

Handläggare  
Annika Holma  
018-727 73 15  
Sofia Masrour  
018- 727 47 66

Diarienummer  
PBN 2017-003054

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3a

Standardförfarande



**Det här är ett förslag till detaljplan  
SAMRÅDET pågår mellan 6 maj och 17 juni 2020**

## 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.

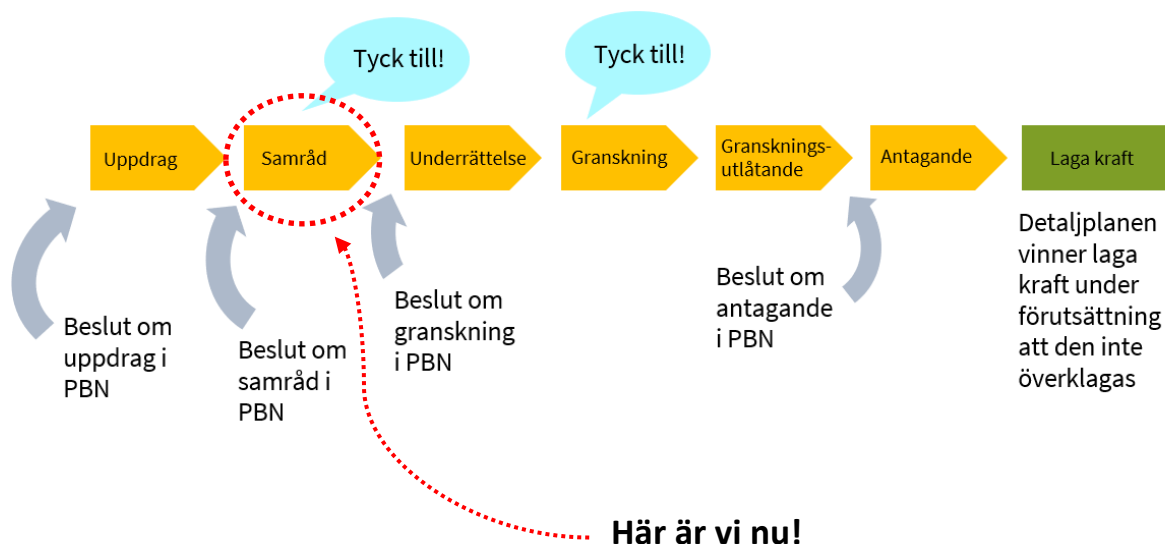
Detaljplanen möjliggör tre kvarter som innehåller cirka 500 bostäder, en förskola med fyra avdelningar och cirka 1 000 kvadratmeter lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen är placerad i en tät kvartersstruktur med byggnadshöjder som varierar mellan tre och sju våningar. Mot Fyrislundsgatan är bebyggelsen högre och mer sluten för att skapa bullerfria bostadsgårdar. Mot Johannesbäcksgatan är hushöjderna lägre, och kvartersstrukturen 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 2 200 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 handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-03-22.




## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning



Den läser  
du nu!

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Undersökning

Fastighetsförteckning\*

Trafikutredning, WSP, daterad 2020-02-28

Bullerutredning, Sweco, daterad 2020-02-14

Projekterings PM, miljö och geoteknik, Bjerking, daterad 2020-03-03

Dagvattenutredning, Geosigma, daterad 2020-03-13

Dagsljusutredning, Ramböll, daterad 2020-02-21

Solstudie, Ramböll, daterad 2020-02-21

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter (före detta kommuninformationen) på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se). Handlingar markerade med \* finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING</b> .....	<b>2</b>
Sammanfattning av planförslaget .....	2
Läsanvisningar .....	2
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>4</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Program för Östra Sala backe .....	5
Detaljplaner .....	7
Andra kommunala beslut .....	8
<b>PLANENS INNEHÅLL</b> .....	<b>9</b>
Planens syfte .....	9
Planens huvuddrag .....	9
Planområdet .....	9
Stadsbyggnadsvision .....	12
Landskapsbild .....	12
Bebyggelse och gestaltning .....	13
Offentlig och kommersiell service .....	18
Kulturmiljö .....	20
Park och natur .....	20
Trafik och tillgänglighet .....	21
Mark och geoteknik .....	27
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	27
Hälsa och säkerhet .....	29
Teknisk försörjning .....	35
Planbestämmelser .....	36
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>40</b>
Organisatoriska åtgärder .....	40
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	41
Ekonomiska åtgärder .....	43
Tekniska åtgärder .....	43
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>45</b>
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	45
Sociala aspekter .....	46
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>47</b>
Översiktsplanen .....	47
Miljöbalken .....	47
<b>MEDVERKANDE</b> .....	<b>48</b>

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2016 (ÖP) beskrivs utvecklingen inom östra Sala backe som en del av stadsstråket Gränby-Bergsbrunna. Huvudinriktningen för stadsstråket är:

- sammanlänkning av 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 stoppområde för höga objekt och totalförsvarets influensområde för luftrum. Planområdet ligger även inom den så kallade fyrakilometerszonen. Områdena 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.

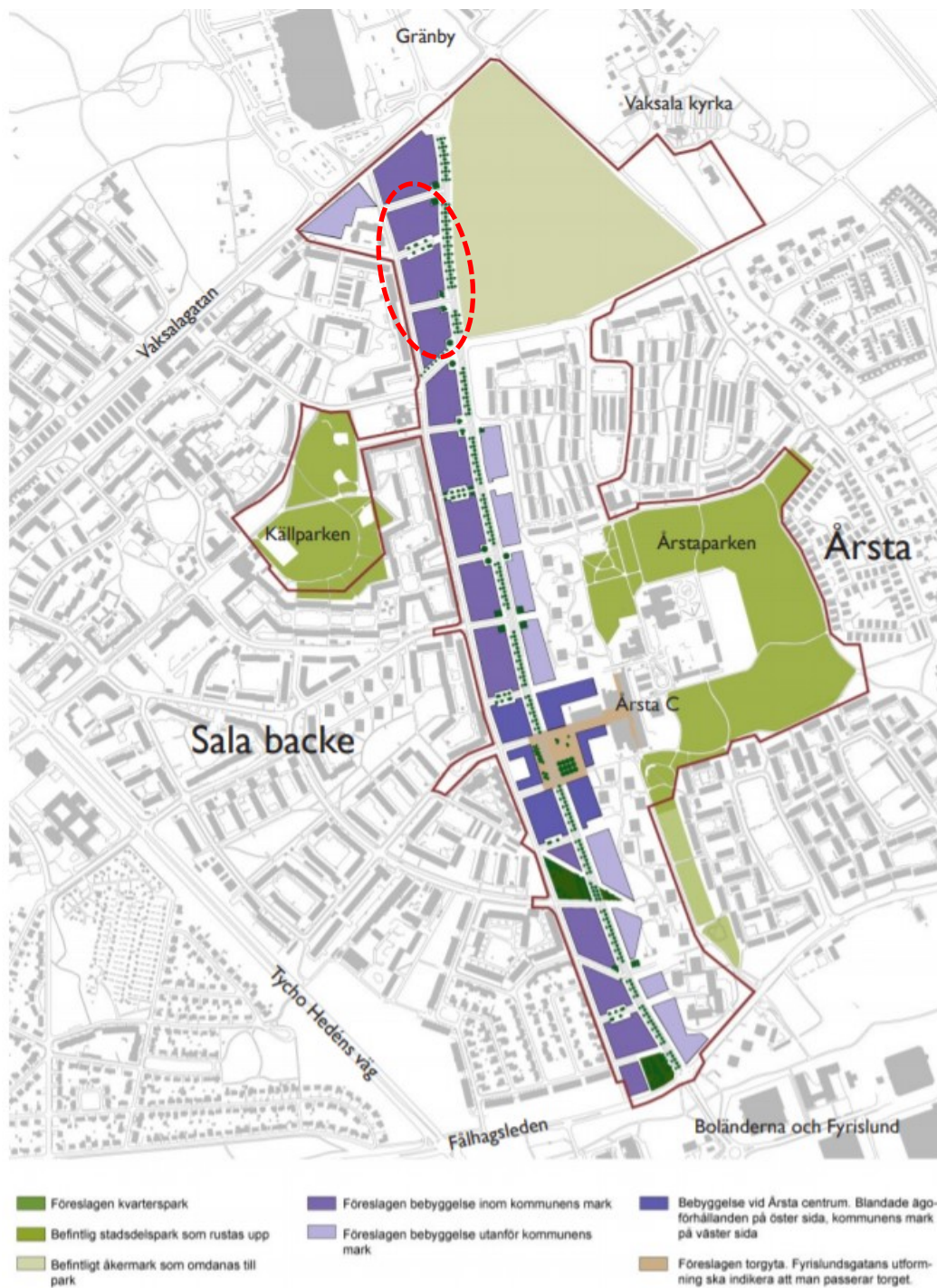
### Program för Östra Sala backe

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

Programmet beskriver en vision om att Östra Sala backe ska utvecklas till en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen ska tillföra nya kvaliteter i boende och stadsmiljö, och 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 planområdet föreslås i programmet fyra kvarter med tät stadsbebyggelse. Programmet beskriver en genomsnittlig höjd inom hela Östra Sala backes programområde 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 Gräskivan och punkthuset i Källparken. Gränby centrum expanderar och får mer och mer karaktär av stadsdelscentrum.

Korsningen med Vaksalagatan utgör också en viktig entrépunkt där högre bebyggelse kan bidra till att markera denna punkt och tydliggöra mötet mellan stad och land. 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.



Strukturplan för programområdet för Östra Sala backe. Planområdets läge är markerat med röd cirkel.

