

Detaljplan Östra Sala backe, etapp 3b samråd

Annika Holma, Sofia Masrour, Karin Graham, Sofie Rosell, Johanna Viring Till, Anders Håkman
Stadsbyggnadsförvaltningen

3 februari 2021

Vad är en detaljplan?

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur man gör en detaljplan.

Med en detaljplan reglerar kommunen användningen av mark- och vattenområden.

Detaljplanen styr vad marken inom planområdet får användas till och byggnadernas placering, storlek och utseende m.m.

Ett grundkrav är indelningen i allmän plats och kvartersmark.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter.

Detaljplanen ger en bygg rätt som ligger till grund för bygglovsprövning.

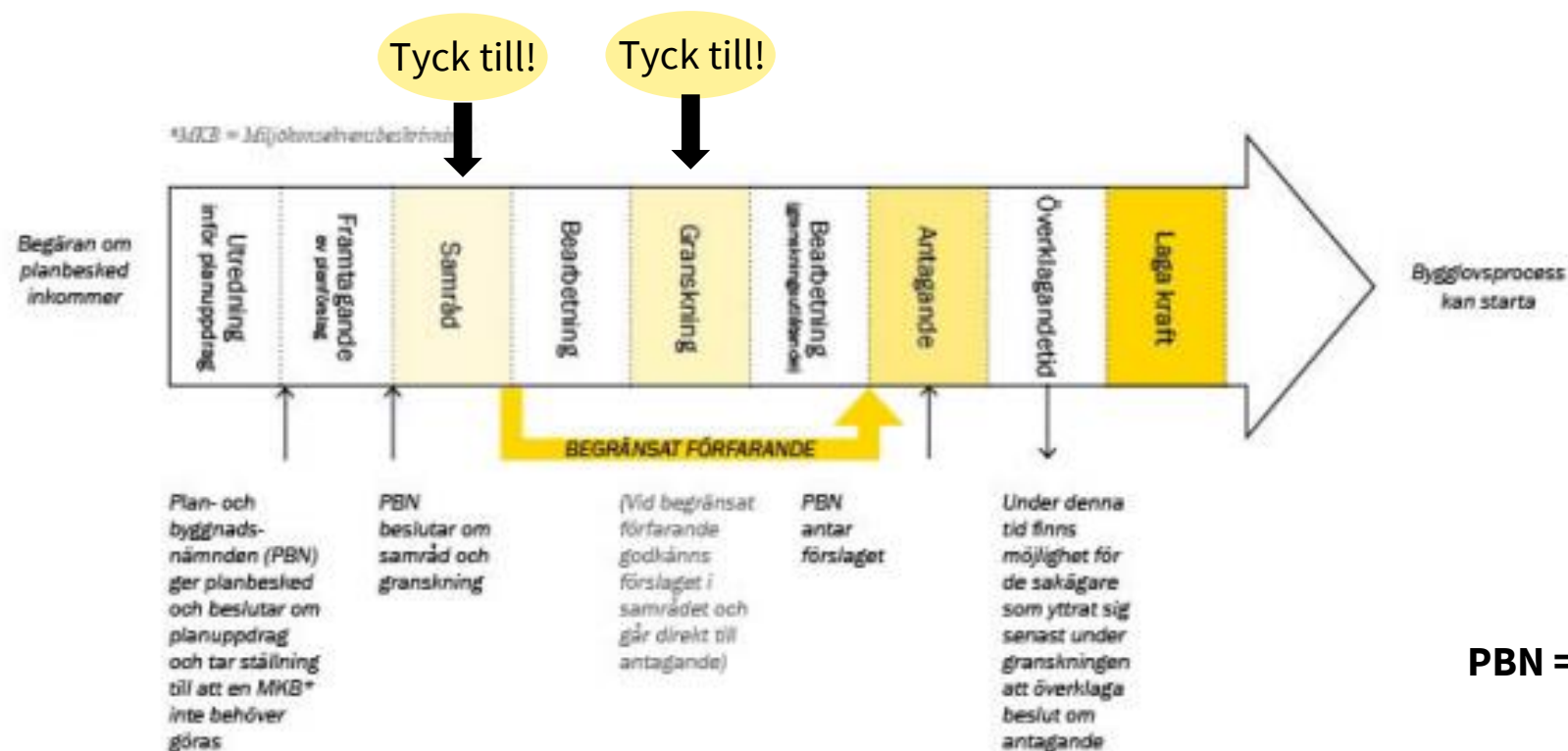
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Utredningar



