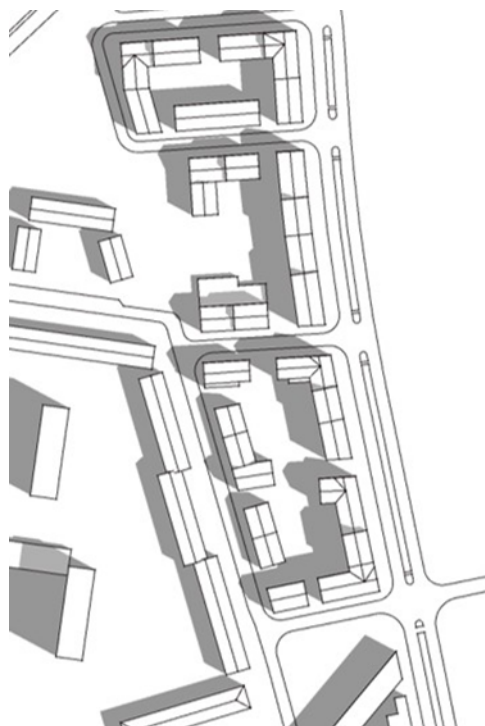


Figur 32, Bild från dagsljusutredningen, planrådets två södra kvarter sett från nordöst. Ramböll.

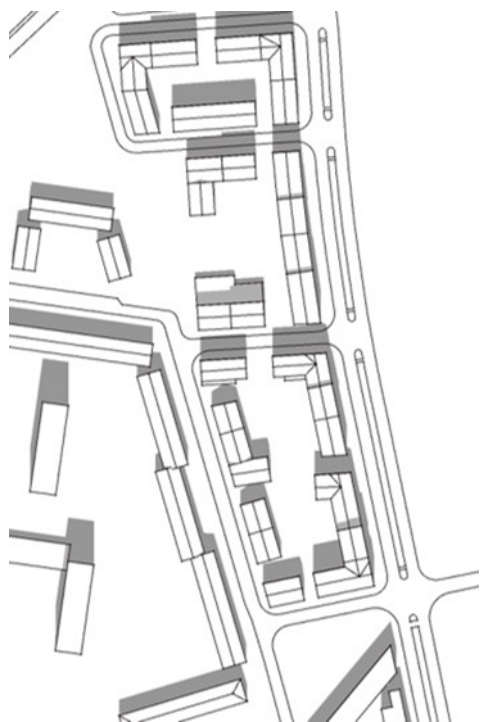


Figur 33, Dagsljusstudie för det norra kvarteret, sett från nordöst. CF Möller.

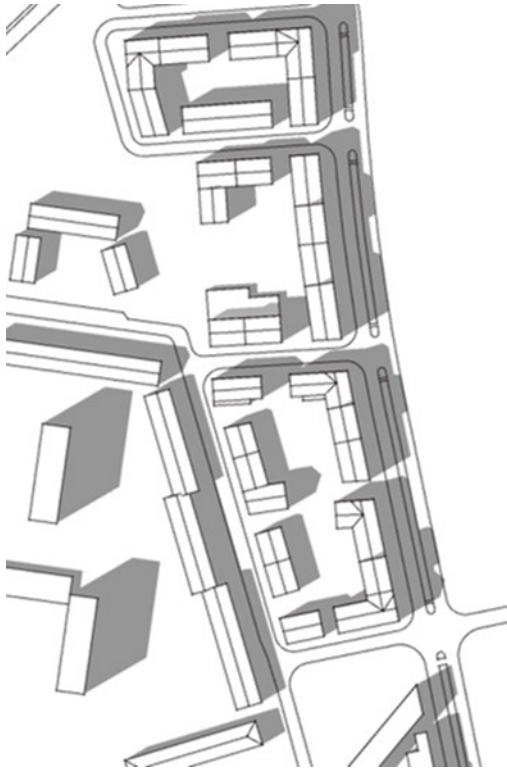
Framtagna solstudier visar att gårdarna inom planområdet blir relativt solbelysta. Solstudien visar dock att öppningarna i kvarteren har stor betydelse för att få in solljus, främst på eftermiddagarna. Solstudien visar att parken kommer att vara solbelyst under större delen av dagen. Även flertalet av gatorna, nya så väl som befintliga, har goda sollägen.



