

Handläggare

Maija Tammela Arvidsson

Datum

2018-03-05

Diarienummer

PBN 2017-003054

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse

Planuppdrag för Östra Sala backe, etapp 3

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden påbörjar detaljplanläggning med standardförfarande för Östra sala backe, etapp 3.



Planområde markerat med röd linje i bild tagen längs Fyrislundsgatan från Gränby

Planförslaget uppskattas inrymma:

Flerbostadshus	Ja
Antal lägenheter	34 000 - 40 000 BTA vilket uppskattas till 400 - 500 bostäder
Typ av verksamhet	Handel, kontor, simhall
Verksamhetsyta netto o kvm	10 000 - 20 000 kvm
Annan användning	Förskola

Sammanfattning

Planområdet föreslås utvecklas i linje med Översiktsplan 2016 och programmet för Östra sala backes intentioner med en tät stadsstruktur med inslag av mindre park. Mot Gränby centrum föreslås kontorsverksamhet integrerat med bostäder och en friskvårdsanläggning. I bottenvåningarna föreslås inslag av verksamheter, och i ett av kvarteren föreslås en förskola för att möta etappens behov.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till andra kvartalet 2020, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beslutsunderlag

Skrivelse från mark- och exploateringsutskottet.

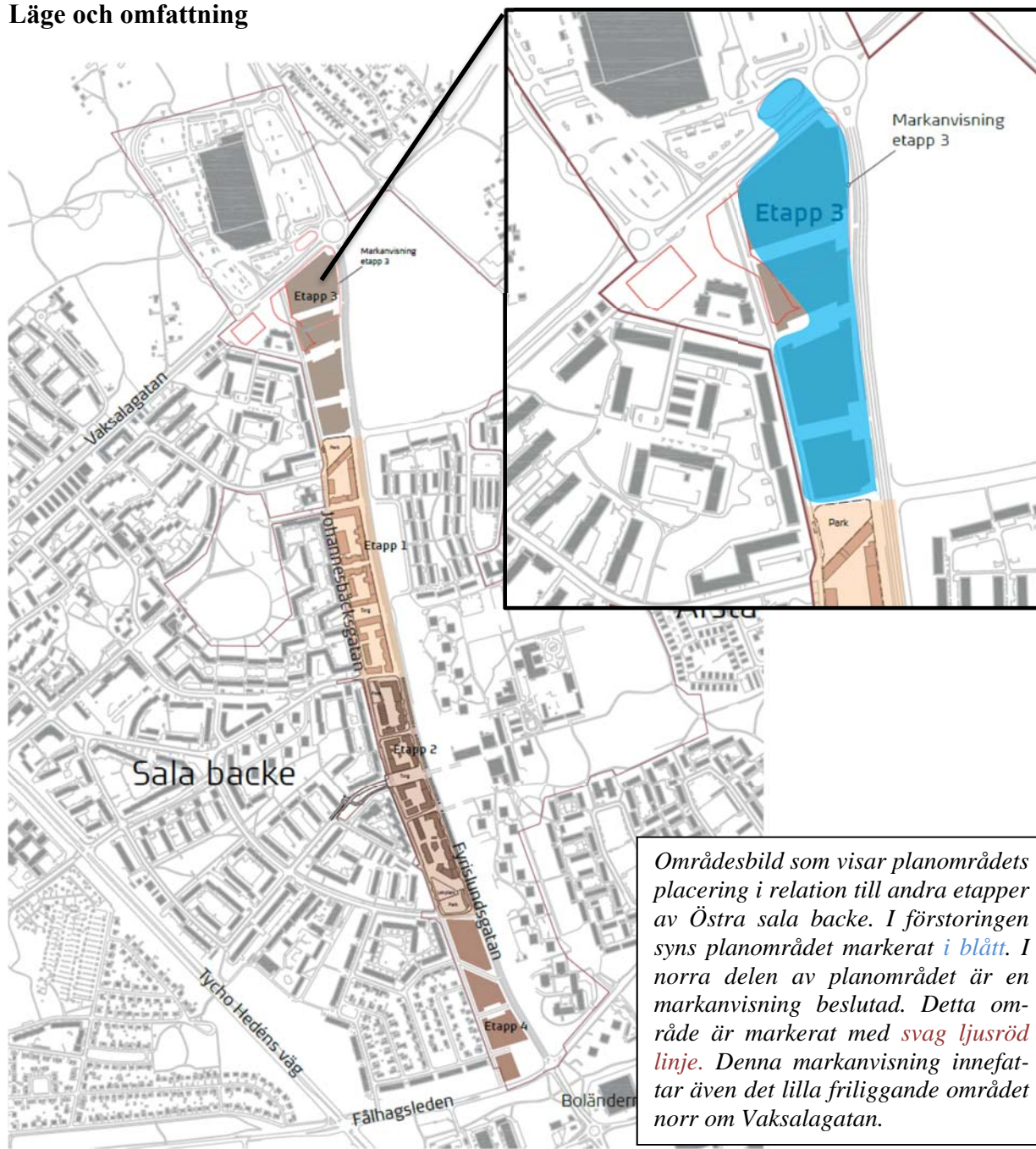
Protokollet expedieras till

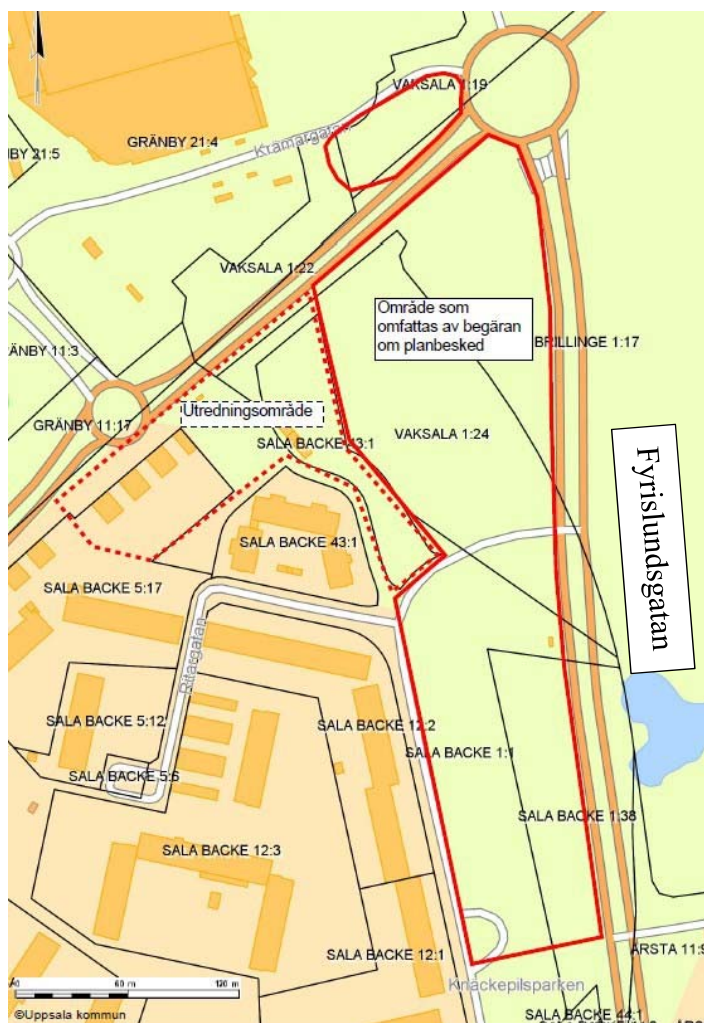
Uppsala kommun, kommunstyrelsen
Akten

Ärendets bakgrund och syfte

Planläggningen syftar till att fortsätta utveckla programområdet Östra sala backe med en tredje etapp. Kommunen är markägare och har inriktningen att genom markanvisning och planläggning fortsätta styra utvecklingen i Östra sala backe mot en blandning av bostäder och verksamheter i en tät stadsstruktur. Hållbarhet är i fokus i utvecklingen av området, vilket avspeglas bland annat i kraven på byggherrarna i markanvisningsskedet. En del av planområdet för den aktuella etappen omfattas redan av en markanvisning. Utgångspunkten är att detaljplanen ska kunna möjliggöra kunna byggas bostäder, förskola, centrumverksamheter samt en simhall.