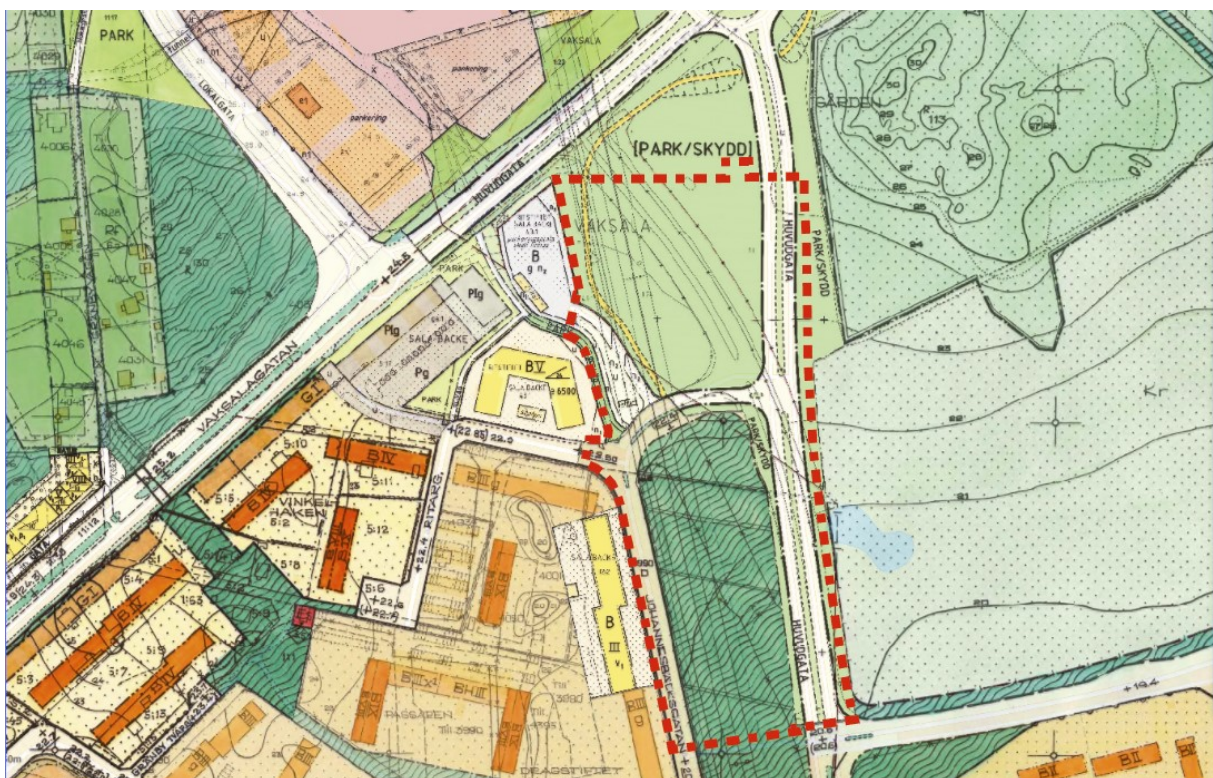
## Detaljplaner

### Gällande detaljplaner inom det aktuella planområdet

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för Österleden/Fyrislundsgatan*, som vann laga kraft 2006-11-23 (aktnummer 0380-P2006/95). Detaljplanen reglerar marken till PARK/SKYDD som enligt detaljplanen innebär att området är utpekad som utvecklingsområde enligt ÖP 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 äldre kraftledningsstråket.

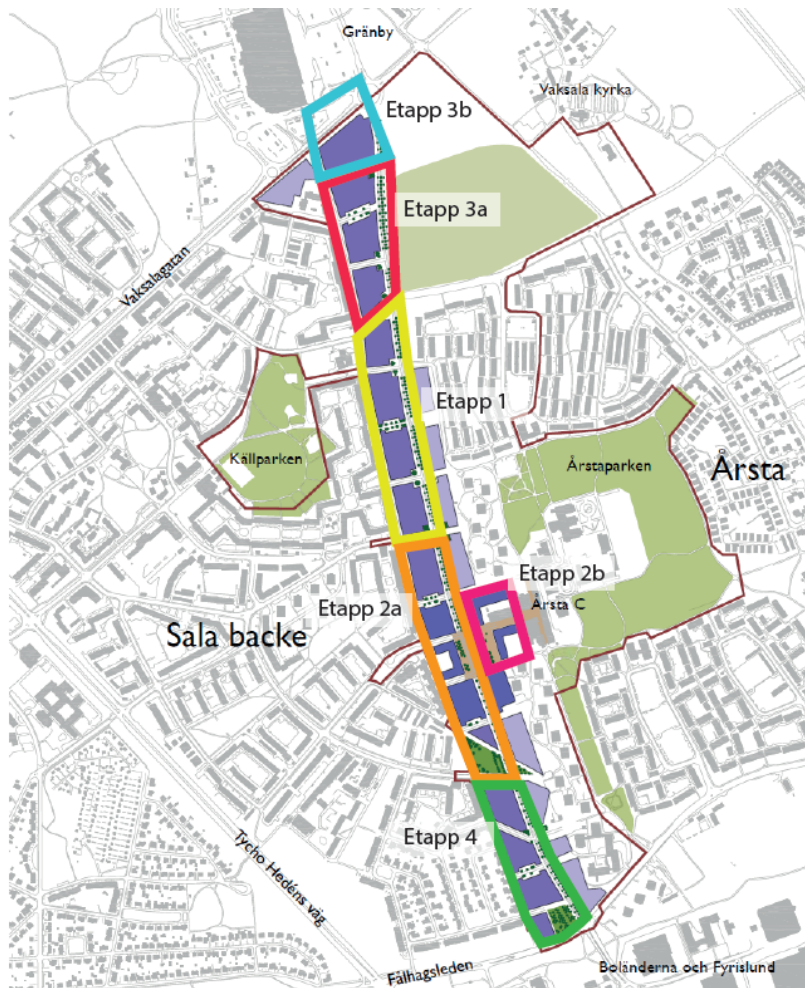
Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för kvarteret Gräslöken m.fl.*, fastställd 1969-05-22 (aktnummer 0380-337). Planen reglerar att marken ska användas till park eller plantering, samt att Johannesbäcksgatan ska vara gata eller torg.



Kartan visar ett utsnitt ur planmosaik. Det aktuella planområdet är markerat med röd streckad linje.

## Gällande detaljplaner utanför det aktuella planområdet

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



Kartan visar etapperna inom området östra Sala backe. Detaljplanerna för etapp ett och två har vunnit laga kraft.

## Pågående detaljplaner

Norr om planområdet, intill korsningen av Vaksalagatan och Fyrislundsgatan, pågår ett planarbete för Östra Sala backe etapp 3b. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnader för kontor och centrumverksamhet.

## 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 option markanvisning. Ankarbyggherrens uppgift är 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. Strukturen av bebyggelse och gator 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 lättillgängliga från gatan och via bostädernas entréer. Bebyggelsen mot Fyrislundsgatan ska stärka karaktären av en stadsgata.

### Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör nybyggnad av tre kvarter innehållande cirka 500 bostäder, en förskola samt cirka 1 000 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 en breddning av Fyrislundsgatan så att gång- och cykelvägar får plats på båda sidor om gatan.

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 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. För att gårdarna ska ha möjlighet till mycket grönska reglerar detaljplanen att gården ska ha 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 är placerade i strategiska lägen i hörn mot Fyrislundsgatan och mot Johannesbäcksgatan, samt intill parken. För att förstärka Fyrislundsgatans offentliga karaktär får inte balkonger kraga ut mer än 1 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 Prästgårdsgärde, cirka 2 kilometer öster om Uppsalas stadskärna. Området avgränsas av Johannesbäcksgatan i väster, Fyrislundsgatan i öster och Alrunegatan i söder. Planområdet omfattar cirka 4,2 hektar.



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



Planområdet är markerat med röd streckad linje.

### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet har sedan 1970-talet utgjorts av en bred kraftledningsgata, men kraftledningen är idag borttagen. Idag består området till stora delar av öppna gräsytor och 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 trafikleder i Uppsala. Båda gatorna har idag få korsningar, 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-talet, och utgörs övervägande av bostäder. Karakteristiskt för stadsdelen är öppenheten i de halvprivata gårdsrummen och de vackra offentliga parkerna. Service i området är framförallt koncentrerat till Gränby centrum, Brantingstorg och Årsta centrum. Gränby centrum, som ligger norr om planområdet, är Uppsalas största externa köpcentrum, och är under utveckling med både centrumfunktioner och bostäder.

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



*Flygfoto över området. 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. 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 förändrad utformning av Fyrislundsgatan. Stadslivet stöds av en stadsstruktur med tydliga gator och kvarter. Generellt kommer de stora nuvarande 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



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

### Stadsbyggnadsstruktur

Markanvändningen inom planområdet är en kombination av bostäder, verksamheter samt 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. I höjd med Ritargatan övergår Johannesbäcksgatan i en park, och rörelsestråket fortsätter via en gång och cykelväg som leder till Gränby. 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.



Strukturplan

### *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 detta sätt 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.



*Perspektiv från parken mot det nordligaste kvarteret, som visar hur byggnaderna kan se ut. Utformningen kan komma att ändras. CF Möller.*



*Perspektiv från nordväst mot det nordligaste kvarteret, som visar hur byggnaderna kan se ut. Utformningen kan komma att ändras. CF Möller.*

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

Byggnadernas höjd begränsas i detaljplanen med en högsta nockhöjd samt en högsta byggnadshöjd. Att begränsa byggnadshöjden är viktigt för upplevelsen av höjderna från marknivå, samt för att begränsa skuggningen. De lägsta husen längs Johannesbäcksgatan är två våningar med möjlighet till inredd vind. För dessa hus får det finnas en stor andel takkupor i syfte att möjliggöra en småskalig karaktär.

#### *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 eller direkt från gården, om det behövs.



*Perspektiv över Johannesbäcksgatan, White arkitekter.*



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.