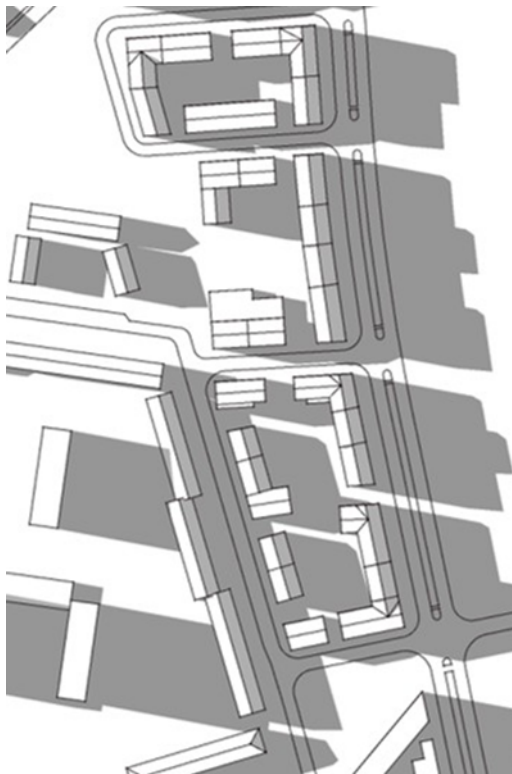
Figur 34, Sommarsolstånd kl. 9



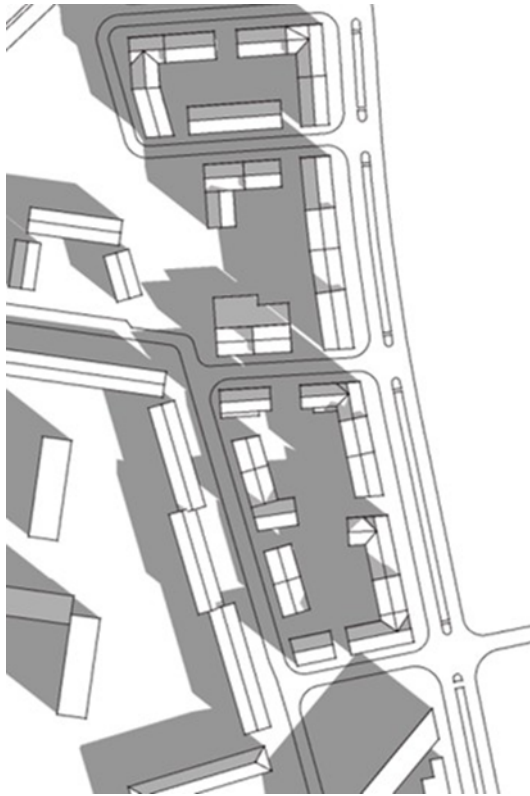
Figur 35, Sommarsolstånd kl. 12



Figur 36, Sommarsolstånd kl. 15



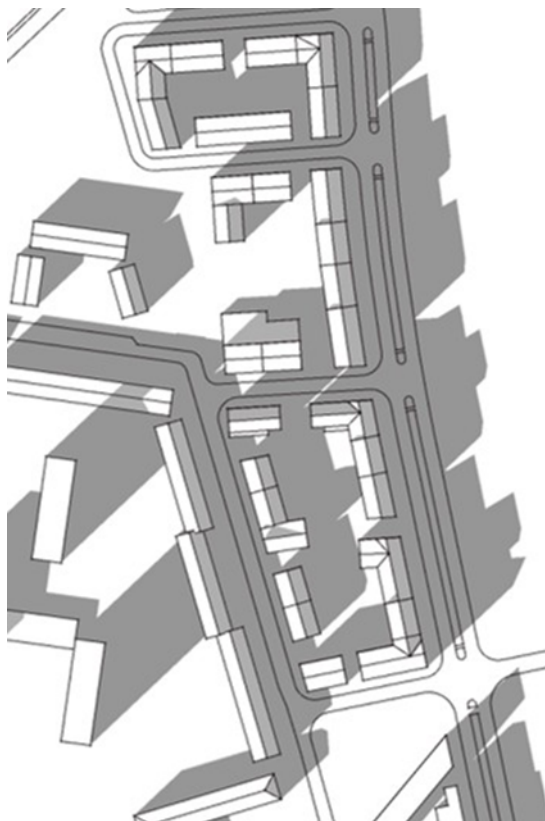
Figur 37, Sommarsolstånd kl. 18



Figur 38, Vår- och höstdagjämning kl. 09



Figur 39, Vår- och höstdagjämning kl. 12



Figur 40, Vår- och höstdagjämning kl. 15

Översvämning

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningsportal finns ingen risk att varken ett 100-års, 200-års eller beräknat högsta flöde i Fyrisån leder till översvämningar inom planområdet. I övrigt finns inga närliggande ytvattendrag som bedöms kunna översvämma planområdet.

Brand och utrymning

Bostäderna ska projekteras så att inga räddningsfordon behöver köra in på bostadsgårdarna. Bostadsgårdarna är planerade för att underbyggas av garage och de kommer att vara upphöjda cirka 0,5–0,9 meter över gatans nivå. Byggnaderna ska utformas med så kallade brandsäkra trapphus. Anledningen är att byggnaderna kan bli svåra att nå med räddningstjänstens höjdfordon. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg, men det begränsas av gatornas utformning i området. Många av gatorna är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna. Möjligheten till utrymning följs upp och kontrolleras inför bygglov.

Med den nya bostadsbebyggelsen behövs det fler brandposter för att säkra tillgången till släckvatten. Avståndet mellan brandposter bör inte överstiga 150 meter.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp samt dagvatten

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Det finns ledningar i den nordliga delen av planområdet som kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Avfall

Hämtning av avfall kan ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler. Inom planområdet angör avfallsfordonen på olika sätt beroende på vilken typ av gata det är. Längs Fyrislundsgatan angör fordonen via lastfickor. Utmed Johannesbäcksgatan och lokalgatorna förutsätts att fordonen kan stanna i körbanan. Se karta under kapitel Parkering och angöring.