Läge och omfattning





Planområdet sträcker sig från mötet mellan Fyrislundsgatan och Vaksalagatan till Knäckepilsparken i etapp 1 av Östra sala backe. Planområdet omfattar kommunalt ägd mark. Det finns mark i anslutning till planområdet som pekas ut som lämplig för utveckling med bostäder och verksamheter men som ägs av privat markägare. Denna privatägda mark illustreras som utredningsområde i illustrationen. Om privata markägare i anslutning till planområdet vill utveckla sin mark ska planområdet utökas. Vid tidpunkt för planuppdrag finns inget intresse från privata markägare för planläggning för utveckling i linje med programmet för Östra sala backe.

*Heldragen linje = mark som ägs av Uppsala kommun.
 Streckad linje = i huvudsak privatägd mark.*

Tidigare ställningstagande

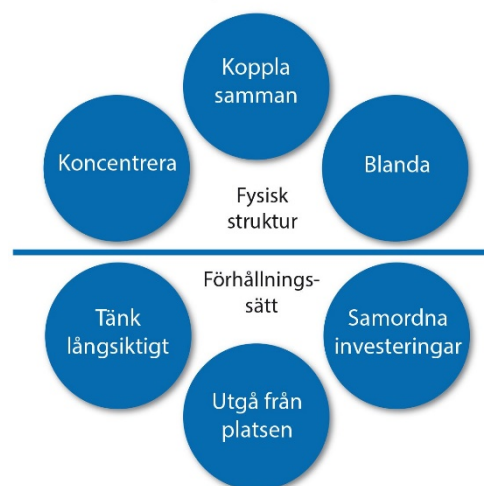
Översiktsplanen

I Översiktsplan 2016 (ÖP) beskrivs generella riktlinjer och Uppsalaprinciper för mark- och vattenanvändning som är relevanta för planområdet. Dessa ska beaktas i det fortsatta planarbetet. Den tänkta utveckling i planområdet bedöms ligga väl i linje med ÖP:s principer och riktlinjer.

Utvecklingen för planområdet beskrivs i ÖP som en del av stadsstråket Gränby-Bergsbrunna och är i direkt anslutning till Gränby som är en av de fyra stadsnoderna utanför innerstaden. Sammanfattat är huvudinriktningen för stadsstråket:

- sammanlänkning av staden med prioritering av stomlinjer och stadsstråk
- hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter

Skapa närhet



Skapa mervärden

Illustration ur ÖP som beskriver Uppsalaprinciper för markutveckling.

- särskilt fokus kring hållplatser och andra strategiska platser

Ytterligare inriktningar för stadsstråk, grönstråk, större utvecklingsområde, viktigt grundvatten och transportinfrastruktur är relevanta för planområdet. Planområdet ligger inom ÖP:s stoppområde för höga objekt och totalförsvarets influensområde för lufterum. Planområdet ligger även inom fyrakilometerszon. Områdena inom fyra kilometer från Resecentrum har en särskilt potential för bebyggelseutveckling som bidrar till att skapa närhet med cykelavstånd mellan stort antal av stadens målpunkter.

Planområdet ansluter till kommunala kulturmiljöområden och kärna av kommunal kulturmiljö.

Planområdet angränsar till riksintresset för kulturmiljövården C36 *Vaksala* i öster och berör vid Vaksalagatan riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad C40*.

Utvecklingen av planområdet bedöms ligga väl i linje med intentionerna i översiktsplanen.

Program

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

Programmet beskriver en vision om att Östra sala backe 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 innerstadskänsla och urban karaktär med ett 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. Vid Gränby (det vill säga i direkt anslutning till den aktuella etappen) finns redan en högre skala etablerad genom skivhusen inom kv Gradskivan och genom det nya punkthusets tillkomst i Källparken. Gränby centrum expanderar och får mer och mer karaktär av stadsdelscentrum. Korsningen med Vaksalagatan utgör också en viktig entrépunkt där högre bebyggelse kan bidra till att markera denna punkt och tydliggöra mötet mellan stad och land.