*Perspektiv över förskolan, parken och bostadskvarteret, White arkitekter.*

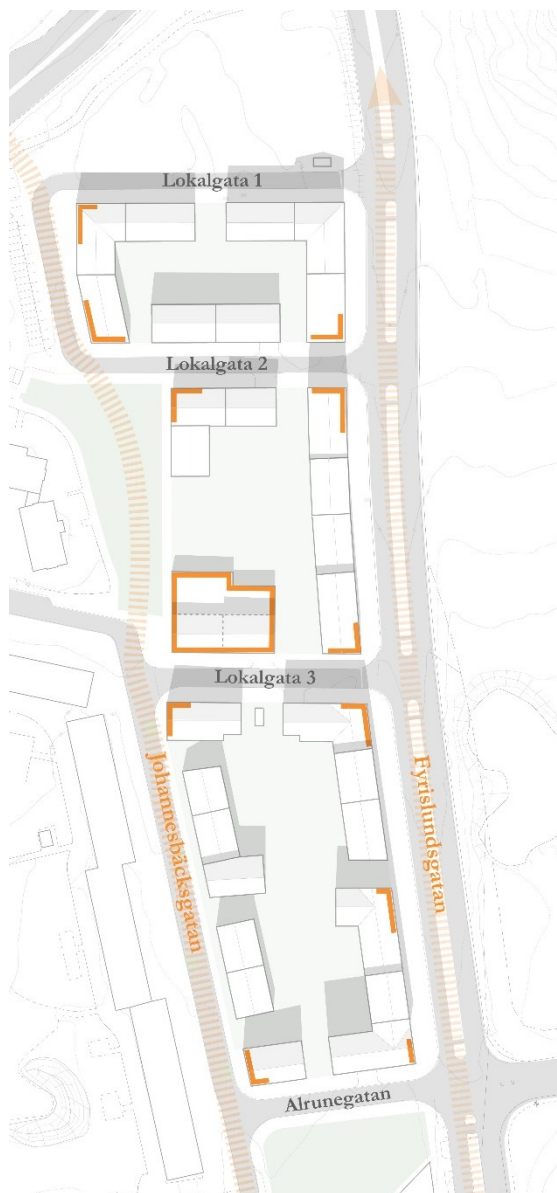
På Fyrislundsgatan begränsas utkragningen till 1 meter, mot lokalgatorna och mot parken begränsas utkragningen till 1,5 meter. Detaljplanen begränsar även hur stor andel av fasadlängden som får upptas av balkonger. På innergårdarna begränsas utkragningen till 1,8 meter för att gården inte ska upplevas som trång.

### **Bostadsgårdar**

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. Med en omsorgsfull utformning kan bostadsgården rymma både grönska, lek och vistelseytor för att skapa en god boendemiljö. Mot Johannesbäcksgatan reglerar detaljplanen att det ska finnas en tre meter bred förgårdsmark.

För att möjliggöra gröna gårdar och större träd reglerar detaljplanen att gården i huvudsak ska ha ett jorddjup på minst 0,8 meter. Det ska inte lösas genom att bygga upp höga växtbäddar med stödmurar, utan gården ska vara relativt plan. Syftet är att 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.

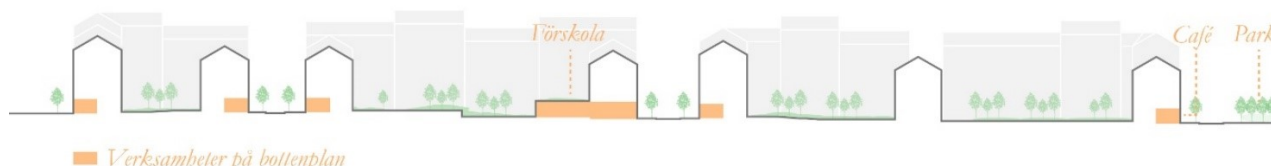
## Offentlig och kommersiell service



### Lokaler för centrumändamål och förskola

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 hur lokalerna är placerade i detaljplanerna för etapp 1 och 2. En tydlig målpunkt i området är Gränby centrum och bussnoden. I den norra delen av östra Sala backe kommer Johannesbäcksgatan och fortsättningen upp mot Vaksalagatan troligtvis att 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 reglerar detaljplanen att det ska finnas förgårdsmark, så att ett eventuellt café eller restaurang kan ha en mindre uteservering på kvartersmark.

Lokalisering av lokaler för centrumändamål och förskola är markerat med orangea linjer.



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 planeras för en förskola med sammanlagt 4 avdelningar. Förskolan är placerad i bottenvåningen på det flerbostadshus som ligger intill parken. Planen styr placeringen genom att begränsa att bottenvåningen enbart får användas för förskola. Förskolegården är dimensionerad för att rymma 20 kvadratmeter friyta per barn.



Illustration över hur förskolegården kan utformas, Karavan.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Planområdet ansluter i öster till riksintresse för kulturmiljövården *C36 Vaksala*. Området utgör en representativ bronsåldersmiljö med talrika fornlämningar och väsentliga inslag från hela järnåldern. På Vaksala prästgårdsgårde finns ett större fornlämningsområde av lämningstypen grav- och boplatssområde. I området ligger Vaksala kyrka och prästgård. Vaksala kyrkhöjd 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.

Planområdet ligger även 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 lärdomsstaden.

Delar av Sala backe, som gränsar till planområdet i väster, ingår också i riksintresset för Uppsala stad. Området ingår i de bebyggelsebestånd som fysiskt illustrerar hur staden växte fram utanför rutnätsstaden, och som är intressanta ur ett plan- och arkitekturhistoriskt perspektiv.

### Förändringar

Planområdet är avgränsat så att exploatering endast tillåts på västra sidan om Fyrislundsgatan, Vaksala prästgårdsgårde och fornlämningsmiljöerna hålls på så sätt orörda. Landskapsrummet runt prästgårdsgården 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.

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

### Park och natur

Idag består området av en gräsbevuxen yta. Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden. Detaljplanen möjliggör en park i den norra delen av planområdet. Den är cirka 2 200 kvadratmeter stor, och kan tillgodose 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, och den ligger även i anslutning till den gång- och cykelväg som leder vidare till Gränby och Gränbyparken. Intill parken ligger den planerade förskolan. Via parken kan hämtning och lämning ske i en trafiksäker miljö. Intill parken möjliggör detaljplanen även 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 lokalgata med flera angringspunkter 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 600–1 500 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, och har funktion och karaktär av en trafikled. Kommunen har en modell för att se hur trafikflödena i det övergripande vägnätet förändras fram till år 2040 (Östra Sala backe trafikutredning, WSP 2020-02-28). 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.



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

### *Kollektivtrafik*

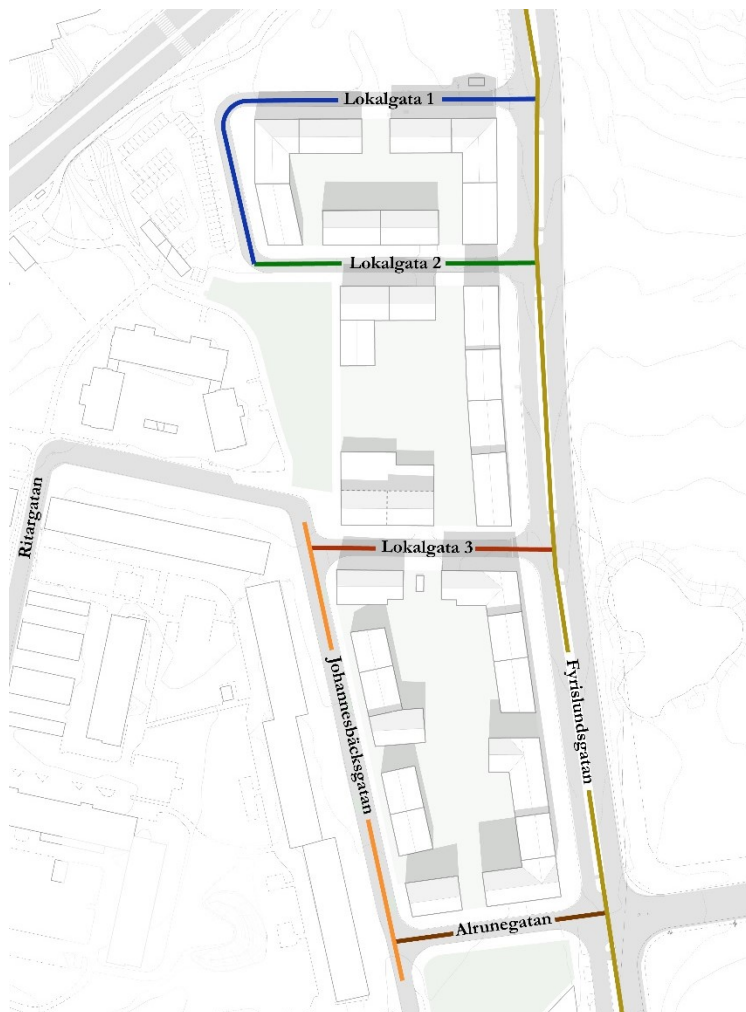
Norr om planområdet finns Gränbystadens bussnod som trafikerar av både stadsbussar och regionbussar. Förbi planområdet trafikerar en busslinje med två avgångar per timme i vardera riktningen. En hållplats ligger i närheten av korsningen av Ritargatan och Johannesbäcksgatan.

### **Förändringar**

#### *Gatunät, trafikflöden*

Som en effekt av den tillkommande bebyggelsen i östra Sala backe kommer trafikflödena på framförallt Vaksalagatan och Fyrislundsgatan att öka. Enligt trafikutredning beräknas trafikflödet år 2040 vara drygt 16 000 fordon/dygn på Fyrislundsgatan (WSP 2020-02-28). Denna del av Fyrislundsgatan är sannolikt den mest trafikerade. Johannesbäcksgatan beräknas inte få någon märkbar trafikökning.

Gatorna inom planområdet ska vara allmänna. Två nya lokalgator planeras i den norra delen av planområdet för att de nya bostäderna och verksamheterna ska kunna angöras. Lokalgata 2 föreslås ha en signalreglerad korsning vid Fyrislundsgatan, och lokalgata 1 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 smittrafik på Johannesbäcksgatan norrut mot Vaksalagatan tar gatan slut vid parken. Johannesbäcksgatans anslutning till Fyrislundsgatan, lokalgata 3, flyttas något söderut.



