

Diarienummer
PLA 2012-020208

Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 1

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-02-24



Handläggare: Maija Tammela Arvidsson, telefon: 018-727 46 25

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	1
Antagandehandlingar	1
Övriga handlingar.....	1
Läshänvisningar	1
Medverkande	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplan.....	3
Riksintresse	3
Planprogram	3
Politiska styrdokument eller policier.....	4
Detaljplaner	4
Andra kommunala beslut	6
Andra pågående projekt i anslutning till planområdet	6
Pågående projekt kopplat till planens genomförande	7
Stadsbyggnadsvision	7
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata	8
Allmän områdesbeskrivning	9
Stadsbyggnadsprinciper	9
Stadsbild, landskapsbild och kulturarv.....	10
Gatustruktur och utformning.....	11
Bebyggelse och gestaltning.....	15
Offentlig och kommersiell service	21
Friytor och naturmiljö	23
Tillgänglighet för funktionshindrade	25
Trafik	25
Mark och geoteknik.....	28
Hälsa och säkerhet.....	29
Teknisk försörjning	31
PLANENS GENOMFÖRANDE	33
Organisatoriska åtgärder	34
Tekniska åtgärder	35
Ekonomiska åtgärder.....	36
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	36
PLANENS KONSEKVENSER	38
Nollalternativ.....	38
Miljöaspekter.....	38
Resurshushållning	39
Sociala aspekter.....	39
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	40
Översiktsplan.....	40
Miljöbalken	40

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer och beskrivning av genomförandet

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 – behovsbedömning (i programskedet)
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, Ramböll 2013-01-17
- Dagvattenutredning etapp 1, Ramböll rev 2013-01-21
- Hållbart resande i Östra Sala backe 1.2, Trivector 2012-10-05
- Grönytefaktor gårdar, Tema 2013-01-18, rev 2013-05-22
- Solstudier, WSP 2012-11-27, rev 2013-08-28
- Stadsbyggnadsprinciper, White/Uppsala kommun
- Utformningsprogram allmän plats, Ramböll/Uppsala kommun, juni 2013
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m m.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherrar som fått markanvisning inom planområdet; Byggvesta, Hauschild + Siegel, Järntorget, Svenska Vårdfastigheter, TB exploatering, Veidekke, Wallenstam samt Åke Sundvall.

Medverkande konsult för gestaltningssamordning av kvartersmark och detaljplanehandlingar har varit White arkitekter. Projektstöd för allmän plats har varit Ramböll och som konsult för samordning av hållbarhetsfrågorna har varit Tema arkitekter. Medverkande arkitekter och landskapsarkitekter från byggherrarna har varit Tema arkitekter, Vera arkitekter, Synk arkitektur, Hauschild + Siegel, WinellJern arkitekter, Torget arkitekter, Rotstein arkitekter, Belatchew arkitekter, Urbio, Novamark och Karavan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att omvandla den mark som tidigare upptogs av en kraftledningsgata till bebyggelsekvarter med i första hand bostäder, men även förskola, vårdboende och lokaler för centrumändamål i vissa strategiska lägen. Planen möjliggör ca 600 bostäder och ca 7 000 m² verksamhetslokaler. Byggnaderna kan i huvudsak vara mellan tre och sju våningar med en åttonde våning eller förhöjd sjunde våning på två platser i planområdet. I planen ingår också möjlighet till ombyggnad av Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan och nya lokalgator mellan dessa, samt utrymme för ombyggnad av cykeltunneln under Fyrislundsgatan.

Planarbetet har föregåtts av ett planprogram som beskriver en stadsbyggnadsvision för området. Visionen beskriver en levande, sammanlänkande och blandad stadsmiljö med en lokal och hållbar identitet. Planarbetet utvecklar principerna i planprogrammet.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet berör riksintresset för kulturmiljö Uppsala stad, och gränsar till riksintresset för kulturmiljö Vaksala kyrka.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har gjorts i samband med planprogrammet då kommunens respektive länsstyrelsens bedömning var att programförslaget kunde antas medföra betydande miljöpåverkan. Under omarbetningen av programmet 2010 gjordes omarbetningar av behovsbedömningen och kompletteringar med utredningar som innebar att kommunens bedömning är att exploatering av Östra Sala backe enligt programförslaget inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken och att en miljöbedömning inte krävs.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Östra Sala backe etapp 1 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande (kompletterande samråd ang. program för Fyrislundsstråket) daterat 2010-11-04 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun anges området som utvecklingsområde. Området kallas i översiktsplanen för Kraftledningsstråket och är ett av 18 större stadsutvecklingsområden i Uppsala. I Översiktsplanen beskrivs att området har förutsättningar för en relativt tät bebyggelse och att inslag av höga hus kan prövas. Nya kvartersparker ska utvecklas och områdets trafikfunktioner ska beaktas. Fyrislundsgatan är i Översiktsplanen markerad som stadsstråk, där inslag av såväl bostäder som verksamhetslokaler ska säkerställas.

Riksintresse

Den föreslagna nya bebyggelsen ligger inte inom riksintresseområde för kulturmiljövården, men den gränsar till riksintresset Vaksala och till riksintresset Uppsala stad, där Gunnar Leches område kv. Källan ingår. En liten del av planområdet ligger inom riksintresset i kv. Källan, men i denna del finns ingen utökad byggrätt.

Planprogram

Beslut att upprätta planprogram för det tidigare kraftledningsstråket i Östra Sala backe togs 2004-02-10 av dåvarande byggnadsnämnden. Samråd hölls under februari och mars 2008. Efter att den nya översiktsplanen tagits fram ändrades förutsättningarna för programområdet, och i september 2010 godkände dåvarande Byggnadsnämnden riktlinjerna för en revidering av programmet i linje med den nya översiktsplanen. Det var främst täthet och möjligheten att i en större grad tillvarata områdets potential med sammanhållen, blandad och kontinuerlig stadsbyggd som skiljde det nya förslaget från det tidigare. Dåvarande byggnadsnämnden beslutade 2010-09-23 att ge dåvarande Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att revidera programmet enligt riktlinjer och skicka reviderat program till kommunstyrelsen för godkännande. Det reviderade planprogrammet för Östra Sala backe godkändes av KS 2011-01-12 som ett underlag för detaljplanearbete och genomförandeåtgärder i övrigt i planområdet.

Plan- och byggnadsnämnden gav kontoret för samhällsutveckling i uppdrag att påbörja planarbetet för den första etappen 2012-03-22 och att genomföra plan-samråd 2012-12-13 och att genomföra granskning 2013-08-29.



Programområdet med den första etappen markerad

Politiska styrdokument eller policier

Hållbarhetspolicy

Kommunfullmäktige antog 2008 en hållbarhetspolicy med utgångspunkt i de mänskliga rättigheterna, ett ansvarsfullt resursutnyttjande och tillväxt. Policien ger inriktningsmål som utgör utgångspunkter för kommunens arbete med hållbar utveckling.