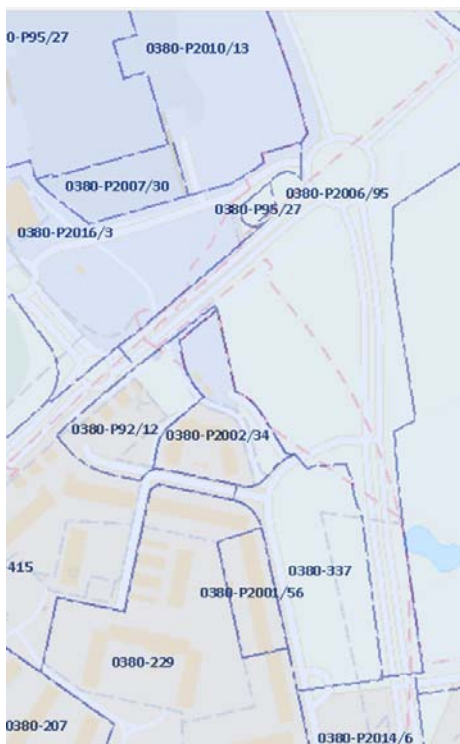
Planprogrammet beskriver också att utformningen av mötet med Gränby och Vaksala kyrka ska studeras ytterligare såväl med hänsyn till riksintresset och de kulturhistoriskt värdefulla siktlinjerna in mot staden som utifrån områdets nya funktion som entré in till Uppsala. På östra sidan av Fyrislundsgatan är det inte aktuellt med ny bebyggelse utan där ska Vaksala prästgårds gårde utgöra en del av stadsdelens gröna miljöer med kulturhistoriska värden.

Gällande detaljplan

Planområdet berör flera gällande detaljplaner (se illustration). Största delen av planområdet är planlagt som PARK/SKYDD.

Markanvisning

Delar av planområdet är markanvisat enligt beslut i mark och exploateringsutskottet i mars 2017 (se illustration under läge och omfattning).

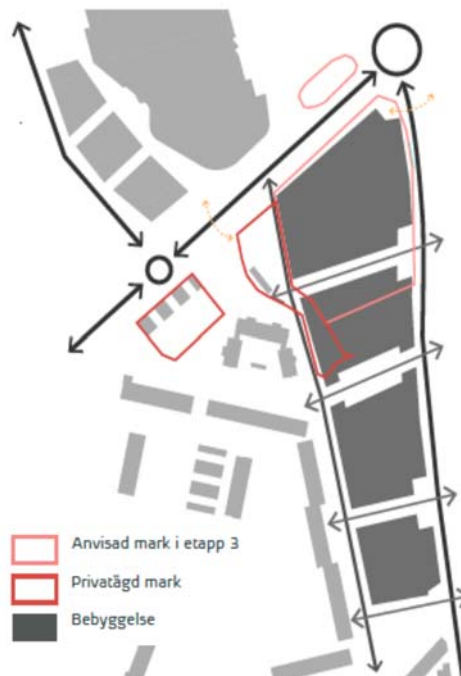


Gällande planer

– till vänster beteckningar och avgränsning och till höger gällande bestämmelser.

Föreslagen utveckling av planområdet

Strukturen som redovisas i planprogrammet är schematisk och redovisar en tänkt struktur som inte tar hänsyn till markägoförhållanden. Denna struktur har studerats vidare i en volymstudie som ligger till grund för fortsatt planarbete. Volymstudien har haft som förutsättning att strukturen ska kunna vidareutvecklas i linje med programmet om privata markägare vill.