El och värme

Området försörjs med el via Vattenfall Eldistributions ledningsnät. För att klara elförsörjningen inom planområdet behövs två nya transformatorstationer. Detaljplanen möjliggör för lägen i det södra och det norra kvarteret. Det är inte möjligt att anlägga parkeringsgarage under nätstationerna. Transformatorstationer behöver utformas och anläggas på ett säkert sätt så att eventuella kemikalier inte riskerar att läcka och infiltrera i mark.

Bebyggelsen inom planområdet har möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet.

Planbestämmelser

Användningsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA₁	<i>Huvudgata</i>
GATA₂	<i>Lokalgata</i>
PARK	<i>Park</i> En ny park skapas centralt i området. Ett område öster om Fyrislundsgatan planläggs också som park, liksom den tidigare gällande planen för området. Syftet är att till skapa en ny gång- och cykelbana inom denna detaljplan.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Mark +0,0	<i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i> Detaljplanen innehåller ett antal markhöjder för att få en fungerande avrinning av områdets gator. Området innehåller många nya gator och det är viktigt att de projekterade markhöjderna i plankartan och i den framtagna systemhandlingen används vid utveckling av bebyggelsen.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i>
C	<i>Centrum</i> Centrum är en bred användning och kan rymma många olika typer av verksamheter, till exempel kafé, restaurang och butiker. Även enklare typer av vård som tandläkarmottagning ingår i centrum.
S	<i>Skola</i> I användningen ingår förskola. Syftet är att till skapa en förskola nära de nya bostäderna.
P	<i>Parkering</i> Bestämmelsen möjliggör att parkeringsgarage kan byggas under bostadskvarteren som även kan styckas

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	av till en egen fastighet genom en tredimensionell fastighetsbildning. Det är inte möjligt att anlägga parkeringsgarage under E-områdena.
E₁	<i>Transformatorstation</i> Det behövs två transformatorstationer för att försörja etapp 3a och 3b med el.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Omfattning	
e₁	<i>Endast byggnadsdelar under mark får vara parkeringsändamål.</i> Syftet är att begränsa vilka byggnadsdelar som får vara parkering samt att säkerställa bilfria bostadsgårdar. Ramper från gata ned till garaget är tillåtet. Bestämmelsen avser parkering för bil.
e₂	<i>Största bruttoarea är angivet värde i m².</i> Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet, i syfte att skapa goda boendemiljöer med tillräckligt stora gårdar. Bruttoarean avser area ovan mark, källargarage räknas inte in i bruttoarean.
e₃	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i> Bestämmelsen begränsar möjligheten till komplementbyggnader på gårdar.
e₄	<i>Inglasning av balkonger får göras utöver angiven bruttoarea.</i> Bestämmelsen innebär att inglasning av balkong får göras utan att det påverkar bruttoarean. Syftet är att möjliggöra inglasning, vilket gör det tydligt vid framtida bygglovsprövningar.
e₅	<i>Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas till förskola.</i> Bestämmelsen finns för att säkerställa att det byggs en förskola inom planområdet. Undantag gäller entréer och trapphus till de ovanliggande bostäderna.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**e₆

Byggnadens bottenvåning ska till minst 50% av fasadlängden mot allmän plats användas för centrumändamål.

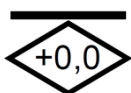
Bestämmelsen finns för att säkerställa att det byggs lokaler i strategiska lägen. Lokaler i bottenplan bidrar till stadslivet och kan göra att en gata upplevs tryggare. Därför reglerar detaljplanen andelen fasadlängd som ska användas för centrumändamål. Andelen 50% räknas för hela fasadens längd, även om den sträcker sig runt ett hörn. Det ger en flexibilitet att placera en lokal i hörnet av byggnaden eller endast mot ena gatan.

Lokalerna ska vara så pass djupa att de är användbara som lokaler, och så att de är flexibla för olika typer av verksamheter. Bestämmelsen möjliggör att den del av bottenvåningen som vänder sig mot gården kan användas för bostäder. Trapphus, cykelrum, soprum, tvättstuga är inte centrumändamål.

e₇

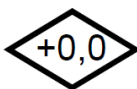
Byggnadens bottenvåning ska till minst 30% av fasadlängden mot allmän plats användas för centrumändamål.

Bestämmelsen finns för byggnaden mot parken. Fasaden mot parken är relativt lång och det går inte att angöra från den sidan, därför är kravet på andel lokalyta lägre i denna byggnad.



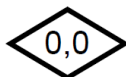
Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över nollplanet.

Nockhöjden har betydelse för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över nollplanet.

Byggnadshöjden har betydelse för upplevelsen från gatan och skuggning på gård och gata.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter

Detaljplanen begränsar byggnadshöjden för komplementbyggnader på gården till högst 3,5 meter. Syftet är att undvika höga volymer som skuggar gården för mycket.

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

Placering



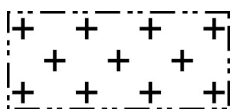
Marken får inte förses med byggnad.