Detaljplaner

Planområdet berör följande tidigare detaljplaner:

Källparken (0380-120, laga kraft 1952)

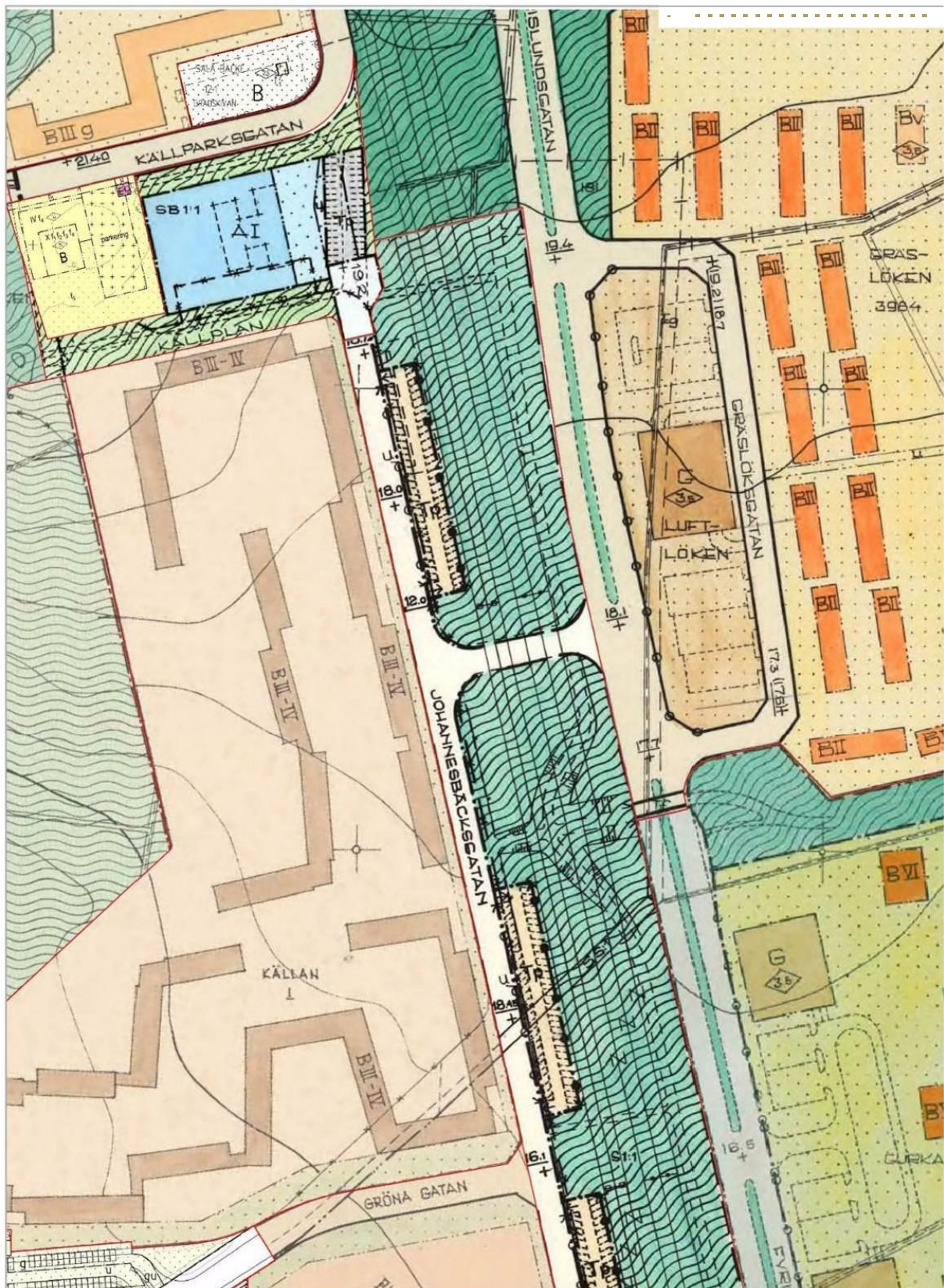
Kv. Källan m fl (0380-124, fastställd 1953)

Kv. Gräslöken m fl (0380-321, laga kraft 1953; 0380-337, fastställd 1969)

Parkområdet vid Johannesbäcksgatan (0380-416, laga kraft 1975, 0380-441, fastställd 1976);

0380-P2009/32, laga kraft 2009

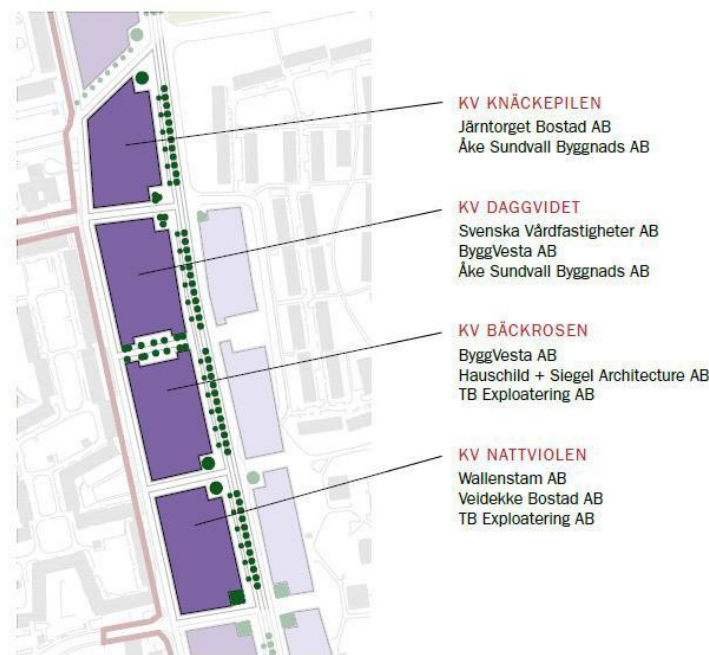
I de detaljplaner som gällde tidigare är området planlagt för park med en mindre del parkering. Se nedanstående planmosaik.



Planmosaik-karta över användning i gällande detaljplaner vid tidpunkten för planläggningen.

Andra kommunala beslut

Beslut om ett anbudsförfarande för markanvisning togs av dåvarande fastighetsnämnden 2011-03-03 och avtal om markanvisning tecknades med åtta utvalda aktörer 2012-02-13. De åtta byggherrarna är Åke Sundvall Byggnads AB; Järntorget Bostad AB; Svenska Vårdfastigheter AB; ByggVesta AB; TB Exploatering AB; Hauschild + Siegel Architecture AB; Wallenstam AB och Veidekke Bostad AB. Kvalitets- och hållbarhetskriterier har tagits fram gemensamt av Uppsala kommun och byggherrarna som en del av markanvisningsavtalet.



Fördelning av byggherrarna kvartersvis ur markanvisningsavtalet.

Andra pågående projekt i anslutning till planområdet

Källparken

I samband med utvecklingen av programområdet görs en upprustning av Källparken.

Utveckling av stomlinjenät

För närvarande pågår ett arbete mellan Landstinget och Uppsala kommun med att planera för stomlinjebaserad stadstrafik, det vill säga bussar med tät turtrafik och raka, snabba körsträckor. Östra Sala backe finns med i detta arbete och målet är att till inflyttning av etapp ett kunna erbjuda en busslinje på Fyrislundsgatan med täta avgångar och snabb förbindelse till centrum.

Översyn Sala backe

Cykelstråken genom stadsdelen planeras att förbättras samt kompletteras med fler separerade cykelbanor i syfte att skapa ett attraktivt och trafiksäkert cykelbanenät. På gator med stomlinjer för kollektivtrafiken planeras hållplatserna att utformas med prioritering för kollektivtrafikens framkomlighet.

Sala backe planeras att delas in i ett par lågfartsområden med rekommenderad hastighet 30 km/tim. I dessa områden föreslås hastighetsdämpande åtgärder.

Gator i stadsdelen där det planeras stomlinjer för kollektivtrafik föreslås undantagas från dessa lågfartsområden för att framkomligheten för kollektivtrafiken ska prioriteras. På dessa gator planeras dock hastighetsdämpande åtgärder vid övergångsställena som även har till syfte att minska genomfartstrafiken av bilar.