Planprocessen

Olika förfaranden för olika typer av ärenden

Den här detaljplanen handläggs med **standardförfarande**



Geografiskt läge och bakgrund

Bakgrund

- Planprogram för Östra Sala backe (2011)
- Norra etappen av utvecklingsområdet Östra Sala backe och entrén till Uppsala stad
- Fastighetsägare: Uppsala kommun, markanvisat till Atrium Ljungberg (2019)

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling längst norrut i Östra Sala backe.

Strukturen av bebyggelsen, innehållet i byggnaderna och allmänna platser ska bidra till att skapa en levande stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe.

Tillskapa arbetsplatser i enlighet med översiktsplanens mål.



Program för Östra Sala backe.
Planområdet är inringat med rött.



Flygfoto över planområdet.

Platsen idag



Flygfoto över området sett från söder, planområdets läge är inringat.



Planområdet sett från Fyrislundsgatan.



Planområdet sett från Vaksalagatan.

Översiktsplanen, detaljplan och riksintressen

Översiktsplan (2016)

Östra Sala backe är en del av stadsstråket Gränby-Bergsbrunna –*stadsliv, verksamheter, arbetsplatser och målpunkter*. Gränby utgör en stadsnod.

Gällande detaljplan

Detaljplan för Österleden/Fyrislundsgatan från 2006.

Marken är planlagd som PARK/SKYDD, som enligt planen innebär ett utvecklingsområde enligt översiktsplanen från 2002.

Berörda riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövården, Vaksala

Riksintresse för kulturmiljövården, Uppsala stad



Förslaget

- Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kvarter med kontor och verksamheter
- Höjder motsvarar 6-8 våningar inkl. indragna takvåningar
- Ny gång- och cykelbana och torgyta vid framtida övergångsställe över Vaksalagatan
- Angöring via ny lokalgata söder om kontorskvarteret
- Parkeringsgarage under mark



Situationsplan.

Förslaget

- Planen innehåller kontor, centrum, friskvårdsanläggning och vårdcentral
- Bottenvåningar ska innehålla verksamhetslokaler
- Det ska finnas en friskvårdsanläggning
- Planen reglerar att stråket genom kvarteret ska anläggas i höjd med omgivande allmän plats
- Detaljplanen anger att byggnaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet
- Siktstudie utmed den historiska infartsvägen Vaksalagatan har tagits fram



Föreslagen bebyggelse sett från öster.