Utmed Johannesbäcksgatan reglerar detaljplanen att det ska finnas en tre meter djup förgårdsmark. Här ska bostäder på bottenvåningen ha entréer mot gatan och förgårdsmarken gör att bostäderna kan ha en egen uteplats vid entrén. Uppbyggda terrasser får inte göras.

Prickad mark finns även vid samtliga lokalgator och varier mellan 1–1,5 meter. Syftet med förgårdsmarken är främst att skapa planteringar för att hantera dagvatten från byggnadernas tak vilket även bidrar till ett grönskande gaturum.

Endast komplementbyggnad får placeras.

På gårdarna ges möjlighet att placera mindre komplementbyggnader som till exempel växthus eller tak över en gemensam uteplats. Kvarteren är utformade med breda öppningar för att ge utblickar och få in dagsljus på gårdarna. Vid öppningarna får inte komplementbyggnader placeras.



Utformning

f₁

Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård.

Genomgående entréer ger liv åt gatan och gör det enkelt för de boende att nå gården. Undantag kan exempelvis vara i släppen i kvarteren där det kan finnas en entré på gaveln i släppet, då det inte är nödvändigt att även ha en entré från gatan. Bestämmelsen finns inte där det är krav på skola, eller där en stor del av bottenvåningen kommer att upptas av en garagedfart.

f₂

Balkonger får sticka ut högst 1,3 meter från användningsgräns som vetter mot huvudgata. Minsta fri höjd ska vara 5 meter. Högst 50% av fasadlängden får upptas av balkonger.

Motivet är att balkonger inte ska dominera gaturummet. Bestämmelsen finns på byggrätter längs de gator och platser som bedöms vara de viktigaste platserna för stadsliv. Bestämmelsen finns utmed Fyrislundsgatan, som är en huvudgata där fasaderna kommer vara synliga från långt håll, bland annat från Vaksalagatan som är en av stadens större infartsgator. Balkongräcke får uppföras utöver 1,3 meter.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₃	<p><i>Balkonger får sticka ut högst 1,5 meter från egenskapsgräns som vetter mot lokalgata eller park. Minsta fri höjd ska vara 3 meter. Högst 50% av fasadlängden får upptas av balkonger.</i></p> <p>Motivet till bestämmelsen är att balkonger inte ska dominera gaturummet. Fasadlängden avser hela fasaden ut mot allmän plats. Om byggnaden inom ett egenskapsområde har ett hörn, med t.ex. en långsida och en kortsida, räknas 50% av den totala fasadlängden för både långsidan och kortsidan. Bestämmelsen finns på byggrätter utmed Johannesbäcksgatan, tvärgatorna och i den södra delen vid parken. Balkongräcke får uppföras utöver 1,5 meter.</p>
f ₄	<p><i>Fasader mot gård ska utformas så att balkonger får sticka ut högst 1,8 meter från egenskapsgräns över en minsta fri höjd på 2,4 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen gör det möjligt att förlägga balkonger över mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader. Bostäder i marknivå får ha en uteplats på mark. Balkongernas djup begränsas för att gården inte ska upplevas för trång. Balkongräcke får uppföras utöver 1,8 meter.</p>
f ₅	<p><i>Byggnadsdelar och installationer som bryter takfallet ska vara väl integrerade i takets gestaltning eller utformas som en del av byggnadens arkitektur.</i></p> <p>Taken kan ges olika utformning men det är viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen eftersom takens utformning blir väl synlig på långt håll. Bestämmelsen innebär att båda takfallet och takfoten får brytas. Det är dock viktigt att det inte blir för stora volymer. Byggnadsdelar och installationer kan vara t.ex. hisschakt, trapphus och fläktrum.</p>
f ₆	<p><i>Bostäder i bottenplan ska ha entréer mot Johannesbäcksgatan.</i></p> <p>För att bebyggelsen mot Johannesbäcksgatan ska bidra till ett livligare och mer varierat stadsrum reglerar detaljplanen att bostäderna i bottenplanet på huset ska ha entréer mot Johannesbäcksgatan. Det kan till exempel vara entréer till varje enskild bostads uteplats mot Johannesbäcksgatan. Entrén behöver inte vara en huvudentré, utan kan vara en sekundär entré. Huvudentrén kan vara från gården eller via ett trapphus.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f ₇	<p><i>Takkupor och frontespiser får bryta takfallet på högst 50% av fasadlängden. Vardera takkupa och frontespis får vara högst 4 meter bred.</i></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra takkupor och frontespiser om byggnaden utformas med sadeltak. Bestämmelsen finns på byggnaderna ut mot Johannesbäcksgatan. Takkupor och frontespiser kan ge byggnader en mer småskalig karaktär. För att uppnå det är det viktigt att volymerna inte blir för stora. Därför begränsas storleken på dem.</p>
f ₈	<p><i>Tak ska utformas med terrassbjälklag för utevistelse.</i></p> <p>Bestämmelsen finns på byggrätten avsedd för förskola. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en gemensam uteplats för de boende, eftersom gården i stor utsträckning kommer utgöras av förskolegård.</p>
f ₉	<p><i>Balkonger får inte sticka ut över egenskapsgräns vid öppningar mellan gata och gård.</i></p> <p>Öppningarna från gatan in till gården ska upplevas öppna och rymliga och ge sol in på gårdarna. Därför får balkonger inte sticka ut inom släppen vid kvarterens öppningar där marken är prickad. Detta gäller från användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats, och 13 meter in på gården.</p>
f ₁₀	<p><i>I bostäder större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.</i></p> <p>Bestämmelsen säkerställer att bostäder mot Fyrislundsgatan och i hörnen mot tvärgatorna, där ekvivalenta ljudnivåer vid fasad överstiger 60 dBA, utformas så att hälften av rummen vänds mot gården. Alternativt kan enkelsidiga lägenheter skapas mot gatan om de är mindre än 35 kvadratmeter.</p>
f ₁₁	<p><i>Bottenvåning mot Fyrislundsgatan ska gestaltas som en sockelvåning. Sockelvåningen ska utformas med en utvändig höjd om minst 3,5 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen avser byggnader mot Fyrislundsgatan där en markerad sockelvåning kan bidra till att bryta ner skalan av bebyggelsen samt att säkerställa att den nedersta bostadvåningen hamnar en liten bit upp från gatan. På så vis undviks att en extra våning byggs längst ner i gatunivå.</p>
f ₁₂	<p><i>Balkonger får sticka ut högst 0,5 meter från egenskapsgräns som vetter mot park. Minsta frihöjd ska</i></p>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