Pågående projekt kopplat till planens genomförande

Markförsäljning

Då markens säljs av kommunen kommer fler krav än de frågor som kan regleras i en detaljplanen enligt PBL att ställas på den nytillkommande bebyggelsen. I samband med markförsäljningsavtalet är kvalitets- och hållbarhetskriterier vara utvecklade tillsammans med byggherrarna. De ligger som en bilaga till markanvisningsavtalet och utgör en del av det bindande avtal som reglerar hur marken som kommunen säljer ska utvecklas, utifrån kvalitet och hållbarhetsaspekter. Som del av arbetet med kvalitets- och hållbarhetskriterierna pågår, parallellt med och integrerat i planprocessen, utredningar av bland annat energilösningar, avfallshantering, informationsinsatser för boende mm för utvecklingen av den första etappen av Östra Sala backe.

Stadsbyggnadsvision

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom ”läker” stadsväven. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende och stadsmiljön, och attraherar människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden. Strukturen gör det enklare och tryggare att ta sig mellan stadens olika delar och fungerar som en ”brygga” och mötesplats mellan stadsdelarna.

Östra Sala backe bidrar till att ge de östra delarna av Uppsala en innerstadskänsla och urban karaktär med ett attraktivt stadsliv med en blandning av bostäder och verksamheter. Årsta centrum blir en viktig mötesplats. Hållbarhet är i fokus i utvecklingen av Sala backe. Strukturen är robust, miljömedveten, ska underlätta etablering av nya verksamheter och är såväl ekologiskt som socialt och ekonomiskt hållbar. Strukturen formas och utvecklas över tid i samarbete med många olika aktörer. Många enskilda byggherrar ges möjlighet att medverka och ny kunskap tas tillvara.

Fyrislundsgatan som barriär ska överbryggas och ges en funktion och utformning som stadsgata med inslag av verksamheter. Johannesbäcksgatan ska utformas som en grön gata och biltrafiken ska dämpas.

Under arbetet med den första etappen av Östra Sala backe har gemensamma stadsbyggnadsprinciper tagits fram, utifrån detaljplaneprogrammet, som stöd för utformningsarbetet för de ingående arkitekterna.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är beläget mellan Sala backe och Årsta, ca 2 km öster om centralstationen. Området begränsas av Johannesbäcksgatan i väster, förlängningen av Källparksgatan i norr, Fyrislundsgatan i öster och förlängningen av Gröna gatan i söder. I planområdet ingår också del av kv Källan samt ett område med befintlig förskola och park väster om Johannesbäcksgatan. Det ingår även parkmark kring gång- och cykeltunnelns mynning på östra sidan om Fyrislundsgatan. Källparken ligger ett par hundra meter direkt väster om planområdet. I nordost gränsar planområdet till Vaksala kyrkfält.

Areal

Planområdet omfattar ca 7 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar i huvudsak delar av Sala backe 1:1, 1:38 och 1:18, delar av Årsta 11:8, 11:9 och 11:222 samt Sala backe 39:1 som alla ägs av Uppsala kommun. Planområdet berör dessutom en mindre del av Sala backe 17:1 som ägs av Uppsalahem AB.



Orienteringskarta som visar placeringen av första etappens kvarter.

Tidplan

Byggstart beräknas till 2014.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Stadsdelarna i de östra delarna av Uppsala är uppbyggda enligt grannskaps-tanken där uppdelningen av bostäder och service är tydlig. Större delarna av Årsta och Sala backe utgörs av bostäder. Planområdet ligger inom 500 meter från Gränby centrum i norr, Brantingstorget i väster och Årsta centrum i öster. Söderut ligger verksamhetsområdet Boländerna med bl.a. Ikea och Coop Forum. Planområdet har tillgång till större parker genom närheten till Källparken, Årstaparken och Gränbyparken. Däremot är det långt till större skogs- och rekreationsområden.

Fyrislundsgatan är en viktig huvudgata i stadens trafiknät och har idag en funktion och karaktär av trafikled, med få korsningar, avsaknad av bebyggelse, breda körfält och oöverskådade övergångsställen vilket gör den till en barriär mellan Sala backe och Årsta. Johannesbäcksgatan är en återvändsgata med liten trafikmängd.

Stadsbyggnadsprinciper

Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Det ska vara enkelt att röra sig genom området, orientera sig och mötas. Allmänna platser och torg ska ges en tydlig stadsmässig karaktär. Utformningen av det offentliga rummet och samspelet med bebyggelsen är avgörande för hur området upplevs och används. De offentliga rummen ska vara medvetet utformade och inbjuda till spontana möten och sociala initiativ.

Kvarteren varierar i storlek och form. Tillsammans med en relativt småskalig fastighetsindelning får bebyggelsen en varierad arkitektur och gatuperspektiven blir spännande. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön och ska attrahera människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden. En blandning av upplåtelseformer är viktigt för att långsiktigt uppnå en blandad stadsmiljö och social hållbarhet.

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet och bebyggelsen tydligt varierad i höjd, skala, form, material och uttryck. Varierad, spännande och lekfull arkitektur, en blandning av verksamheter, gröna gårdar och gator och omsorgsfullt utformade allmänna platser ger en värdetät, omväxlande och grön stadsdel med en tydlig identitet.



Ortofoto över området.

Stadsbild, landskapsbild och kulturarv

Förutsättningar

Den tillkommande bebyggelsen är belägen i det s.k. Fyrislundsstråket, en gräsbevuxen yta mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan. Inom gräsytan finns gång- och cykelvägar samt ett par parkeringsytor, och området kantas mot Fyrislundsgatan av träd.

Väster om Johannesbäcksgatan ligger Uppsalahems karaktäristiska storgårdskvarter Källan (Gröna gatan) som byggdes i början av 1950-talet. Kvarterstrukturen präglas av slingrande huskroppar i fyra våningar kring skyddade bilfria gårdsmiljöer som är tillgängliga för allmän gångpassage. Kvarteret, ritat av Ancker Gate Lindegren, är klassat som särskilt värdefull bebyggelse i översiktsplanen och ingår i riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad.

Öster om Fyrislundsgatan ligger Årsta som byggdes i slutet av 1960-talet och karaktäriseras av homogena bebyggelsegrupper av lågt och tätt, samt punkt-husbebyggelse i sex våningar. Området är tidstypiskt uppbyggt med säckgator och stora parkeringsenheter efter trafiksepareringens principer. Sala backe avslutas i en distinkt bebyggelselinje mot Fyrislundsstråket medan mötet med Årsta är mer diffust och domineras av planteringar och parkeringsplatser.

Väster om kv Källan ligger 50-talsparken Källparken som fungerar som Sala backes stadsdelspark. Stora öppna gräsytor varieras med byggda element som bl a damm och amfiteater, och där man skapat en särskild kvalitet i en stor kulle med vy över slottet, domkyrkan och Vaksala kyrka.

I nordost gränsar planområdet till Vaksalafältet som är klassat som riksintresse

för kulturmiljövården. Detta område utgör en representativ bronsåldersmiljö med talrika fornlämningar. I området ligger Vaksala medeltidskyrka och prästgård.

Trots stadens utbyggnad österut har kyrkomiljön visats stor hänsyn genom att ingen bebyggelse har tillåtits norr om Alrunegatan och öster om Fyrislundsgatan. Utbyggnaden av Gränby centrum, omdragningen av Fyrislundsgatan, anläggandet av Österleden och nya E4:an har dock inneburit att upplevelsen av och förståelsen för både kyrkomiljön och kulturlandskapet kraftigt har förändrats. Förståelsen för hur kulturlandskapet hänger samman har därmed försvårats. Vaksala kyrka spelar en viktig roll som landskapselement.

Förändringar

Detaljplanen innebär att området får en större mängd byggd volym, där det öppna landskapsrummet mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan försvinner. Den nya kvartersstrukturen tar upp gatumönster och karaktärsdrag från de byggda miljöerna runt omkring. Fördelningen mellan olika höjder och platsbildningar regleras för att skapa en tät och strukturerad men varierad stadsbild.