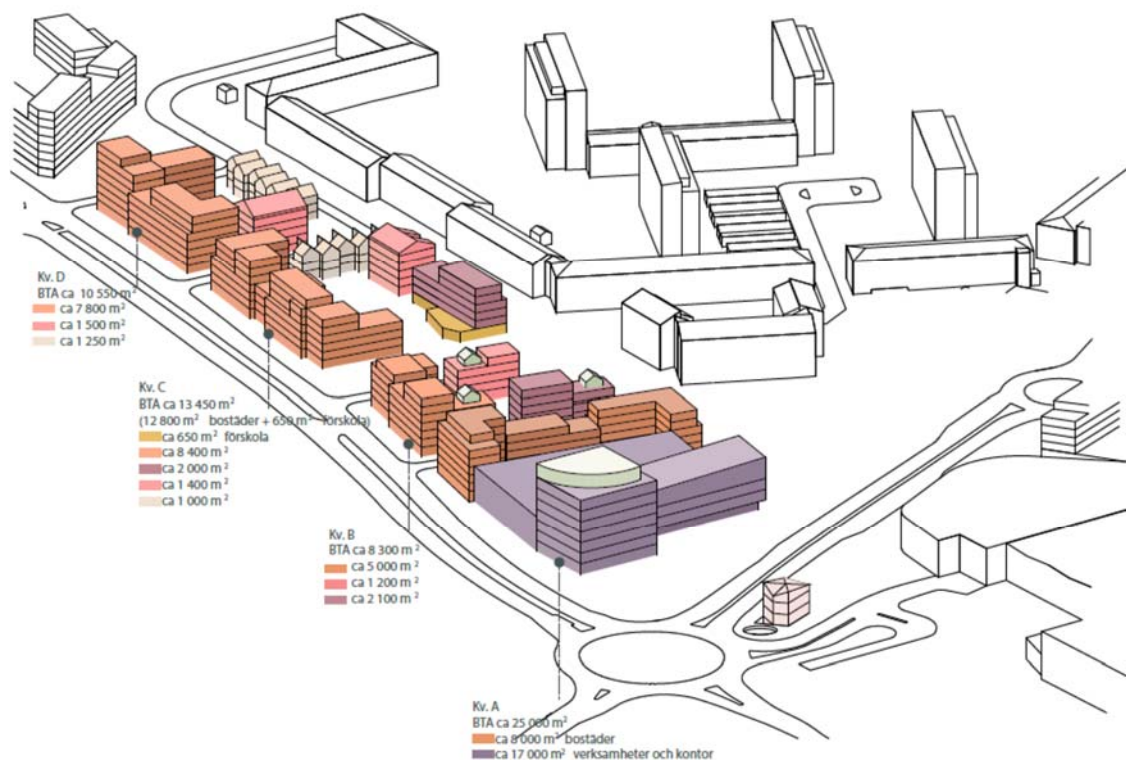
Kvartersstruktur enligt planprogrammet



Vidareutvecklad kvartersstruktur anpassad till rådande markägoförhållanden som grund för planuppdrag.

Illustration av föreslagna våningsantal

Volymstudie (se bild på nästa sida) som arbetades fram under 2017-2018 visar en möjlig utveckling mer i detalj och ligger till grund för detaljplaneuppdraget. Grundinnehållet i volymerna är en våningsskala mellan tre och åtta våningar. Markanvändningen i planområdet är en simhall/friskvårdanläggning i kombination med kontor och bostäder i den nordligaste delen av planområdet och en kombination av bostäder och verksamheter i övriga delen av planområdet. En förskola ryms inom ett av kvarteren för att omhänderta bostädernas förskolebehov. En kvarterspark som inryms i mitten av etappen fungerar som en länk mellan Vaksala prästgårdsgårde i öster och Gränbyparken väster om Vaksalagatan i väster.



Volymstudie, föreslagen bebyggelse fördelad på innehåll.

Om intilliggande fastighetsägare vill utveckla sin mark kan kvartersstrukturen kompletteras med bebyggelse och gatusträckningar kan justeras i vissa lägen till en mer klassisk kvartersstruktur.

Förutsättningar

Underlaget till planuppdraget ligger i linje med den sedan tidigare beslutade utvecklingsinriktningen i området. Sedan planprogrammet antogs har dock Gränby centrums roll utvecklats som kollektivtrafikpunkt och en av stadens noder. Kopplingen mellan den nyttillkommande bebyggelsen i stråket längs Fyrislundsgatan och den tillkommande kollektivtrafikpunkten direkt norr om Vaksalagatan blir än viktigare. Cirkulationsplatsen vid Gränby behövs av trafikflödesskäl, och cykelpassagen under Fyrislundsgatan ger möjligheter att röra sig till Östra sala backe från öster. Det finns också en gång- och cykelpassage under Vaksalagatan en bit väster om planområdet. Möjligheten att röra sig direkt mellan Östra sala backe och till den blivande kollektivtrafiknoden direkt norr om Vaksalagatan är dock begränsad. Denna koppling bör om möjligt stärkas. Detta ska göras utan att påverka de kulturhistoriska värdena längs infartsvägen eller försämra framkomligheten i cirkulationen för kollektivtrafiken.