Förslaget



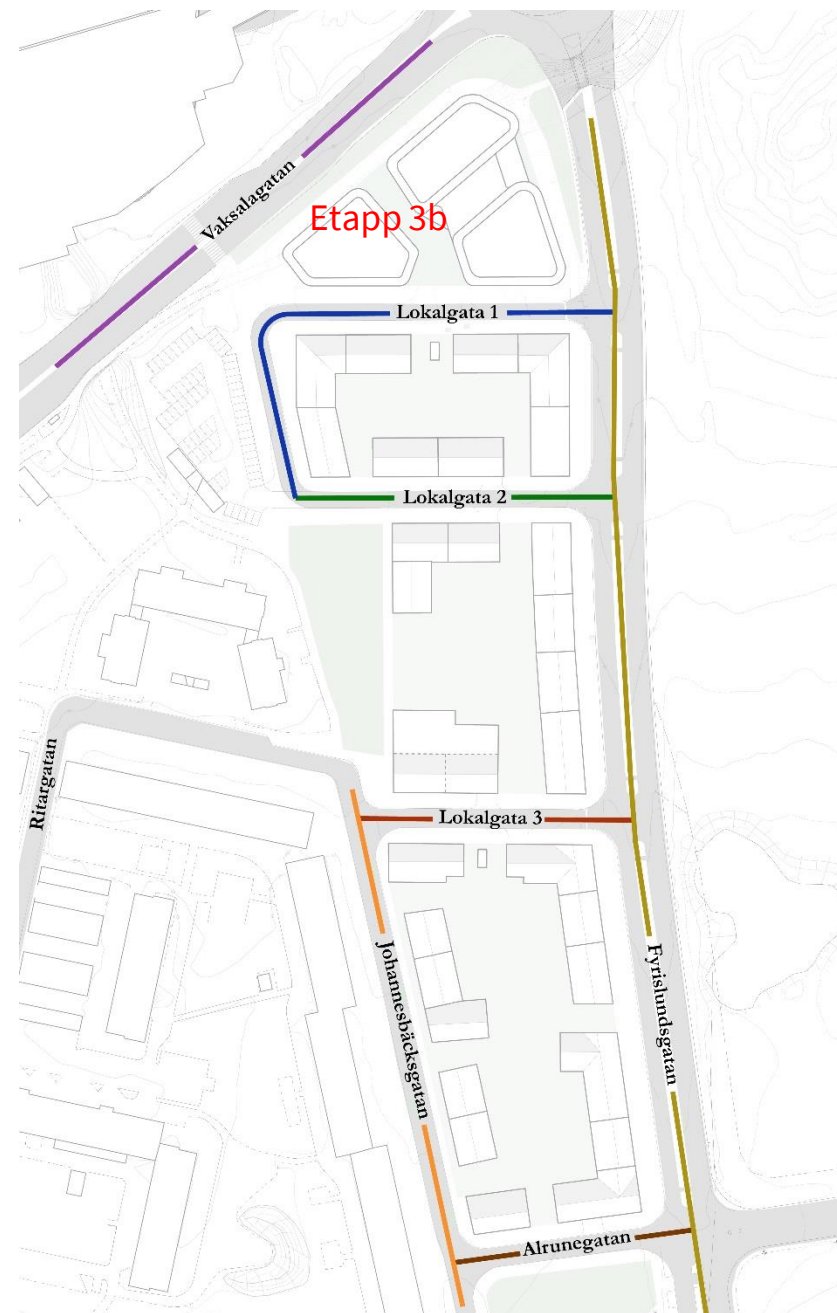
Föreslagen bebyggelse sett väster ifrån utmed Vaksalagatan.



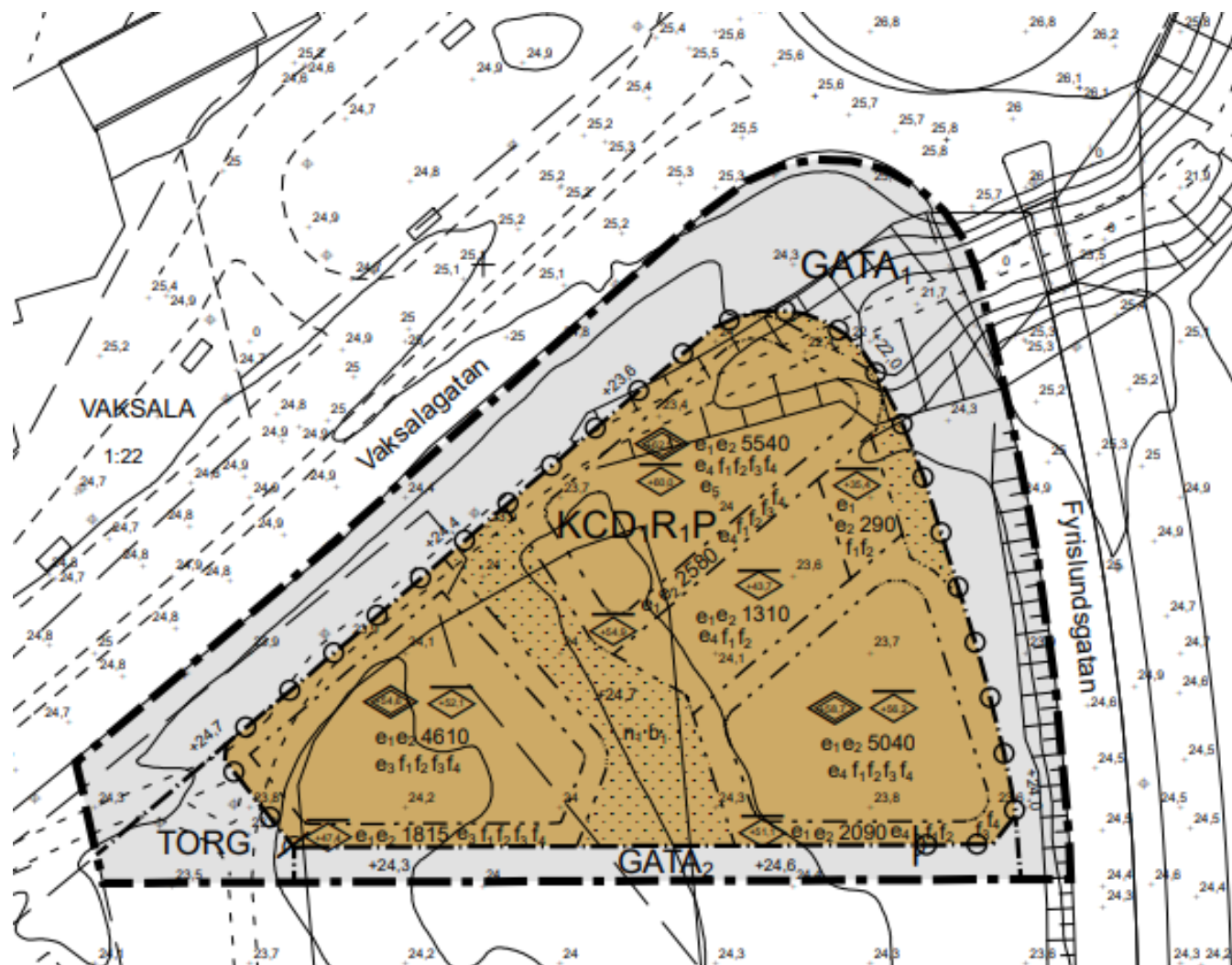
Föreslagen bebyggelse utmed Fyrislundsgatan.