vara 3 meter. Högst 50% av fasadlängden får upptas av balkonger.

Motivet till bestämmelsen är att begränsa balkonger som kragar ut över parken där träd och annan vegetation behöver ges utrymme. Större balkonger kan uppföras inom kvartersmarken, men får bara kraga ut 0,5 meter över allmän plats. Fasadlängden avser hela fasaden ut mot allmän plats. Balkongräcke får uppföras utöver 1,5 meter.

f₁₃

Loftgångar får inte anordnas mot allmän gata eller park.

Mot områdets allmänna gator och mot parken ska bebyggelsen karaktär vara öppen och inbjudande. Loftgångar gör ofta att fasaden upplevs instängd och det är svårt att få till stora fönsterytor och en variation i detaljer, i enlighet med gestaltningsprogrammet för planområdet. Det är däremot möjligt att bygga loftgångar mot kvarterens gårdar.

Mark**n₁**

Markens nivå får vara högst 0,5 meter över intilliggande gatas nivå.

Bestämmelsen begränsar höjden på gården för det mellersta och södra kvarteret i syfte att åstadkomma en visuell kontakt mellan gård och gata, vilket påverkar hur djupt ett källargarage behöver ligga. I och med att planområdet sluttar söderut är det olika höjd på gatorna. Intilliggande gatas nivå räknas därför vid respektive öppning i kvarteret. Markens nivå avser färdig mark.

n₂

Marken eller terrassbjälklaget är avsedd för utevistelse, lek och plantering. Ytan ska till minst 30% bestå av planteringsytor med ett planteringsdjup om minst 0,8 meter.

Gårdarna ska utformas med vistelseytor och lekmöjligheter för barn. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att större träd kan planteras på gårdarna. Större träd kräver ett visst jorddjup. Bestämmelsen säkerställer samtidigt att jorddjupet inte löses med exempelvis uppbyggda växtbäddar. Syftet är att möjliggöra gröna gårdar med större, sammanhängande ytor som är tillgängliga för alla.

n₃

Markens nivå får vara högst 0,9 meter över intilliggande gatas nivå.

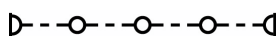
Planbestämmelse**Beskrivning och motiv**

Bestämmelsen begränsar höjden på gården för det norra kvarteret i syfte att åstadkomma en visuell kontakt mellan gård och gata, vilket påverkar hur djupt ett källargarage behöver ligga. I och med att planområdet sluttar söderut är det olika höjd på gatorna. Intilliggande gatas nivå räknas därför vid respektive öppning i kvarteret. Markens nivå avser färdig mark.

n₄

Marken är avsedd för plantering och entréplatser.

Avsikten är att skapa en grön förgårdsmark mot lokalgatorna som kan hantera takvatten från kvarteren. Ytan är även avsedd för att skapa inbjudande entréer till byggnaderna med exempelvis planteringar, sittplatser eller ett fåtal cykelparkeringar.

Utfart

Utfartsförbud.

Bestämmelsen finns mot Fyrislundsgatan som är en huvudgata. Syftet är att öka trafiksäkerheten och inte hindra framkomligheten för buss.

Utförande**b₁**

Garage får anläggas under mark.

Bestämmelsen möjliggör garage under bostadsgårdarna. Observera att bestämmelse n₁ och n₂ begränsar vilken nivå som garaget kan ha i förhållande till intilliggande gatans nivå.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att området kommer att förändras i snabb takt efter det att planen vinner laga kraft.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under första kvartalet 2022. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Byggstart Utbyggnad av allmän plats påbörjas under tredje kvartalet 2022

Byggstart på kvartersmark kan ske under första kvartalet 2024

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras och då fastighetsägaren har en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Endast under vissa speciella förutsättningar kan undantag ske och i så fall har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark samt anpassningar till allmän plats.

Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark svarar framtida fastighetsägare för. Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Planavtal

Kommunens plan- och byggnadsnämnd har tecknat ett planavtal med kommunstyrelsen, Uppsala kommun. I planavtalet framgår det att kommunstyrelsen betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Markanvisningsavtal

De byggaktörer som kommer att förvärva mark inom planområdet har fått eller kommer att få marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. En markanvisning innebär att respektive byggaktör har option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av anvisat område. Under markanvisningstiden förväntas byggaktören, i samarbete med kommunen, utveckla ett bebyggelseprojekt inom anvisat område för att sedan förvärva och bebygga fastigheten.

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB för bostäder och verksamhetslokaler. Kommunen har även tecknat optionsavtalsavtal om markanvisning för bostäder med Sveafastigheter Bostad AB.

Flera byggaktörer kommer att få markanvisning inom planområdet. En markanvisningstävling annonseras under våren 2022.

Köpeavtal

Köpeavtal med villkor för exploaterings genomförande ska tecknas mellan kommunen och byggaktörer med markanvisning efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och i samband med bygglov. Avtal ska reglera överlåtelse av mark samt bolagets åtaganden kopplat till exploaterings genomförande. Kommunen avser överlåta den blivande kvartersmarken till respektive bolag med äganderätt.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan aktuella fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

Fastighetsbildning

Markanvisade områden där upplåtelseformen förväntas bli bostadsrätter kan komma att delas in i flera fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar som bildas. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för till exempel garage under mark. Fastighetsreglering eller bildande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna. Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Kommunalt huvudmannaskap

I detaljplanen utgörs gator, park och torgytor av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva allmän plats.

Gemensamhetsanläggning

Det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för exempelvis parkeringsgarage och källare under mark, dagvattenanläggningar och bostadsgårdar. Behovet av gemensamhetsanläggningar samt lämpligheten av sådana prövas vid

lantmäteriförrättningen. Kostnader kopplade till en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

Markägoförhållanden

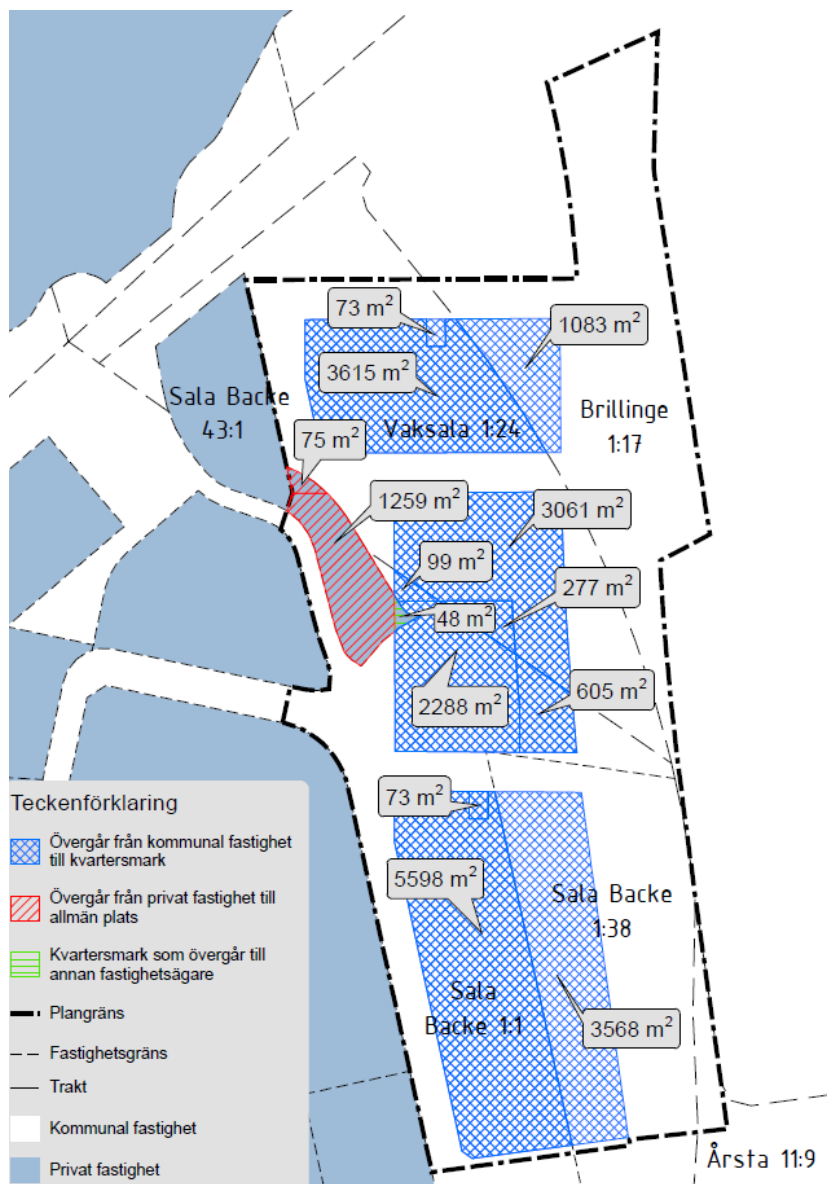
<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Sala backe 1:1	Uppsala kommun
Vaksala 1:24	Uppsala kommun
Brillinge 1:17	Uppsala kommun
Sala backe 1:38	Uppsala kommun
Sala backe 43:1	HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala

Servitut och rättigheter

Det finns rättigheter inom området, men ingen av dessa blir berörda av genomförandet av den nya detaljplanen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan redovisas konsekvenserna för allmän plats och kvartersmark samt fastighetsäggande inom planområdet. I stora drag innebär detaljplanen att kommunalt ägd mark övergår till kvartersmark. Planen innebär också att en del av en privat fastighet, Vaksala 43:1, övergår till allmän plats för att användas som park och en mindre del av samma fastighet övergår till kvartersmark. Överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats gällande mark som överförs från Vaksala 43:1 till kvartersmark inom planområdet. Mark som överförs från Vaksala 43:1 till allmän plats hanteras i ett senare skede.



Figur 41, Kartan visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Ekonomisk genomförbarhet

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Plan- och genomförandekostnader

De bolag som har fått markanvisning och kommer att få markanvisningar inom planområdet står gemensamt för de utrednings- och projekteringskostnader som krävs i detaljplanearbetet och som behövs för att parterna ska kunna träffa köpeavtal för exploatering.

Bolagen står gemensamt för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen och kostnaden för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen. Gemensamma kostnader ska fördelas mellan bolagen efter beviljad byggrätt i detaljplanen. Kostnaden ska betalas i samband med tecknande av köpeavtal.

Respektive bolag står för lagfartskostnad kopplad till deras markförvärv.

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

Bolagen ska gemensamt svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och avslutningsarbeten, som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.

Ledningar

Flytt av ledningar som är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av den part som initierar flytten och regleras i separat avtal mellan fastighetsägaren/byggaktören och ledningsägaren. Separata genomförandevalt kommer att upprättas för att reglera detaljerna gällande ledningsanläggningarna.

Vatten och avlopp

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

Bygglovavgift

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

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats och kvartersmark

Uppsala kommun har tecknat avtal om fastighetsreglering gällande del av Vaksala 43:1. Marken avses bli kvartersmark inom planområdet.

En del av Vaksala 43:1 överförs från kvartersmark till allmän plats inom planområdet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Exempel på utredningar är dagsljus, geoteknik och markföroreningar.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet för förorenad mark.

Byggskedet

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

Ledningar

Kända ledningsägare (ledningskoll, mars 2019) inom planområdet är:

- Uppsala Vatten och avfall AB (vatten, spillvatten och dagvatten)
- Vattenfall Eldistribution
- Vattenfall Värme (fjärrvärme)
- Borderlight (tele/fiber)
- IP-Only (tele/fiber)
- Skanova (tele/fiber)
- Tele2 (tele/fiber)

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggaktören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

De befintliga ledningar som direkt påverkas av exploateringen och behöver flyttas är:

- Vatten-, spillvatten- och dagvattenledning i planområdets nordvästra del
- Teleledning i södra planområdet

Byggaktören 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.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

En undersökning, daterad 2019-09-10, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att landskapsrummet runt Vaksala prästgårdsgårde kommer att förändras i och med att exploateringen kommer både närmre och är högre än i nuläget. Det bedöms dock inte innebära en betydande negativ påverkan på kulturmiljön. Planområdet ligger relativt långt från Vaksalagatan och bedöms inte påverka siktlinjerna in mot Uppsalas märkesbyggnader. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Vaksala kyrkas funktion som landmärke i området.

Undersökningen visar även att detaljplanen innebär att en större, sammanhängande grönyta kommer att försvinna, men att gång- och cykelnät kommer att förstärkas och tillgängligheten till andra grönområden och parker bedöms bli bättre. Genom tillskapandet av goda kopplingar mellan bostadsområden och större grönområden och parker bedöms konsekvenserna för folkhälsa, rekreation och friluftsliv bli positiva.

Detaljplanen möjliggör bostäder i ett bullerutsatt läge. Den nya bebyggelsen utmed Fyrislundsgatan kan dock fungera som en bullerskärm, som innebär att ljudmiljön blir god inom en stor del av planområdet. Även befintliga bostäder i kvarteret Gradskivan och Ritstiftet skyddas från buller från Fyrislundsgatan, och kan till och med bli mindre bullerutsatta än nuläget.