Fyrislundsgatans gaturum kommer att ändras då den utformas med trädrad i mitten och byggnader längs västra sidan. Johannesbäcksgatan kommer också att ändra karaktär till en så kallad lågfartsgata där gångtrafikanter och cyklister ges företräde.

III, IV Den nya bebyggelsen håller en 3–4-våningsskala mot Johannesbäcksgatan för att ansluta till bebyggelsen i kv. Källan, men tillåter högre höjder mot Fyrislundsgatan och Årstas 2–6-våningsskala.

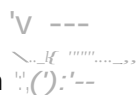
PARK Siktlinjen mellan Källparken och Vaksala kyrka bevaras genom formen på kvarteret längst i norr, och den allmänna plats, park på plankartan, som bildas norr om kvarteret.

Gatustruktur och utformning

Förutsättningar

Fyrislundsgatan utgör en viktig huvudgata i stadens trafiknät och löper längs planområdets östra sida. Johannesbäcksgatan är idag en avskuren gata som slutar i en vändplan och parkering till befintlig förskola, Källparkens förskola, i norra delen av planområdet. Norr om parkeringen och ett stycke parkmark fortsätter gatan som en förlängning av Källparksgatan. Mellan Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan finns i dagsläget en tvärgata inom planområdet, samt en gång- och cykelförbindelse som löper genom en tunnel under Fyrislundsgatan.

Källparken



, Qh

3, I

f: Y) fU- c> .

Illustrationsplan skala 1:2000 med kvartersbe-
teckningar

Färgerna redovisar verksamheter i bottenvå-
ningar Gult= bostäder med komplement,

vårdboende. Pilar visar hur illustrationsvyerna

Orange = lokaler, Rött = förskola och lokaler för

är tagna





Förändringar

LOKALGATA

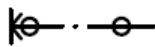
Gatorna inom planområdet ska vara allmänna. Hierarkin är tydlig med Fyrislundsgatan som huvudgata och Johannesbäcksgatan och tvärgående förbindelser som lokalgator. Fyra nya lokalgator anläggs mellan Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan i lägen där kopplingar gör maximal nytta för siktlinjer och möjligheter att röra sig in i Sala backe och Årsta. Ytterligare en tvärförbindelse är den befintliga cykeltunneln kring vilken en yta för ett grönt torg planläggs.

Planen ger utrymme för två nya tvärgator som är förlängningar av befintliga gator, Gröna gatans förlängning i söder samt Alrunegatans förlängning i norr. Dessa avses inom projektet att utformas som primära tvärgator. De två övriga tvärgatorna, vars funktion i illustrerat förslag främst är angöring till den nya kvartersbebyggelsen, utformas som sekundära tvärgator. Där sker kopplingen till Fyrislundsgatan genom att trafiken kan svänga höger in på Fyrislundsgatan och höger ut. Detta regleras genom trafikföreskrifter.

Fyrislundsgatan

HUVUDGATA

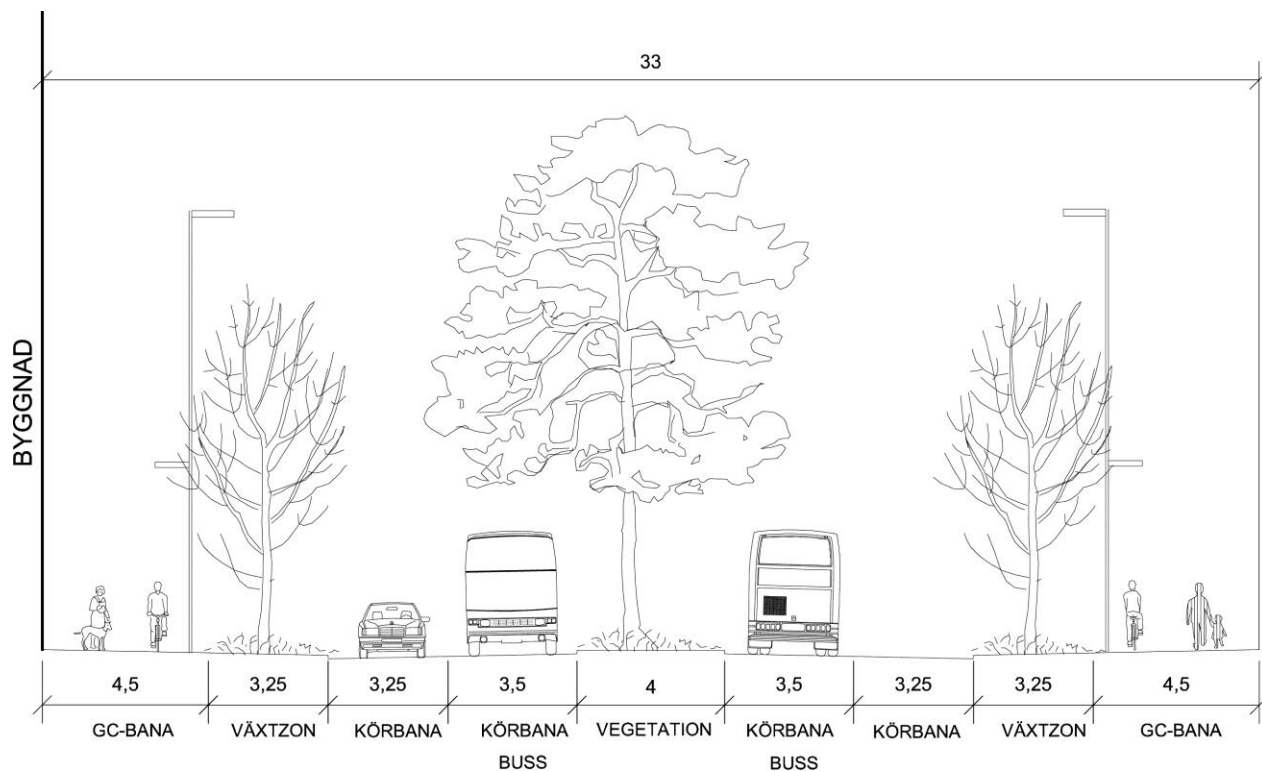
Fyrislundsgatan, som idag upplevs som en stark barriär, planeras att byggas om till en stadsgata. Planen ger utrymme för en sektion på 33 meter som fördelas mellan vegetation, gång- och cykelbanor samt körbana. Körbanan utgörs i illustrerat förslag av två körfält i vardera riktningen, varav ett är prioriterat för kollektivtrafik. Vid sidan av körfälten planeras angöringszoner som varvas med trädplanteringar i grupper, cykelbanor samt trottoarer med entréer till bostäder och handelslokaler. Längs Fyrislundsgatan ska bebyggelsen forma mer slutna kvarter för att skapa bullerfria bostadsgårdar. Kvarteren har utfartsförbud mot Fyrislundsgatan, vilket innebär att inga garageinfarter eller infarter till gårdarna får anordnas åt detta håll.