*Kartan visar gatustrukturen inom planområdet.*

### *Gators utformning — Fyrislundsgatan*

Fyrislundsgatan, som idag upplevs som en barriär, planeras att byggas om till en stadsgata hela vägen från Fålhagsleden i söder till Vaksalagatan i norr. Förbi planområdet ges utrymme för en sektion på 33 meter. Inom sektionen ryms två körfält i vardera riktningen, varav ett i vardera riktningen planeras att upplåtas för kollektivtrafik. Längs hela gatans västra sida möjliggörs en fyra meter bred gång- och cykelväg längs fasadlivet. På motsatt sida av gatan, mot Vaksala prästgårdsgårde, möjliggörs en lika bred gång- och cykelväg. Träd kommer att planteras i gatans mittremsa samt längs sidorna intill gång- och cykelvägarna. Intill den västra cykelvägen kan lastplatser och parkeringsplatser anordnas mellan träden. För att undvika konflikter mellan bilar som öppnar dörrar och passerande cykeltrafik, ges utrymme för en smal skiljeremsa mellan parkeringsplatserna och cykelbanan. Kvarteren har utfartsförbud mot Fyrislundsgatan, vilket innebär att inga garageinfarter eller infarter till gårdarna får anordnas åt detta håll.



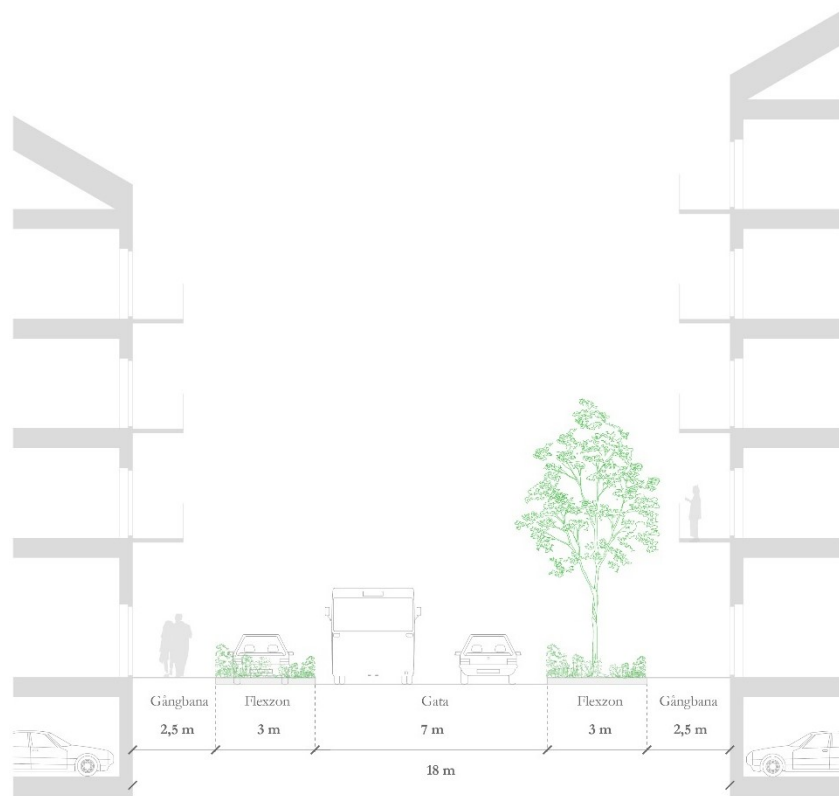
### *Gators utformning — Johannesbäcksgatan och övriga lokalgator*

Detaljplanen möjliggör att Johannesbäcksgatan får en sektion på 12,8 meter. Utrymmet ger möjlighet till en körbana som har en bredd anpassad för framkomlighet för buss. Längs Johannesbäcksgatan planeras gatan att 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 deras hastighet. 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 förhållande till Fyrislundsgatan. Åtgärderna bedöms ge lägre bullernivåer som möjliggör en öppnare kvartersstruktur mot Johannesbäcksgatan.



Bilden visar en principsektion för Johannesbäcksgatan.

Den mesta av angöringen planeras att ske på lokalgatorna och Alrunegatan. Detaljplanen möjliggör en sektion med angöringszoner på båda sidor om gatorna. Alrunegatan, som ligger direkt söder om planområdet, får en breddad sektion så att en flexzon får plats. I en flexzon finns det utrymme för till exempel angöringsplatser, parkeringar, belysning, dagvattenhantering, träd och planteringar. På lokalgatorna och Alrunegatan kan nedfarter till källargarage finnas.

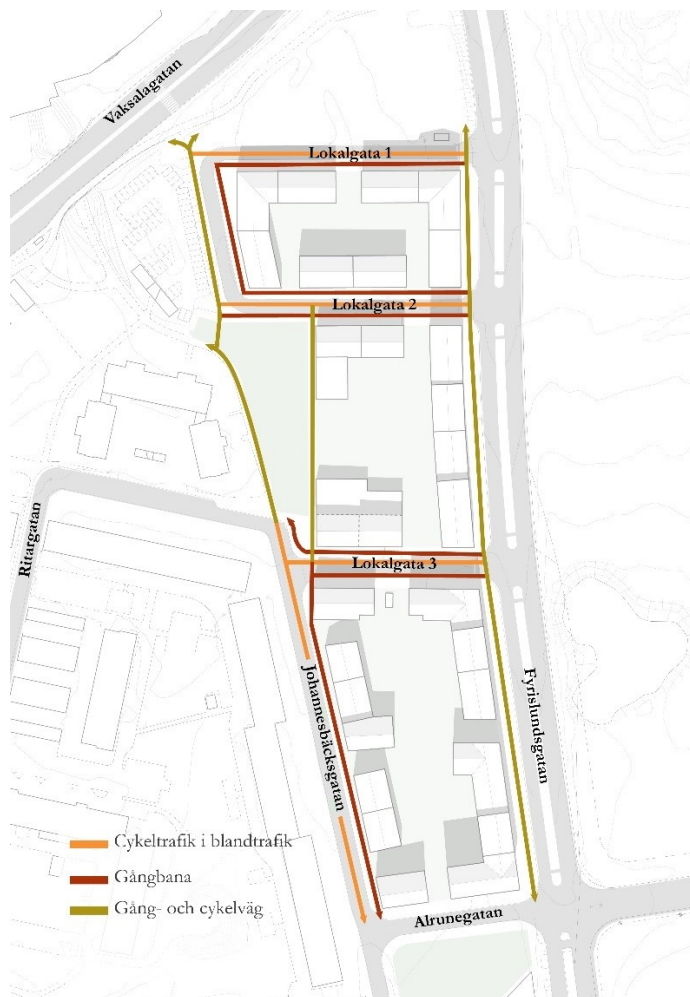


Bilden visar en principsektion för Lokalgata 3. Körbanan planeras som 7 meter bred för att bussar ska kunna trafikera gatan.



### *Gång- och cykeltrafik*

Detaljplanen möjliggör att gående kan röra sig runt alla kvarteren på en separat gångbana. Genom parken kommer gående kunna röra sig både på en gång- och cykelväg som leder till Gränby, eller på separata gångbanor. Ett nordsydligt gång- och cykelstråk föreslås längs Fyrislundsgatans båda sidor, med en dubbelriktad cykelväg parallellt med gångvägen. Utmed lokalgatorna och Johannesbäcksgatan färdas cyklar i blandtrafik. De stora målpunkterna för cykeltrafiken är Gränby centrum och Gränby-parken i norr, cykelstråket som leder österut mot Jälla och Lindbacken, samt Årsta centrum och Årsta-skolan i söder. Mindre, lokala mål, är de planerade verksamhetslokalerna och förskolan i området.



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

### *Kollektivtrafik*

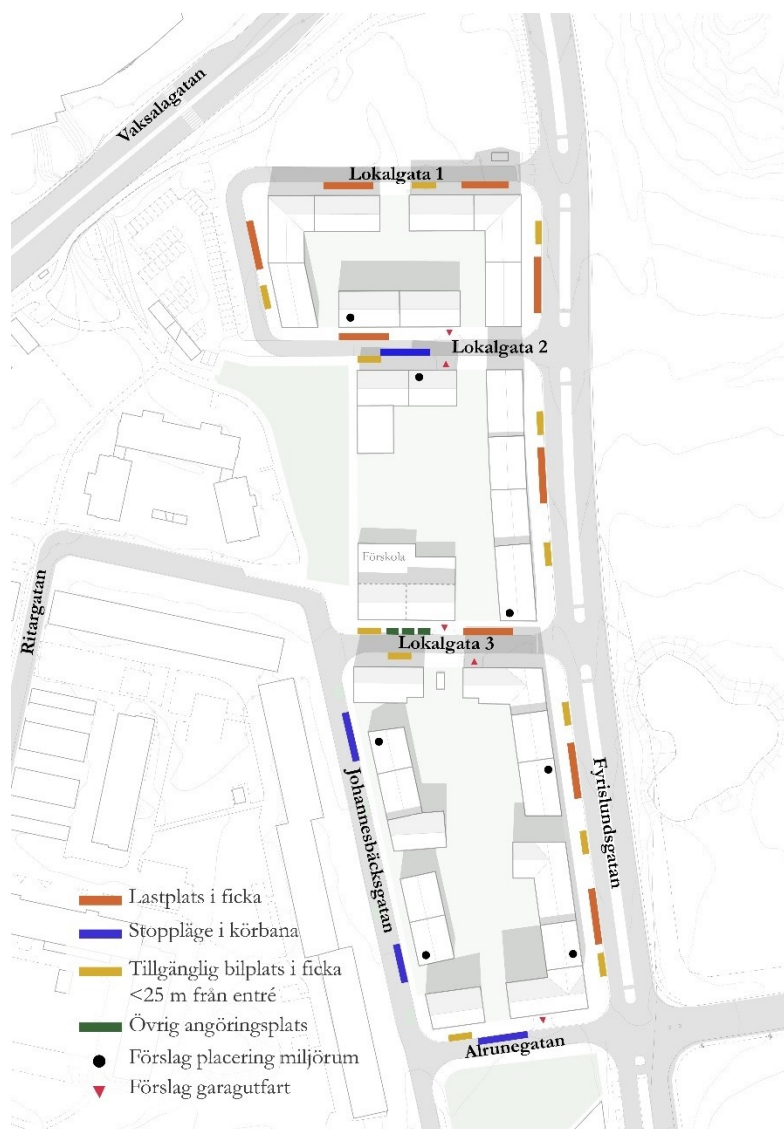
Detaljplanen möjliggör en sju meter bred körbana på Johannesbäcksgatan och Lokalgata 3 vilket ger en god framkomlighet för busstrafik. Hållplatser bedöms rymmas inom Johannesbäcksgatans sektion.