Detaljplanens genomförande bedöms innebära en något försämrad luftkvalitet utmed Fyrislundsgatan i och med att byggnader uppförs på ena sidan. Förändringen bedöms dock vara mycket liten i och med att gaturummet är öppet mot öster. Miljömål och miljö kvalitetsnormer bedöms uppnås även efter detaljplanens genomförande

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2019-09-30 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

Sociala aspekter

Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen innebär en omvandling av området, med möjlighet till levande stadsmiljöer med tilltalande arkitektur och offentliga platser. Platsen består idag av en öppen gräsyta med tillfälliga parkeringar, och kan upplevas otrygg. Detaljplanen innebär att det blir fler boende och verksamma i området vilket ger fler ögon på platsen under en större del av dygnet. Det kan öka känslan av trygghet. Det skapas även fler möjligheter att röra sig som gående och cyklist i ett bebyggt område. Vid gestaltning av den planerade parken är det viktigt att trygghetsaspekten vägs in, till exempel genom att arbeta med god belysning på platsen.

Tillgänglighet

Fler och tydligare kopplingar för gående och cyklister ökar orienterbarheten i området. Tydliga stråk och generösa öppningar mellan bebyggelsen och gatorna möjliggör rörelse även inom kvartersmark genom hela området. Höjdskillnaden mellan gata och gård regleras i detaljplanen för att skapa ökad tillgänglighet och överblickbarhet. Gården kan på så vis bli en mötesplats för alla boende. De bostäder som tillåts ovanpå förskolan kommer att ha tillgång till en takterrass. För att nå resterande del av bostadsgården behöver de boende gå via gatan eller parken. Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i den östra delen av staden. Detta kan ge möjlighet för till exempel äldre personer, eller personer med nedsatt rörelseförmåga, att bo kvar i stadsdelen.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformen styrs inte i detaljplanen, men genom markanvisningen skapas goda förutsättningar för att få en önskad blandning av byggaktörer som bygger hyresrätter och de som bygger bostadsrätter i området.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär en ökad tillgänglighet för gång och cykel från Sala backe och Årsta till Gränby. Barn som bor i området kommer att ha närhet till en liten kvarterspark. Detaljplanen möjliggör en ny förskola som ligger i anslutning till den nya parken. Utrymmesbehovet är beräknat på 20 kvadratmeter/barn. Bostadsgårdarna inom planområdet kommer att vara bilfria, och detaljplanen reglerar att bostadsentréerna ska vara genomgående mellan gata och gård. Det innebär att man kan ta sig ut från bostaden till gården utan att behöva gå ut på gatan. Undantaget är de bostäder som tillåts ovanpå förskolan som endast har direkt koppling till en bostadsgård på förskolans tak.

Mötesplatser och stadsliv

Johannesbäcksgatan, tvärgatorna och parken möjliggör för nya mötesplatser. Vid strategiska platser ställer detaljplanen krav på lokaler i bottenvåningarna. De nya gatorna, gångstråk och gång- och cykelbanor binder ihop Sala backe med Gränby och Årsta. Bättre kopplingar främjar stadslivet inom planområdet men det hjälper också till att stärka stadslivet i övriga delar av Salabacke. Detaljplanen möjliggör att trottoaren utmed hörnen längs Johannesbäcksgatan kan breddas så att uteserveringar och förgårdsmark kan få plats i goda sollägen. Både bostäder och verksamhetslokaler kommer att få entréer ut mot gatan vilket aktiverar gaturummen.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Den nya bebyggelsen lokaliseras till ett utvecklingsområde enligt översiktsplanen.

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 riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad C40 samt Vaksala C36. Bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka siktlinjerna in mot staden, och bebyggelsen bedöms inte ha en betydande påverkan på upplevelsen av kulturmiljön kring Vaksala kyrka i och med att bebyggelsen begränsas till den västra sidan om Fyrislundsgatan. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvatten rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur och skapar förutsättningar för att dagvattnet kan renas och fördröjas. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5. Planen berör även miljökvalitetsnormerna för luft eftersom gaturummet kommer att förtätas vilket medför sämre luftomsättning. Haltförändringarna bedöms dock som mycket små och miljökvalitetsnormerna kommer att klaras. Trädplanteringar utmed gatorna bidrar till att förbättra luftkvaliteten.

Det finns en trädallé utmed Johannesbäcksgatans västra sida som omfattas av det generella biotopskyddet. Detaljplanen berör därmed miljöbalkens kapitel 7. Träden ska bevaras, men i samband med att gatan byggs om behöver markarbeten utföras i närheten av träden. Dispens för detta har getts av länsstyrelsen. Skulle något träd behöva tas bort beslutar länsstyrelsen om dispens ges, samt om eventuella kompensationsåtgärder.

Detaljplanen berör inte miljöbalken kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, Sveafastigheter AB och Atrium Ljungberg AB. Perspektivbilder har tagits fram av White arkitekter och CF Möller.

Följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Annika Holma, planarkitekt
Sofia Masrou, planarkitekt
Veronica Sjögren, plantekniker
Sofie Leima, projektledare mark och exploatering
Fanny Reuterskiöld, projektledare mark och exploatering
Sofie Rosell, projektledare mark och exploatering
Karin Graham, projektledare anläggning
Joakim Käppe, bygglovshandläggare
Björn Sjulgård, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i januari 2022

Pernilla Hessling
planchef

Annika Holma
planarkitekt

Sofia Masrou
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2020-04-23
- granskning 2021-06-23

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2022-01-27