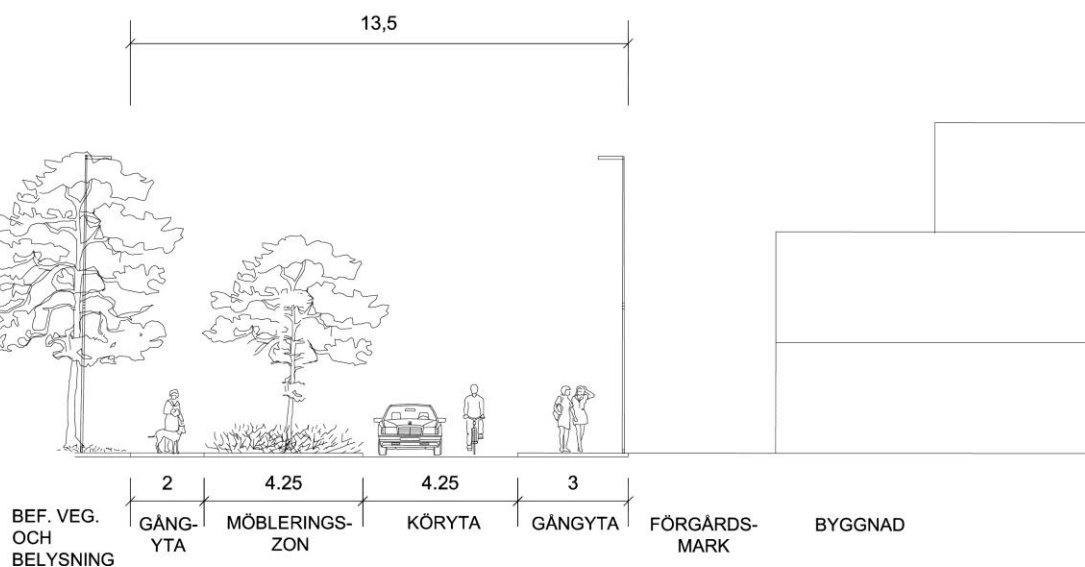
Johannesbäcksgatan

Johannesbäcksgatans sektion breddas för att innefatta även trädraden på västra sidan gatan och kopplas ihop till en genomgående gata. Sektionen som planen ger utrymme för planeras med stor yta för fotgängare och cyklister samt en körbana och en grön möblerad zon. Den utformas så att biltrafiken dämpas och gång- och cykeltrafik prioriteras. Gatan gestaltas med stort inslag av grönska. Avsmalningar av vägbanan bidrar till en lägre hastighet. På detta sätt skapas ett lugnare stadsrum än Fyrislundsgatan för boende och besökare. Åtgärderna ger lägre bullernivåer som möjliggör en öppnare kvartersstruktur mot Johannesbäcksgatan. Längs Johannesbäcksgatan står en rad med lönnar som upplevs som en del av det offentliga gaturummet men som idag är i privat ägo. Denna mark planläggs som gata och övergår i kommunal ägo, och träden befästs med planbestämmelse (n_1) som säkrar att trädrad ska finnas.

n_1



Typsektion Fyrislundsgatan med ny trädrad i mitten av gatan. Sektionen tagen genom växtzon, som i andra lägen kan vara parkeringszon. Mått i meter.



Typsektion Johannesbäcksgatan ur planprogrammet. Sektionen tagen vid stadsradhus vid avsmalning med ett körfält. Mått i meter. Utformningsprogrammet för allmän plats ger en utvecklad idé för utformningen av bl a Johannesbäcksgatan.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är vid tidpunkten för planläggningen inte bebyggt utöver den förskola, Källparkens förskola, som ligger inom planområdet i den nordvästra delen.

Angränsande bebyggelse i Sala backe utgörs av öppna storgårdskvarter med i huvudsak lamellhusbebyggelse, men även med inslag av skivhus och punkthus. Skalan är 3–4 våningar. I norra delen går skalan upp till 9–10 våningar, och alldeles intill planområdet finns ett nybyggt punkthus i 10 våningar.

Årsta karaktäriseras av homogena bebyggelsegrupper i tvåvåningsskala, samt punkthusbebyggelse i sex våningar.

Utformningen av detaljplanen har tagit stöd i planprogrammets stadsbyggnadsprinciper, och i de hållbarhets- och kvalitetskriterier som tagits fram som en del av markanvisningsavtalet.

För att skapa en sammanlänkande och blandad stad krävs ett tillräckligt stort befolkningsunderlag, en genomströmning av människor, tydliga offentliga platser och intressanta målpunkter. Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild. Det ska vara enkelt att röra sig och orientera sig i området.



Vy 1. Gestaltningsexempel på Fyrislundsgatan söderifrån mot kvarteret Bäckrosen och torget vid nedfarten till gång- och cykeltunneln. Illustration: White

Förändringar

Detaljplanen möjliggör uppförandet av fyra kvarter med främst bostäder, men även vårdboende, förskola och handel/centrumverksamhet i strategiska lägen.

Arkitekturen och gestaltningen av området kommer att tillåtas att vara lekfull och innovativ, men ska hålla en hög kvalitet. Den ska upplevas som nutida, nyskapande och med lokal anpassning. En variation ska uppnås både inom och mellan kvarteren, vilket bland annat stöds av att man i markanvisningen har låtit 2-3 byggherrar dela på varje kvarter, så att man i etapp 1 har åtta olika byggherrar med åtta arkitekter och tre landskapsarkitekter.

I markanvisningen har man tagit hänsyn till användning och upplåtelseform då marken fördelades mellan byggherrarna, för att skapa en blandning som kan attrahera människor med olika bakgrund och intressen och i olika livskeden. I planområdet 1 finns både bostadsrätter och hyresrätter.

Taklandskapet ska utformas medvetet för utevistelse, energiproduktion och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Markens användning (bostadsformer, verksamheter och service)

Den nya bebyggelsen omfattar bostäder i flerfamiljshus, (stads-)radhus, radhusvåningar i flerfamiljshus, vårdboende och förskola.

BC₁ I de nya bebyggelsekvarteren är användningen i huvudsak BC₁, vilket möjliggör bostäder samt centrumändamål i bottenvåningen. I varje hörn mot Fyrislundsgatan ska finnas minst 50 m² lokaler för centrumändamål. I planbestämmelsen centrumändamål ingår all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor, såsom butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.

BD₁S₁C₁ I delar av kv Daggvidet, det andra kvarteret norrifrån, är användningen BD₁S₁C₁, vilket möjliggör bostäder, omsorgs- och äldreboende, förskola och minst 50 m² centrumändamål i bottenvåningen.

radhus I tre kvarter tillåts endast radhus på delar av byggrätten mot Johannesbäcksgatan för att säkerställa tillgång till olika typer av bostäder inom kvarteren.

Husvolym

e₁₀₀₀ Huskropparna tillåts inom en högsta byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaden upptar på marken) inom respektive byggrätt.

e₂₀₀₀ Huskropparna tillåts inom en högsta byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaden upptar på marken) per radhusenhet. Varje bostad utgör en radhusenhet.

I, III, IV, V, VI Området ska karaktäriseras av varierande hushöjder där höjder tillåts upp till mellan 3 och 7 våningar. Den lägre bebyggelsen återfinns mot Johannesbäcksgatan och den högre mot Fyrislundsgatan. Mot tvärgatorna tillåts 3-4 våningar mot Johannesbäcksgatan och 5-6 våningar i mitten av kvarteret. Utöver angivet antal våningar får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för till-

gänglighet till takterrass anordnas i rimlig omfattning. Eventuella fläktrum ska placeras minst 2 meter från fasad mot allmän plats. Detta regleras med en allmän planbestämmelse.



En högsta totalhöjd är angiven för respektive byggnadsdel. För att inte omöjliggöra innovativa energilösningar tillåts tekniska anläggningar för energiåtervinning från förnybara energikällor sticka upp över angiven totalhöjd.

IV–VII
V₁–V₇

I fasaderna mot Fyrislundsgatan krävs en variation inom varje kvarter, och varje kvarter ska hålla höjden 4–5 våningar i någon del. Detta regleras genom en planbestämmelse om högsta antal våningar. Bestämmelsen kompletteras med en bestämmelse v₁–v₇ som reglerar fördelningen mellan de olika maximala hushöjderna. Bestämmelsen reglerar hur stor del av fasadlängden som inte får överskrida det lägsta antalet våningar och hur stor del som maximalt får ha det högsta och det näst högsta antalet våningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att variationen verkligen sker inom varje kvarter, utan att låsa exakt var varje höjd ska finnas, vilket ger flexibilitet i detaljprojektering och över tid. Den angivna längden mäts som fasadlängd vid fastighetsgräns mot Fyrislundsgatan och våningsantalet avser hela byggnadens djup – från gata till gård. Det är således inte tillåtet att göra inskjutande delar endast i fasaden som motsvarar de angivna lägre våningsantalen och hålla ett större våningsantal mot gården.