### *Parkering och angöring*

Cykelparkering för de 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 förskolorna behövs cykelparkering både för personalen och för korttidsuppställning vid hämtning och lämning. Det senare behöver vara i markplan. Besökare till verksamheter i området förutsätts kunna parkera sin cykel i markplan. Det kan ske både på kvartersmark och på allmän plats.

Bilparkering till verksamheter och boende inom planområdet går huvudsakligen att lösas i källargarage under husen och gårdarna. Enligt kommunens parkeringstal (2018) behövs det 5–8 platser/1000 kvm BOA 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/1000 kvm BOA. 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.

Hämtning och lämning till förskolan kan ske via angöringsplats i flexzonerna. Eventuell parkering för personal kan anordnas i garage under mark. Varutransporter till förskolan kan antas kunna använda angöringsplatserna, vilket förutsätter att leveranser kan styras bort från de tider då hämtning och lämning sker. 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.



Kartan visar var 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 från gatan. Detaljplanen reglerar att gårdarna får vara högst 0,5 meter högre än gatorna, vilket gör att ramper upp till gården från gatan inte behöver vara alltför långa. En tillgänglig entré till gårdarna kan även ordnas 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.

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 (Bjerkning 2020-03-03). 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.

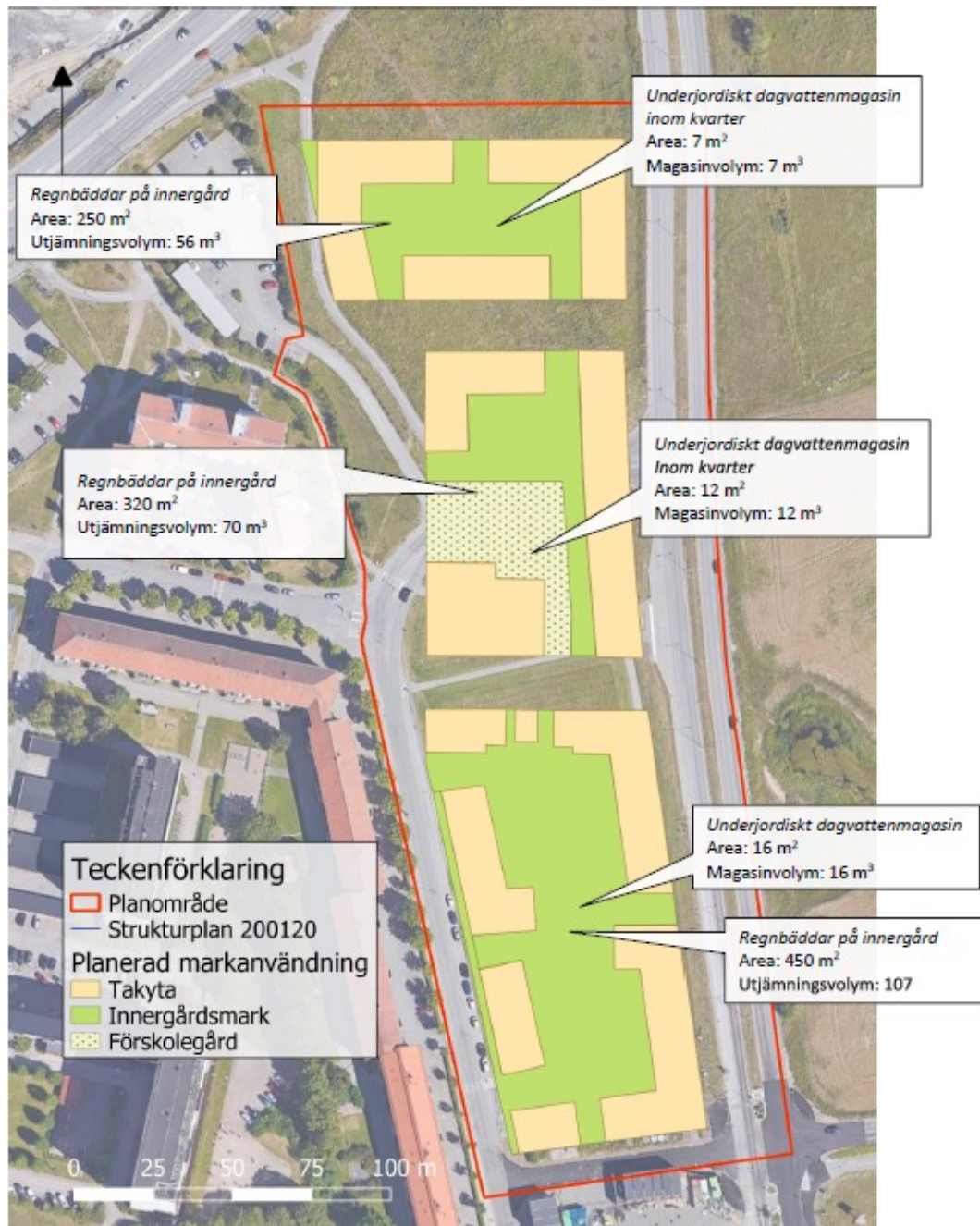
## **Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten**

### *Dagvatten*

Dagvattnet från planområdet avvattnas till ytvattenförekomsten Fyrisån, som i sin tur mynnar ut i Mälaren-Ekolen. Båda vattenförekomsterna har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Utslagsgivande faktor för ekologisk status i Fyrisån är kiselalger, de särskilda förorenande ämnena ammoniak och diklofenak, samt dålig konnektivitet på grund av vandringshinder. I Mälaren-Ekolen är den ekologiska statusen måttlig på grund av näringsämnen och dåligt morfologiskt tillstånd på grund av fysiska ingrepp. Båda recipienterna uppnår ej god kemisk status på grund av förhöjda halter av kvicksilver och dess föreningar, antracen, polybromerade definyletrar, PFOS samt tributyltenn.

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 gård leds till regnbäddar på bjälklag för rening och fördröjning. Regnbäddarna inom kvartersmarken kan placeras antingen på innergården eller längs fasaderna där förgårdsmark finns. Vattnet leds till regnbäddarna främst genom yttlig 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.



Lösningförslag för dagvattenhantering inom kvartersmarken i planområdet, Geosigma.

Detaljplanen möjliggör hantering av dagvatten på kvartersmark genom att styra hur mycket av kvartersmarken som får exploateras. Detaljplanen säkerställer även att gården i huvudsak ska ha ett jorddjup på minst 0,8 meter, vilket skapar förutsättningar för regnbäddar. 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, utan i samband med utformning av gator och parker studeras olika lösningar. Detaljplanen säkerställer dock 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 ska lutas 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. Det är därför viktigt att vid detaljprojektering av gator planera så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna yttleds via sekundära avrinningsvägar, så som gator, och vidare mot recipient. Vid höjdsättning av gatu- och kvartersmark är det viktigt att instängda områden – lokala lågpunkter från vilka dagvatten inte kan avrinna naturligt – undviks. Detaljplanen möjliggör att kvarterens innergårdar kan vara något upphöjda gentemot gatorna, samt att det finns öppningar i bebyggelsen. Tillsammans gör det att vatten vid kraftiga skyfall kan avrinna yttleds från gårdarna till gatorna.

### *Grundvatten*

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, *Risikanalyser av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt* (Geosigma AB, 2018). Enligt underlagen till riskbedömningen ligger delar av planområdet inom ett område med *hög och extrem känslighet*, i en skala av 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 gjort en markprovtagning för att mer detaljerat undersöka jordarterna inom området (Bjerking 2019-09-05). Bjerking utredning visar att den befintliga leran inom det aktuella området underlagras av grusig sandig morän, och inte isälvsmaterial som tidigare antagits. Bedömningen styrks av okulär bedömning i fält och på laboratoriet av erfaren personal samt av utförda siktanalyser med efterföljande klassificering utifrån kornstorleksdiagram. Marken inom planområdet kan därför klassas om till känslighetsklassen *måttlig känslighet*.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Trafikbuller**

Bullerförordningen (SFS 2017:359) omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus samt sätter olika krav på dag- respektive nattvärden. Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 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 överskrider 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).