Nya gator i etapp 3

- **Lokalgata 1:** regleras mot Fyrislundsgatan som en väjningskorsning där fordon endast kan svänga höger in och höger ut.
- **Lokalgata 2:** signalreglerad korsning
- **Lokalgata 3:** befintlig gata flyttas något söder ut



Plankarta



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA₁ Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA₂ Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- TORG Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- KCD-R1P Kontor, Centrum, Vårdcentral, Besöksanläggning, friskvårdsanläggning, Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Mark

- +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- e₁ Endast byggnadsdelar under mark får vara parkeringsändamål, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ 0 Största bruttoarea är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₅ Minst 1000 kvadratmeter av byggnaden ska användas för friskvårdsanläggning, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- <0,0 Hösta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- >0,0 Hösta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Användning

- e₃ Byggnadens bottenvåning ska till minst 30% användas för centrumändamål av publik karaktär, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.
- e₄ Byggnadens bottenvåning ska till minst 20% användas för centrumändamål av publik karaktär eller friskvårdsanläggning, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Placering

- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂ Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning och utformas som en del av byggnadens arkitektur, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃ Lokaler för centrumändamål ska ansluta med entréer i nivå med allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄ Räcken får utföras till max 1,5 meter över tillåten nockhöjd. Räcken ska utföras genomskiktiga, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- +0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 10 §
- n₁ Marken eller terrassbjälklaget ska till minst 25% bestå av planteringsytor, PBL 4 kap. 10 §

Utfart

- Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 §

Utförande

- b₁ Garage får anläggas under mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

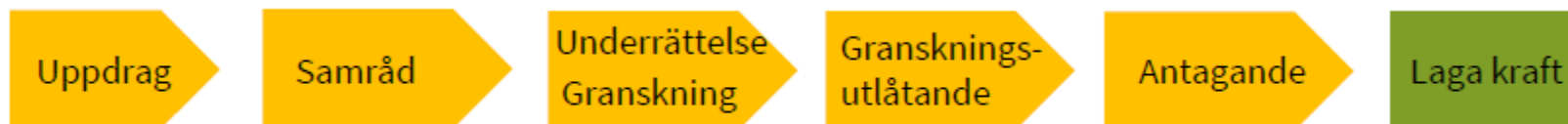
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §

Nästa steg i processen

- Samrådet pågår fram t.o.m. 23 februari 2021.
- Efter samrådet ställs ett bearbetat förslag ut för granskning.
- Efter granskningen tas en antagandehandling fram och ett beslut om antagande fattas av plan- och byggnadsnämnden (PBN).
- Tre veckor efter beslut om antagande vinner detaljplanen laga kraft och gäller därefter under förutsättning att den inte överklagas.
- Bygglov kan ges och nya byggnader kan uppföras tidigast efter laga kraft.