Mötet mellan staden och slätten blir mycket tydligt här, vilket kräver särskild omsorg om volymerna närmast Vaksalagatan. Riksintresse och kulturmiljöfrågor kopplat till infarten kräver särskilt fokus under planarbetet.

Biltrafiken på Johannesäckgatan ska behållas begränsad för att möjliggöra öppningar mot gårdsmiljöerna utan stora bullerstörningar. En ny anslutning mot Vaksalagatan med biltrafik är för tillfället inte aktuell. Varutransportbehov och angöring måste studeras noga för att inte

främja annan trafik än den med målpunkter inom planområdet, men ändå tillgodose behovet av leveranser och angöring till alla de funktioner som föreslås i det norra kvarteret.

Det är inte utrett om dricks- och spillvattenkapaciteten i området är tillräckligt för den nya simhallen.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

Planläggning inom planområdet är väl motiverat utifrån den tänkta utvecklingen mot en tätare stadsmiljö i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik och service.

De föreslagna förändringarna kan prövas i en planprocess med följande riktlinjer:

- Planarbetet ska förhålla sig till aktuella ÖP-inriktningar och planprogrammets intention om en blandad, hållbar stadsmiljö. Detta görs bland annat genom att samordna plan- och markanvisningsprocesserna. Utgångspunkten vid tidpunkten för beslut om planuppdrag är att genomföra markanvisning efter samråd av detaljplan.
- Det behöver läggas stor omsorg och vikt vid de allmänna platserna i etappen. De trafikbullerutsatta lägena mot Vaksalagatan och Fyrislundsgatan kräver studier av buller och mikroklimat. Det ska studeras om den föreslagna kvartersparken kan vändas mer mot Johannesbäckgatan och låta bebyggelse dämpa bullernivåerna från Fyrislundsgatan.
- Det torg som föreslås mot Vaksalagatan kan komma att utgöra såväl entré mot staden som länken mellan Östra sala backe och Gränby. Det ska utformas för att ge bästa förutsättningar för att bli ett tryggt, levande och befolkat torg. Torget bör vända sig mot det klimatmässigt bästa läget mot sydväst, vilket ger bättre förutsättningar för vistelse och stadsliv. Möjligheterna till ytterligare bättre kopplingar mellan torget och Gränby centrum ska utredas i form av en ny passage under Vaksalagatan.
- Mötet mellan bebyggelsen och Vaksala prästgårds gårde ska särskilt beaktas vid utformningen av bebyggelsen. På gårdet är inte ny bebyggelse aktuell, utan bebyggelsen inom planområdet kommer att utgöra mötet med kulturlandskapet.
- I den lilla del av planområdet som ligger norr om Vaksalagatan kan en mindre byggnadsvolym prövas utifrån påverkan på riksintresset. Byggnadsvolymer ska understödja en utvecklad kollektivtrafiknod.
- Siktlinjer längs infarten mot staden i det kulturhistoriskt värdefulla området kräver fördjupade studier av mötet mellan staden och slätten.
- Fördjupade bullerstudier krävs för att klara bostadsbullerkrav, men även för att klara bullerriktvärdena på den föreslagna förskolegården.
- I samband med planläggningen ska det utredas om det finns behov av att justera markanvändningsgränser i detaljplanen för sydvästra Gränby centrum, i och kring kollektivtrafiknoden.
- För att klara en lokalisering av en simhall inom planområdet bör både vattenkapacitet och transportsituationen studeras vidare.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till andra kvartalet 2020, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Planarbetet genomförs med standardförfarande med följande preliminära tidplan:
Samråd (andra kvartalet 2019)

Diarienumr.: PBN 2017-003054
Planuppdrag för Östra Sala backe, etapp 3

Granskning (fjärde kvartalet 2019)
Antagande (andra kvartalet 2020)

Torsten Livion
detaljplanechef