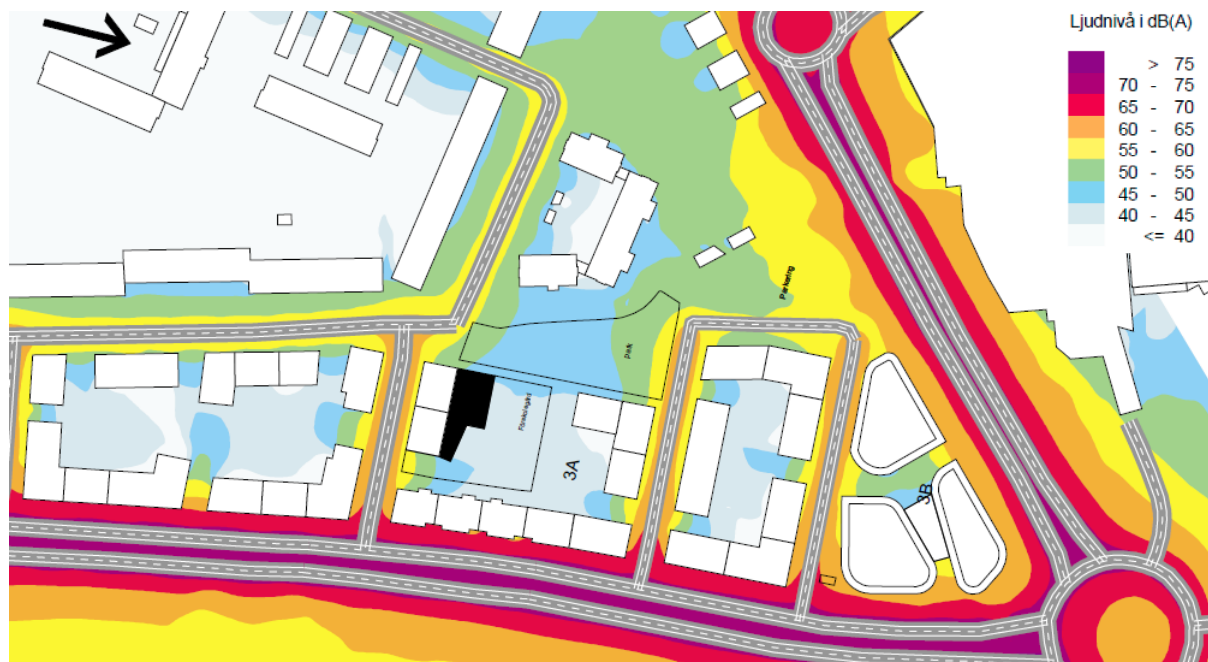
Planområdet utsätts för buller från trafiken på Fyrislundsgatan, Johannesbäcksgatan och de övriga fyra lokalgatorna. En bullerutredning daterad 2020-02-14, har därför tagits fram av Sweco Environment. Trafikflödena som ligger till grund för beräkningarna avser prognos för år 2040. Utmed Fyrislundsgatan överskrider riktvärdet 60 dBA, men inga fasader får ekvivalenta ljudnivåer över 65 dBA. Lägenheterna kan 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. 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 hastighetsänkringar och trädplanteringar utmed Fyrislundsgatan. I simuleringarna i bullerutredningen visas bebyggelse i korsningen av Vaksalagatan och Fyrislundsgatan som tillhör en annan, pågående detaljplan. Riktvärdena inom planområdet bedöms dock klaras oavsett om det tillkommer bebyggelse norr om planområdet eller inte.

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 lokalgatan (Ny lokalgata 3) 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.



Bilden visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasader mot Fyrislundsgatan. Sweco



Bilden visar en ljudutbredningskarta för dygnsekvivalent 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 3b, Sweco



Bilden visar en ljudutbredningsarta för maximala nivåer, 1,5 meter över mark. Observera att byggnaderna närmst 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 <sub>2</sub> år	15–20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO <sub>2</sub> dygn	30–36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	- (finns ej)	60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
NO <sub>2</sub> 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 viss 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, procentuellt sett, 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

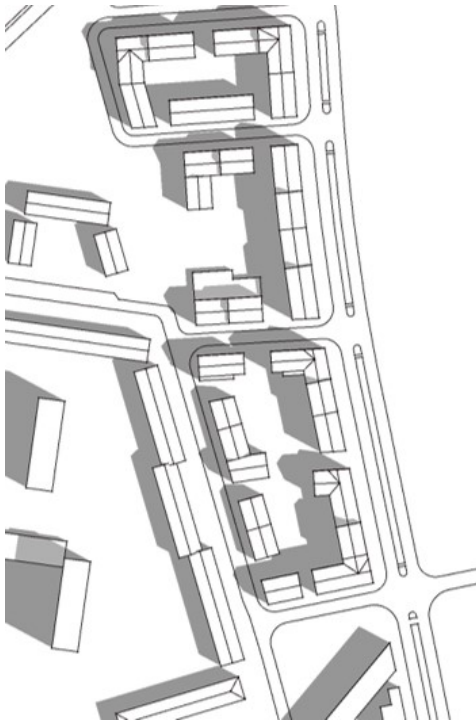
En dags- och solljusstudie har tagits fram för att bedöma om bostäderna inom planområdet har möjlighet att klara gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR) (dags- och solljusstudie av Ramböll 2020-02-28). Simuleringarna gällande dagsljus visar att det finns goda förutsättningar att 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 bedöms bäst i bygglovsskedet.



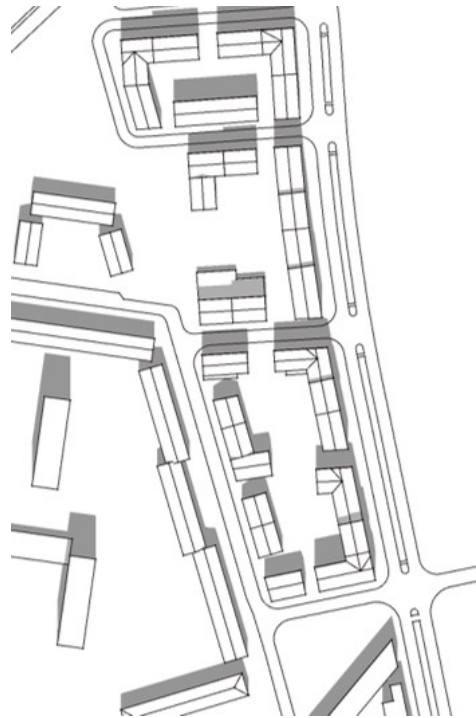
*Bilden visar ett visualiserat resultat av simuleringarna av VSC (Vertical Sky Component). Rött innebär att det finns dåliga förutsättningar för att uppnå dagsljuskraven i BBR. Gult innebär att det finns medelgoda förutsättningar, och grönt innebär att det finns goda förutsättningar. Ramböll.*



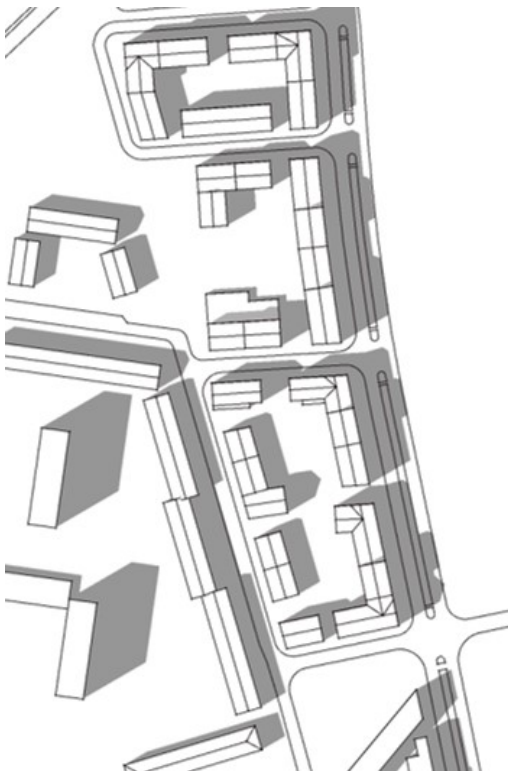
Framtagna solstudier visar att gårdarna inom planområdet kommer att bli skuggade främst på förmiddagen. På eftermiddagarna gör öppningarna i kvarteren att solljus kan komma in på gården. Solstudien visar att parken kommer att vara solbelyst under större delen av dagen. Befintliga byggnader utmed Johannesbäcksgatan kommer att bli skuggad av bebyggelsen inom planområdet under tidig förmiddag vid vår- och höstdagjämning.