VIII

I den norra spetsen tillåts bebyggelsen gå över sju våningar. I detta läge kan en något högre höjd motiveras då läget utgör entré till etappen och ligger i anslutning till en allmän plats som har ett symbolvärde. Den högre byggnadshöjden och det framträdande läget ställer stora krav på att utformningen håller en hög arkitektonisk kvalitet. Även i anslutning till gång- och cykeltunneln motiveras på samma sätt den illustrerade förhöjda sjunde våningen.

V₆

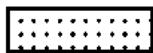
V₁₂

I kvarteret söder om torget vid gång- och cykeltunneln tillåts en femte våning mot Johannesbäcksgatan, men denna måste vara indragen minst 2 meter från Johannesbäcksgatan.



För att säkerställa möjligheterna till garagedfarter och gemensamma sophanteringslösningar, samt till förskolan tillhörande mindre förråd finns tre områden i kvarteren Dagvidet och Bäckrosen där mindre komplementbyggnader och garagedfarter tillåts på gården. Detta regleras genom plusprickmarkering av marken.

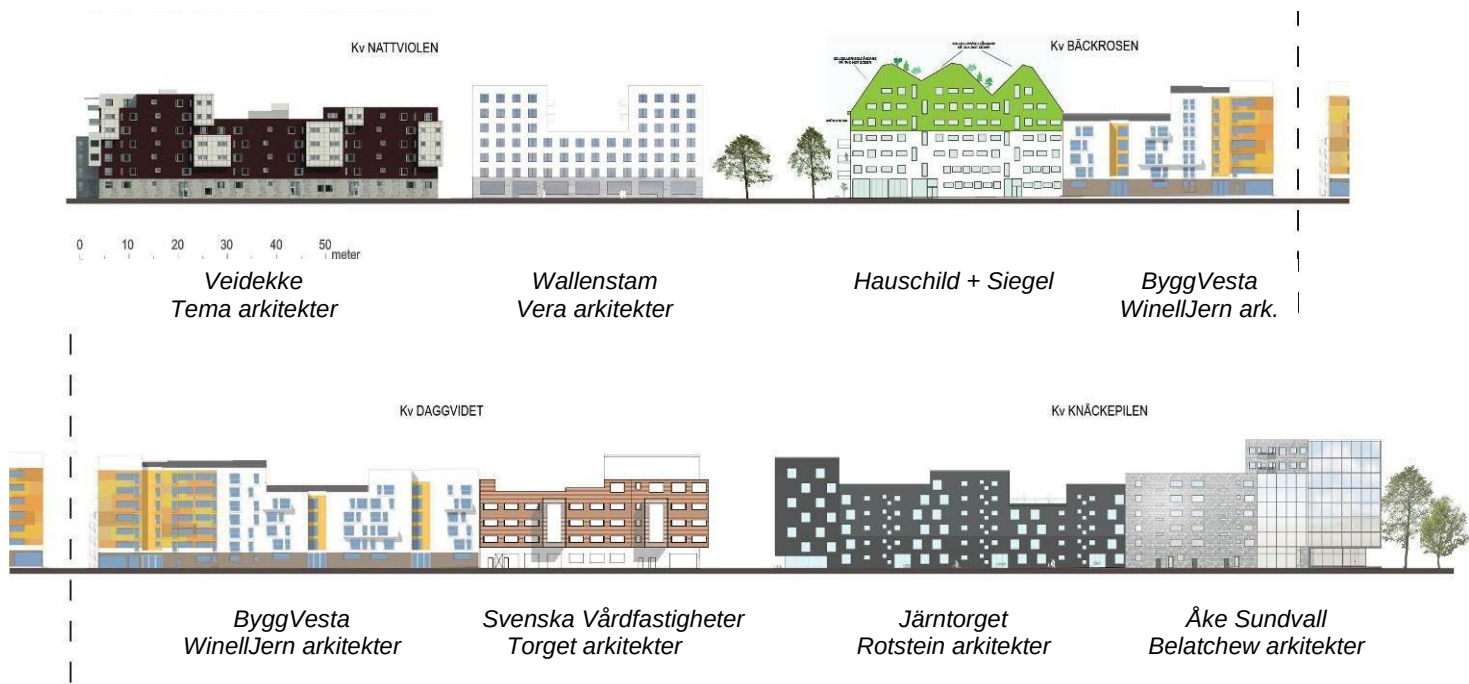
II



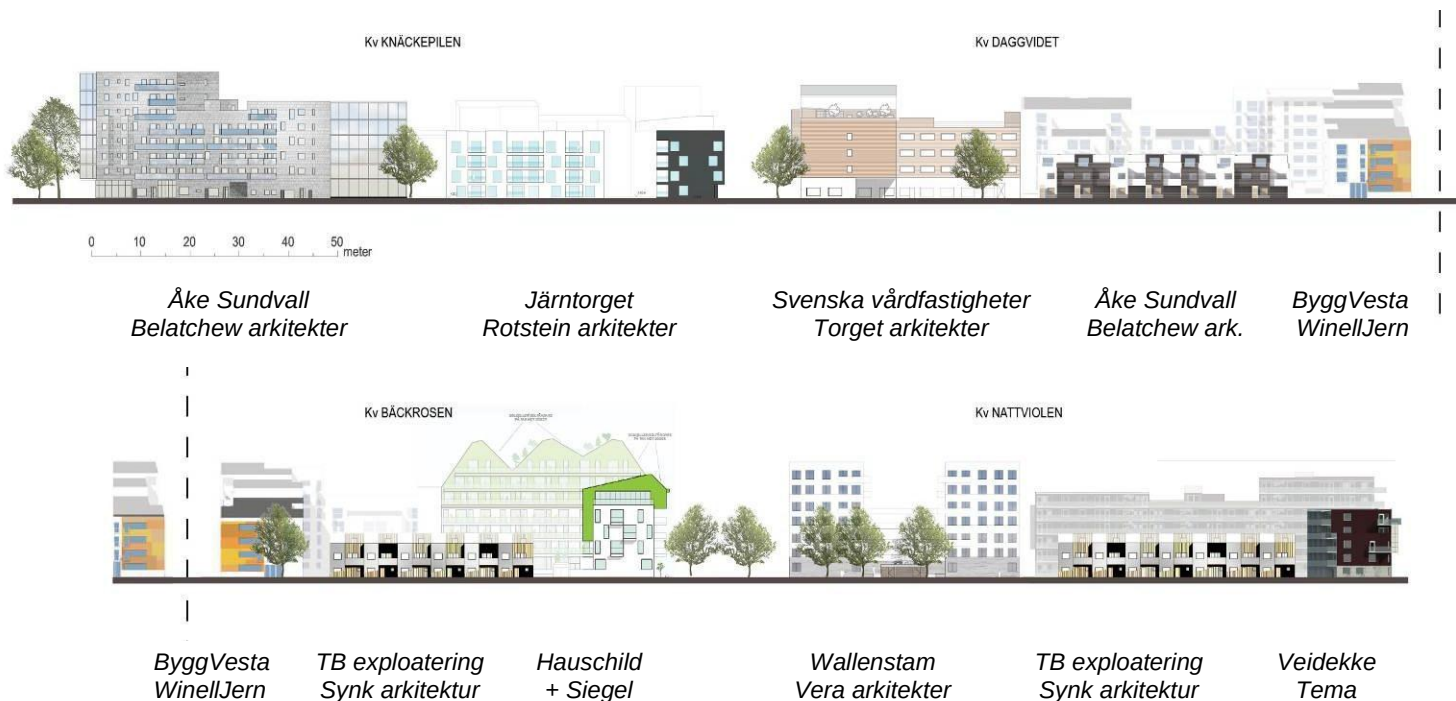
Befintlig förskola, Källparkens förskola, ges möjlighet att uppföras i två våningar. Kring befintlig förskola får byggnad inte uppföras för att behålla gårdsmiljön.