Frågor och synpunkter?

För att hantera dina synpunkter formellt vill vi att du skriver med egna ord, senast den 23 februari 2021;

- plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
- Formulär på hemsidan: <https://bygg.uppsala.se/samhallsbyggnad-utveckling/detaljplanering/detaljplaner-oppna-for-synpunkter/detaljplan-for-ostra-sala-backe-etapp-3b/>

(Uppsala kommuns hemsida: Sök efter detaljplaner / detaljplaner som är öppna för samråd eller granskning)

Har du frågor under samrådstiden?

annika.holma@uppsala.se eller ostrasalabacke@uppsala.se

Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 3b

Detaljplanen är ute på samråd under perioden 12 januari t.o.m. 23 februari 2021.

Planområdet är beläget mellan Sala backe, Gränby Centrum och Vaksala Prästgårdsgårde, cirka 2 kilometer öster om Uppsalas stadskärna.

Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling i Östra Sala backe, längts norrut inom programområdet där Fyrislundsgatan möter Vaksalagatan.

Planhandlingar

- [Följebrev \(PDF, 235 KB\)](#)
- [Planbeskrivning inkl samrådslista \(PDF, 6 MB\)](#)
- [Plankarta \(PDF, 307 KB\)](#)
- [Undersökning inkl. Länsstyrelsens yttrande och PBNs beslut \(PDF, 7 MB\)](#)

Utredningar

- [Dagvattenutredning för Östra Sala backe etapp 3b, Geosigma, daterad 2020-10-16 \(PDF, 4 MB\)](#)
- [Projekterings PM Miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2020-10-02 \(PDF, 6 MB\)](#)
- [Trafikutredning Östra Sala backe, WSP, daterad 2020-10-09 \(PDF, 2 MB\)](#)
- [Solstudie, CF Möller arkitekter, daterad 2020-11-13 \(PDF, 1 MB\)](#)
- [Siktstudie, CF Möller arkitekter, daterad 2020-11-13 \(PDF, 5 MB\)](#)
- [Dagsljusstudie, CF Möller arkitekter, daterad 2020-11-13 \(PDF, 250 KB\)](#)

Digitalt informationsmöte

För att minska risken för smittspridning av covid-19 bjuder vi in till ett digitalt informationsmöte där vi presenterar förslaget och du har möjlighet att ställa frågor och lämna synpunkter via en chatt.

Datum och tid: Onsdag 3 februari, 18.00

Plats: Mötet kommer att hållas digitalt. När det är dags för mötet ansluter du via länken som kommer att publiceras här samma dag som mötet hålls. Det kommer även att finnas länk till mötet på ostrasalabacke.se

Du behöver inte installera någon särskild app eller program för att delta i det digitala mötet. Allt du behöver är en dator, surfplatta eller telefon med webbläsare och internetanslutning.

Välkommen!

Tyck till

[Lämna synpunkter via formulär på uppsala.se](#)

Detaljplanering

Detaljplaneprocessen	▼
Ansök om ny eller ändrad detaljplan	
Detaljplaner öppna för synpunkter	
Detaljplaner som blivit antagna	
Detaljplaner som vunnit laga kraft 2015	
Detaljplaner som vunnit laga kraft 2016	
Detaljplaner som vunnit laga kraft 2017	
Detaljplaner som vunnit laga kraft 2018	
Detaljplaner som vunnit laga kraft 2019	
Detaljplaner som vunnit laga kraft 2020	
Avslutade samråd eller granskning 2014	
Avslutade samråd eller granskning 2015	
Avslutade samråd eller granskning 2016	
Avslutade samråd eller granskning 2017	
Avslutade samråd eller granskning 2018	
Avslutade samråd eller granskning 2019	
Avslutade samråd eller granskning 2020	
Avslutade samråd eller granskning 2021	