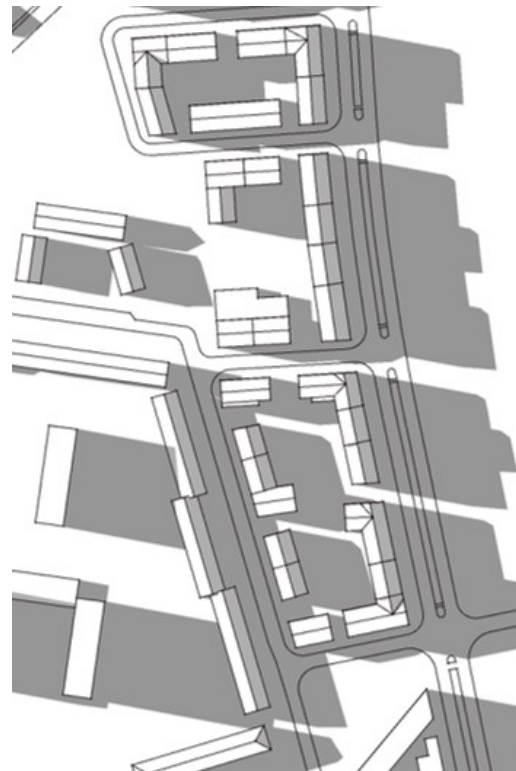
*Sommarsolstånd kl. 9*



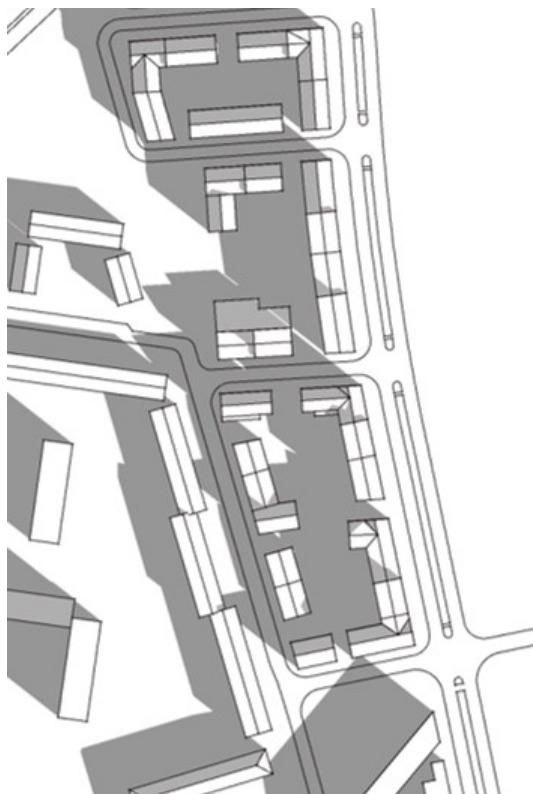
*Sommarsolstånd kl. 12*



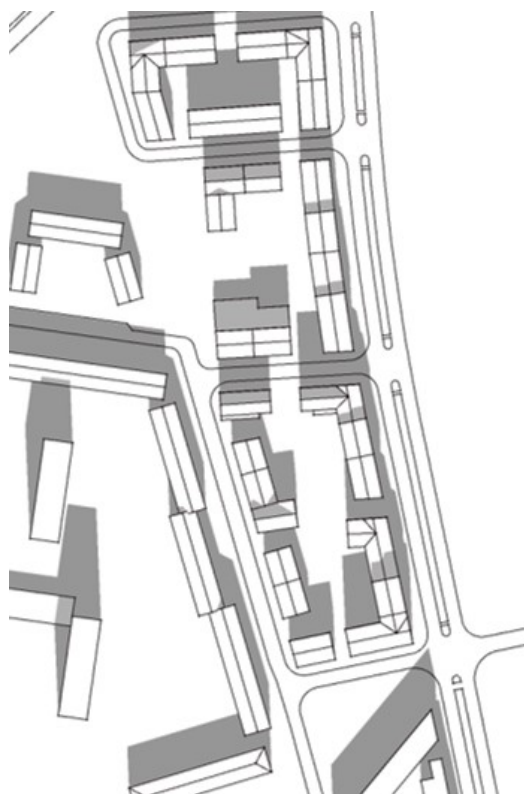
*Sommarsolstånd kl. 15*



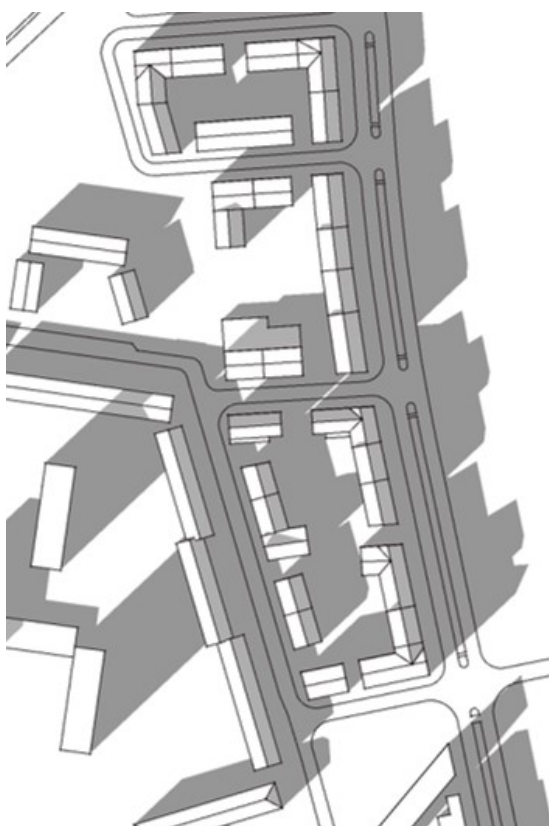
*Sommarsolstånd kl. 18*



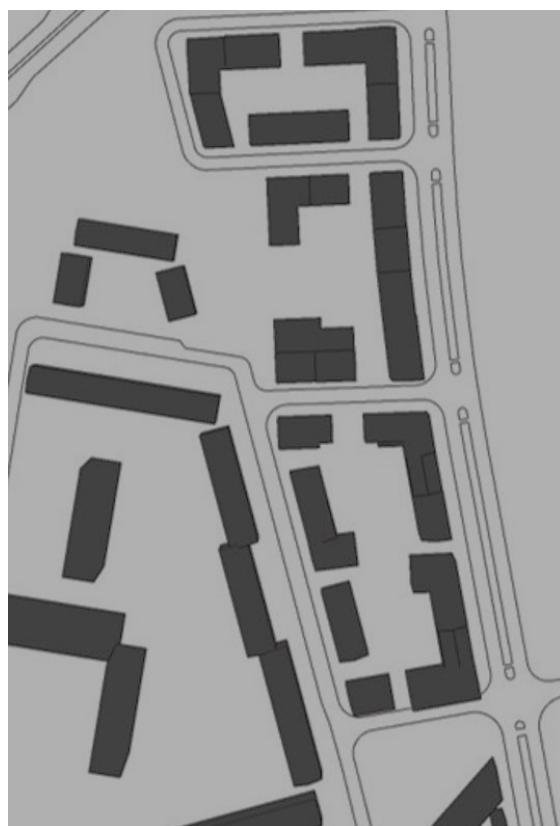
*Vår- och höstdagjämning kl. 09*



*Vår- och höstdagjämning kl. 12*



*Vår- och höstdagjämning kl. 15*



*Vår- och höstdagjämning kl. 18*

## **Översvämningar**

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningssportal bör varken ett 100-års, 200-års eller beräknat högsta flöde i Fyrisån leda till översvämningar inom planområdet (MSB, 2020). I övrigt finns inga närliggande ytvattendrag som bedöms kunna översvämma planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp, 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 ska kunna 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 Vattenfalls nät. För att klara elförsörjningen inom planområdet behövs två nya transformatorstationer. Detaljplanen ger lägen för det ändamålet i det södra kvarteret samt norr om det norra kvarteret. Bebyggelsen inom planområdet har möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet.

## Planbestämmelser

### ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

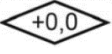
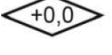
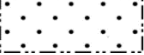

<b>GATA<sub>1</sub></b>	<i>Huvudgata</i>
<b>GATA<sub>2</sub></b>	<i>Lokalgata</i>
<b>PARK</b>	<i>Park</i>

### ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

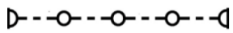
<b>B</b>	<i>Bostäder</i>
<b>C</b>	<i>Centrum</i>
<b>S</b>	<i>Skola</i> I användningen ingår förskola.
<b>P</b>	<i>Parkering</i> Bestämmelsen möjliggör att byggnadsdelar under mark får användas för parkering.
<b>E<sub>1</sub></b>	<i>Transformatorstation</i>

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

<b>Omfattning</b>	
<b>e<sub>1</sub></b>	<i>Endast byggnadsdelar under mark får vara parkeringsändamål</i> Syftet är att begränsa vilka byggnadsdelar som får vara parkering. Ramper från gata ned till garaget är tillåtet. Bestämmelsen avser parkering för bil.
<b>e<sub>2</sub></b>	<i>Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup>.</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.
<b>e<sub>3</sub></b>	<i>Största byggnadsarea per fastighet är angivet värde i m<sup>2</sup>.</i> Bestämmelsen begränsar möjligheten till komplementbyggnader på gårdar, 20–30 kvadratmeter beroende på gårdens storlek.
<b>e<sub>4</sub></b>	<i>Inglasning av balkonger får göras utöver angiven bruttoarea. Loftgångar får inte 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. Loftgångar ska räknas som en del av bruttoarean eftersom de annars kan göra att gårdarna upplevs trånga.
<b>e<sub>5</sub></b>	<i>Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas till förskola</i> Bestämmelsen finns för att säkerställa att det byggs förskolor i lämpliga lägen.

<b>e6</b>	<p><i>Byggnadens bottenvåning ska till minst 50% av fasadlängden mot allmän plats användas för centrumändamål.</i></p> <p>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. 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.</p>
	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p>Nockhöjden har betydelse för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter.</p>
	<p><i>Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p>Byggnadshöjden har betydelse för upplevelsen från gatan och skuggning på gård och gata.</p>
<b>Placering</b>	
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>Utmed Johannesbäcksgatan reglerar detaljplanen att det ska finnas en tre meter djup förgårdsmark. Här ska bostäder på bottenvåningen ha entréer mot gatan enligt bestämmelse f<sub>6</sub>, förgårdsmarken gör att bostäderna kan ha en egen uteplats vid entrén. Uppbyggda terrasser får inte göras.</p>
	<p><i>Endast komplementbyggnad får placeras</i></p> <p>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.</p>
<b>Utformning</b>	
<b>f1</b>	<p><i>Entréer ska i huvudsak vara genomgående mellan gata och gård.</i></p> <p>Genomgående entréer ger liv åt gatan och gör det enkelt för de boende att nå gården. Bestämmelsen finns inte där det är krav på skola, eller där en stor del av bottenvåningen kommer att upptas av en garagedfart. Med ”i huvudsak” menas att undantag kan göras i de lägen där det byggs verksamhetslokaler i bottenvåningen, eftersom det då kan vara svårt att rymma genomgående trapphus.</p>
<b>f2</b>	<p><i>Balkonger får sticka ut högst 1,3 meter från fasad som vetter mot huvudgata. Minsta fri höjd ska vara 5 meter. Högst 50% av fasadlängden får upptas av balkonger.</i></p> <p>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 att vara synliga från långt håll, bland annat från Vaksalagatan som är en av stadens större infartsgator.</p>
<b>f3</b>	<p><i>Balkonger får sticka ut högst 1,5 meter från fasad 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 vid parken.</p>
<b>f<sub>4</sub></b>	<p><i>Fasader mot gård ska utformas så att balkonger får sticka ut högst 1,8 meter från fasad över en minsta fri höjd på 2,4 meter.</i>                  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.</p>
<b>f<sub>5</sub></b>	<p><i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning eller utformas som en del av byggnadens arkitektur.</i>                  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.</p>
<b>f<sub>6</sub></b>	<p><i>Bostäder i bottenplan ska ha entréer mot Johannesbäcksgatan.</i>                  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>
<b>f<sub>7</sub></b>	<p><i>Takkupor och frontespiser får bryta takfallet på högst 60% av fasadlängden.</i>                  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.</p>
<b>f<sub>8</sub></b>	<p><i>Tak ska utformas med terrassbjälklag.</i>                  Bestämmelsen finns på byggrätten avsedd för förskola. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en gemensam uteplats för de boende, eftersom gården i stor utsträckning kommer att utgöras av förskolegård.</p>
<b>f<sub>9</sub></b>	<p><i>Balkonger får inte sticka ut från fasad vid öppningar mellan gata och gård.</i>                  Öppningarna från gatan in till gården ska upplevas öppna och rymliga och ge sol in på gårdarna. Därför får balkonger inte sticka ut från fasad vid öppningarna. Detta gäller från användningsgränsen mellan kvartersmark och allmän plats, och 13 meter in på gården.</p>
<b>Mark</b>	
<b>n<sub>1</sub></b>	<p><i>Markens nivå får vara högst 0,5 meter över intilliggande gatas nivå.</i>                  Bestämmelsen begränsar höjden på gården för 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.</p>