Vy 2. Gestaltningsexempel på Johannesbäcksgatan söderifrån mot kvarteret Nattviolen i korsningen med Gröna gatan. Radhus och flerfamiljshus. Illustration: White



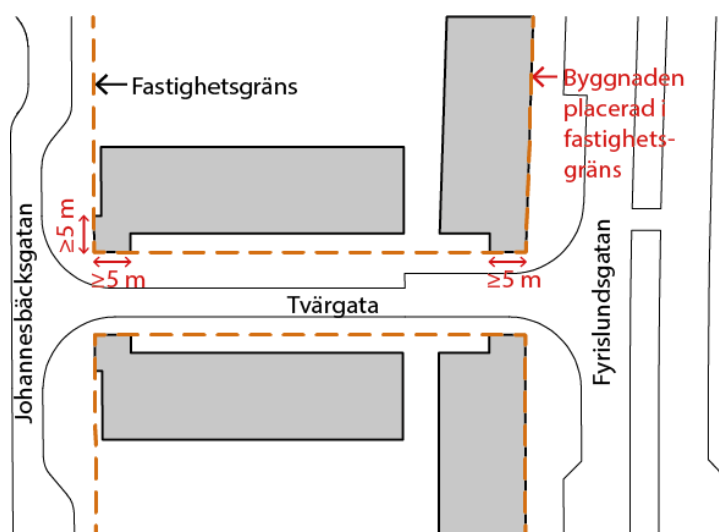
Gestaltningsexempel på fasadelevationer mot Fyrislundsgatan, med byggherrar och arkitekter markerade. Bilderna är ett montage av respektive arkitekts illustrationer.



Gestaltningsexempel på fasadelevationer mot Johannesbäcksgatan, med byggherrar och arkitekter markerade. Bilderna är ett montage av respektive arkitekts illustrationer.

Byggnadernas placering och relation till de allmänna platserna

Mot Fyrislundsgatan ska byggnaderna placeras i fastighetsgräns utan förgårdsmark, i syfte att hålla kvartersformen tydlig mot gaturummet, medan det i de sekundära tvärgatorna tillåts förgårdsmark i vissa partier, för att möjliggöra grönska, platsbildningar och cykelparkering. Byggnader ska placeras i fastighetsgräns minst 5 meter in på tvärgatorna från Fyrislundsgatan samt 5 meter från kvartereshörn mot Johannesbäcksgatan för att definiera kvarterens hörn. Detta regleras med en generell placeringsbestämmelse på plankartan. Se illustration nedan. En mindre avvikelse från placeringsbestämmelsen kan medges för att skapa rätvinkliga hörn. I de fall då en x-bestämmelse reglerar att hörnet i bottenvåningen måste vara avskuret för att säkerställa tillräcklig bredd på gångbanan får hörnet utformas med rätvinkligt indrag. I övriga våningar uppåt kan fasaden med fördel dras ut i hörnet, dvs. kraga ut över indraget.



Princip för placering av byggnad i hörn.

p

Framför radhusen som vetter mot Johannesbäcksgatan regleras att minst 2/5 av fasadlängden ska placeras högst 4 meter från tomtgränsen. Genom att hålla byggnaderna nära Johannesbäcksgatan blir gaturummet sammanhållet och gårdarna mellan blir radhus och flerfamiljshusen blir större.

v₈



Mot tvärgatorna ska varje kvarter ha öppna passager, för att underlätta en rörelse in genom kvartersgårdarna, och skapa en visuell kontakt mellan gata och gård. Passagerna ska antingen ha en fri bredd på minst 5 meter och vara en våning höga, eller en fri bredd på minst 3 meter och vara två våningar höga. Måtten regleras i syfte att säkerställa att passagerna inte ska upplevas för trånga. Det exakta läget av passagerna är inte fastställt utan kan anpassas till utformning av höjder, gård, och tillgänglighet till entréer och gård.

Eftersom gatorna sluttar svagt och bottenvåningar med bostäder mot Fyrislundsgatan kan höjas upp för att förhindra insyn i bostäderna så kommer det att finnas höjdskillnader mellan gata och gård. Höjdskillnaden får inte vara större än 90 cm i de öppna passagerna och i släpp mellan byggnader för att man fortfarande ska ha en kontakt mellan gata och gård. Detta regleras genom en generell utformningsbestämmelse på plankartan.

För att uppnå god tillgänglighet ska alla trapphus ha entréer både mot gata och

mot gård, och huvudentrén bör vändas mot gatan. I vissa fall kan entréer mot portikerna godtas. Detta regleras med en generell bestämmelse på plankartan.

V₉ Mot parken norr om planområdet tillåts fribärande balkonger kraga ut över allmän plats utan stöd i mark. Fri höjd under nedersta balkongen måste vara minst 6 meter.

V₁₀, V₁₁ Mot torget vid gång- och cykeltunneln får balkonger kraga ut 1,30 meter över allmän plats från en fri höjd av 3 meter. Syftet med djupbestämmelsen är att balkongerna ska ha tillräckligt djup för att vara tillgängliga för funktionshindrade, men ändå inte ta för mycket av den allmänna platsen i anspråk. I zonen närmast Fyrislundsgatan tillåts balkonger först från en fri höjd av 6 meter i syfte att inte gångpassagerarna på var sida om tunneln ska upplevas för trånga.

Mot Johannesbäcksgatan tillåts i alla kvarteren balkonger kraga ut över gatumark 1,30 meter från en fri höjd av 3 meter. Detta styrs genom en generell utformningsbestämmelse.



Vy 3. Gestaltningsexempel på Fyrislundsgatan norrifrån mot kvarteret Knäckeipilen och norra parken.
Illustration: White

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Brantingstorg och Årsta centrum utgör områdenas kommersiella centrum. I Sala backe finns även spridda verksamhetslokaler bl a längs Verkmästaregatan och Apelgatan. Ca 500 meter norr om planområdet ligger Gränby centrum med ett stort antal butiker och restauranger.

I Sala backe och Årsta finns idag fem skolor samt ett femtontal förskolor. Idag

finns begränsad kapacitet i förskolorna för att bemöta den efterfrågan på förskoleplatser som ny bebyggelse genererar.

En vårdcentral i Uppsala Läns Landstings regi finns i Årsta centrum, och bostäder för psykiskt funktionshindrade och äldre finns i kvarteret Cikorian som ligger vid korsningen Fålhagsleden-Fyrislundsgatan. Servicelägenheter för äldre finns även i Sala backe. Bibliotek finns vid Brantingstorget.

En skoltomt, Källparkens förskola, med planbestämmelse A (allmänt ändamål) ingår i planområdet.



Vy 4. Gestaltningsexempel på flerfamiljshus och förskola/vårdboende mot Johannesbäcksgatan

Illustration: White

Förändringar

BD₁S₁C₁

I kvarteret Daggvidet, andra kvarteret från norr, planeras vård- och omsorgsboende. Denna form av boende, där de boende är skrivna på adressen, rymmer inom användningsbestämmelsen bostäder (B). För att i en framtid även möjliggöra korttidsboende tillkommer användningen D₁ för omsorgs- och äldreboende. I denna del av kvarteret tillåts även förskola (S₁) och centrumändamål (C₁), vilket reglerar att minst 50 m² centrumändamål ska finnas i bottenvåningen. I illustrerat förslag planeras i samma fastighet en förskola i bottenvåningen, samt restaurang eller annan kommersiell service som vänder sig både till de boende och till besökare och andra boende inom stadsdelen.