<b>n<sub>2</sub></b>	<p><i>Marken eller terrassbjälklaget ska till minst 50% bestå av planteringsytor med ett planteringsdjup om minst 0,8 meter. Avstånd mellan överkant garagebjälklag och färdig mark ska i huvudsak vara minst 0,8 meter.</i></p> <p>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.</p>
<b>Utfart</b>	
	<p><i>Utfartsförbud.</i></p> <p>Bestämmelsen finns mot Fyrislundsgatan som är en huvudgata. Syftet är att öka trafiksäkerheten och inte hindra framkomligheten för buss.</p>
<b>Utförande</b>	
<b>b<sub>1</sub></b>	<p><i>Garage får anläggas under mark.</i></p> <p>Bestämmelsen möjliggör garage under bostadgårdarna. Observera att bestämmelse n<sub>1</sub> och n<sub>2</sub> begränsar vilken nivå som garaget kan ha i förhållande till den intilliggande gatans nivå.</p>

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

<b>Genomförandetid</b>	<p><i>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.</i></p> <p>Motivet för genomförandetiden är att området kommer att förändras i snabb takt efter det att planen vinner laga kraft. I anslutning till planområdet pågår andra planarbeten. Om delar av planområdet behöver omarbetas som en följd av det, underlättar en kort genomförandetid.</p>
<b>g</b>	<p><i>Markreservat för gemensamhetsanläggning.</i></p> <p>Om kvarteren delas upp i flera fastigheter kan exempelvis anläggningar för dagvattenhantering och garage användas gemensamt inom kvarteret.</p>

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under det första kvartalet 2021. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

#### Etapputbyggnad

Kvartersmarken inom planområdet kommer att delas in i sex till sju fastigheter och byggas ut i etapper beroende på marknadsläge.

#### Genomförandetid

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

#### 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.

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

#### 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*

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

Flera markanvisningar kommer att ske inom etapp 3 A. Under hösten 2020 och våren 2021 kommer en markanvisningstävling att genomföras. Marken ska anvisas till flera olika byggaktörer.

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 byggaktörer har option, att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av anvisat område.



### *Köpeavtal*

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

Det kan bli aktuellt att upprätta flera avtal utifrån hur den övergripande utbyggnadstidplanen för planområdet kommer att se ut.

## **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*

Markanvisat område där upplåtelseformen förväntas bli bostadsrätter kan komma att delas in i flera fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar som bildas. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv. Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för garage under mark.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av fastighetsägaren. Fastighetsreglering eller bildande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna. En fastighet ska både vid ombildning och nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

### *Kommunalt huvudmannaskap*

I detaljplanen utgörs gatumark, 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 gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage under mark. Detta då garage kan behöva nyttjas av flera fastigheter gemensamt.

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

Det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage under mark. Detta då garage kan behöva nyttjas av flera fastigheter gemensamt.

## Markägoförhållanden

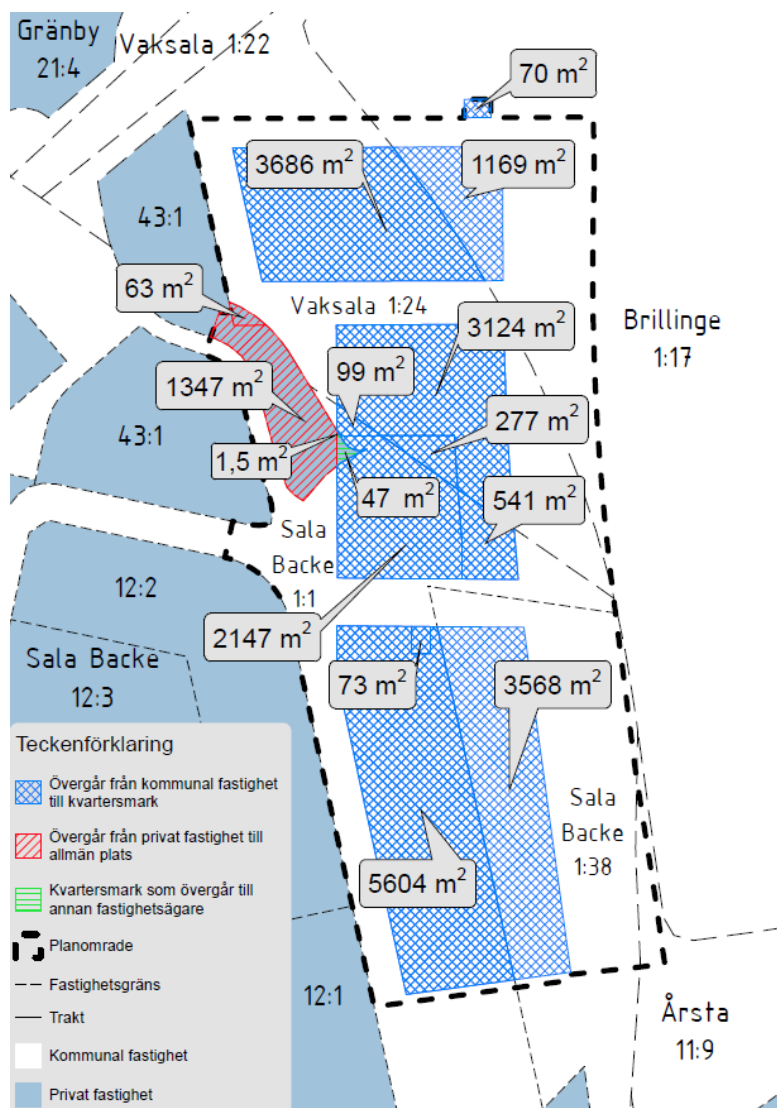
Fastighet	Ägare
Sala backe 1:1	Uppsala kommun
Vaksala 1:24	Uppsala kommun
Brillinge 1:17	Uppsala kommun
Sala backe 1:38	Uppsala kommun
Sala backe 43:1	HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala

## Servitut och rättigheter

Det finns inga kända rättigheter inom området.

## Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan redovisas konsekvenserna för allmän plats och kvartersmark inom planområdet. I stora drag innebär planen att kommunal fastighet 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. En mindre del av den privata fastigheten övergår till kvartersmark.



Förslag till uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark inom planområdet.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Plan- och genomförandekostnader**

De bolag som har fått markanvisning eller 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 samt kostnader 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.

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

Respektive bolag står för lagfartskostnad kopplad till deras markförvärv.

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

### **Ledningar**

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

- vatten och spillvatten samt dag/drän i planområdets nordligaste del
- el och teleledning

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

### **Vatten och avlopp**

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

En del av Vaksala 43:1 är i förslaget planlagt som allmän plats. Kommunen har en rättighet att lösa in mark som skall användas för allmän plats enligt bestämmelser i plan- och bygglagens sjätte kapitel. Uppsala kommun har även för avsikt att förvärva en mindre del av Vaksala 43:1 för kvartermark inom planområdet. Avtal gällande eventuell överlåtelse ska tecknas mellan Uppsala kommun och ägaren till Vaksala 43:1. Köpeskilling fastställs vid oberoende värdering.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

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

### **Markföroreningar**

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndigheten, som är miljöförvaltningen.

### **Byggskedet**

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

### **Ledningar**

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

- Uppsala Vatten och Avfall AB (vatten, spillvatten och dagvatten)
- Vattenfall (fjärrvärme och eldistribution)
- Borderligh (tele/fiber)
- IP-Only (tele/fiber)
- Skanova (tele/fiber)
- Tele2 (tele/fiber)

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

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

- vatten och spillvatten samt dag/drän i planområdets nordligaste del
- el och teleledning

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

## 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 i 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.

### **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. 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 byggherrar som bygger hyresrätter och byggherrar som bygger bostadsrätter i området.

### **Barnperspektiv**

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.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Johannesbäcksgatan, tvärgatorna och kvartersparken är nya stråk där mötesplatser och stadsliv kan skapas. Vid strategiska platser ställer detaljplanen krav på lokaler i bottenvåningarna. Stråken binder ihop Sala backe med Gränby och Årsta, vilket både främjar stadslivet inom planområdet och hjälper till att stärka stadslivet i övriga delar av Sala backe. 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 miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvatten rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet kan renas och fördröjas, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

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 tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen har deltagit:

Elin Eriksson, planarkitekt  
Sofia Masrouf, planarkitekt  
Annika Holma, planarkitekt  
Louise Granér, planarkitekt  
Veronica Sjögren, plantekniker  
Johanna Viring Till, mark- och exploateringsingenjör  
Sofie Rosell Güler, mark- och exploateringsingenjör  
Susanna Waldersten, mark- och exploateringsingenjör  
Karin Graham, projektledare anläggning  
Joakim Käppe, bygglovshandläggare  
Anders Håkman, trafikplanerare

Planhandlingarna har granskats av Brita Bugge, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-03-30

Pernilla Hessling  
enhetschef

Annika Holma  
planarkitekt

Sofia Masrouf  
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2020-04-23