Inom bostadskvarteren tillåts centrumverksamhet i bottenvåningarna, vilket

- BC₁ kan innebära både handel, kontor och restauranger m m. Minst 50 m² centrum-ändamål krävs i varje hörn mot Fyrislundsgatan för att främja levande bottenvåningar och ett händelserikt stadsrum. Detta kan även med fördel rymma restaurang- eller caféverksamhet.
- S₁ I planområdet ingår också fastigheten Sala backe 39:1 som är bebyggd med en förskola. Den nuvarande användningsbestämmelsen A (allmänna ändamål) är inaktuell eftersom den hänvisar till en äldre lagstiftning och ändras till förskola (S₁) med möjlighet att uppföras i två våningar.
- Fastighetsgränsen behöver i samband med planens genomförande och ombyggnaden av Johannesbäcksgatan regleras för att möjliggöra en ny angorings- och parkeringslösning. Detta blir nödvändigt när vändplatsen tas bort och Johannesbäcksgatan förlängs norrut.

Friytor och naturmiljö

Förutsättningar

Området mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan består idag av en gräsyta med gång- och cykelvägar och två grusade parkeringsytor med plats för totalt ca 150 bilar. Mot Fyrislundsgatan kantas området av en dubbelrad uppvuxna lönnar.

Planområdets närmaste parker är Källparken och Årstaparken. Källparken är ca 6 ha, med stora gräsytor, vattenspeglar, fotbollsplan, amfiteater, utkiksplats och lekplats. Årstaparken kring Årtaskolan har öppna gräsytor för lek och idrott och en löpslinga runt hela parken. Källparken har rustats upp som en del av utvecklingen av programområdet.

Andra närliggande parker är Byggmästarparken med bland annat lekplats och Gränbyparken med betade moränkullar och 4H-gård m m.

Nordost om planområdet ligger Vaksalafältet som består av åkermark och betesmark med ett omfattande fornlämningsområde.

Gårdarna i Sala backe är till stor del halvprivata till sin karaktär medan gårdarna i Årsta, närmast Östra Sala backe, till största delen är halvvoffentliga. Storgårdskvarteren i Sala backe har gång- och cykelvägar genom kvarteren vilka tillsammans med de halvvoffentliga gårdarna i Årsta bidrar till rörligheten inom stadsdelarna och möjligheten att ta sig till respektive stadsdelspark.

I planområdet ingår idag kopplingar mellan Johannesbäcksgatan och Källparken som är parkmark. Även på norra sidan befintlig förskola ligger en smal remsa parkmark som löper längs Källparksgatan. Marken kring gång- och cykeltunneln, på båda sidor om Fyrislundsgatan, är parkmark idag.

Förändringar

- PARK I norra spetsen av planområdet anläggs en ca 2 500 m² stor park eller grönt torg för att bevara den viktiga siktlinjen mellan Källparken och Vaksala kyrka. Området får användningen allmän plats (PARK). Parken/torget kommer inom projektet Östra Sala backe att utformas med inslag av kreativa verkstäder ("workshops") med närboende. Platsen kommer att kunna innehålla vistelseytor, uteserveringar och synliga eller nedgrävda dagvattenmagasin. Det norra

bostadskvarteret kommer att ha entréer mot parken, men angöring med bil sker vid Johannesbäcksgatan.

Parkmarken norr om skoltomten justeras för att ingå i skolans fastighet. Parkmarkskopplingen mellan Johannesbäcksgatan och Källparken bibehålls. Marken kring gång- och cykeltunneln, på västra sidan Fyrislundsgatan, fortsätter att vara parkmark.

gc-väg

Mellan de två södra kvarteren, Bäckrosen och Nattviolen, går idag den gång- och cykelväg som förbinder Sala backe och Årsta via en tunnel under Fyrislundsgatan. I samband med exploateringen kommer kommunen att rusta upp och bredda gång- och cykeltunneln för att öka tryggheten och attraktiviteten.

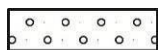
TORG

Området planläggs som allmän plats (TORG) där gång- och cykelväg ska finnas. Området kring rampen ned till tunneln utformas (inom ramen för projektet Östra Sala backe) med sittplatser, träd och gröna slänter för att skapa en offentlig mötesplats. Norr och söder om gång- och cykelvägen anläggs torgytor mot vilka entréerna från bostadskvarteren vänder sig. I kvarteret norr om gång- och cykeltunneln möjliggörs stadsradhus i de två nedersta våningarna med lägenheter i två till tre våningar ovanpå. Stadsradhusen har tre meters förgårdsmark på fastigheten som inte får bebyggas, för att möjliggöra en individuellt utformad plats framför entrén mot torgytan.

x

För att säkerställa rättigheten att röra sig mellan Johannesbäcksgatan och Källparken planläggs en passage för allmän gångtrafik (x) över Uppsalahems bostadskvarter (kv Källan), som leder fotgängare vidare från gång- och cykelvägen till Källparken. Bestämmelsen möjliggör allmän gångtrafik till en fri höjd av 3 meter. Över denna passage löper idag förbindelser mellan huskropparna som fortsatt är tillåtna med den nya bestämmelsen. Samma bestämmelse reglerar hörnavskärningar (se avsnitt om trafik).

Gårdarnas utformning har stor inverkan på många faktorer såsom boendekvalitet, social hållbarhet och helhetsupplevelse för besökare. Kvaliteten på utemiljön kan mätas i begreppet grönytefaktor. En anpassad grönytefaktormodell är framtagen för projektet. Högst poäng ges för grönytor på mark, men även träd och grönska på bjälklag, väggar och tak ger poäng, samt lokal dagvattenhantering och genomsläppliga hårdgjorda ytor. En generell bestämmelse på plankartan säkerställer att alla nyexploaterade kvarter ska uppnå minst 0,5 enligt den anpassade grönytefaktormodellen, vilket anses vara en hög kvalitet på gårdarna. Uppfyllnad av grönytefaktorkrav ska redovisas i samband med bygglövgivning.



För att säkerställa möjligheten att skapa gröna gårdar med träd anges på plankartan bestämmelsen att marken får byggas över med bjälklag som ska vara planteringsbart med buskar och träd. Detta för att undvika att träd står i upphöjda planteringsytor

V₈

Vid passager in till gårdarna får höjdskillnaden mellan allmän plats och gård inte överstiga 90 cm. Detta säkerställs med bestämmelser om högsta höjdskillnad mellan gata och gård. Det är att föredra att gårdarna håller en jämn nivå, men i vissa fall blir nivåskillnader nödvändiga pga de omgivande gatornas höjder. Det är särskilt viktigt att gränsen mot radhusens trädgårdar utformas med omsorg så att bottenplanet på dessa bostäder inte upplevs som källarvåningar.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Marken inom planområdet är relativt plan – höjdskillnaden från norr till söder är ca 5 meter på en sträcka av 570 meter och lättillgänglig från omkringliggande gator. Fyrislundsgatan kan i dagsläget upplevas som en barriär med få korsningsmöjligheter för fotgängare.

Förändringar

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet.

Där bottenvåningar innehåller bostäder kan golvnivån höjas för att förhindra insyn från Fyrislundsgatan. Trapphus ska vara genomgående och även ha entré mot gården, eller mot passager.

Entréer till radhusen ska vara tillgängliga från Johannesbäcksgatan.

Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler. Detta sker i normalfallet vid gatan, men i parken i norr samt vid torget vid gång- och cykeltunneln råder utfartsförbud för motortrafik mot Fyrislundsgatan, så för entréerna som vetter mot dessa ytor måste angöring ske vid Johannesbäcksgatan respektive Fyrislundsgatan, och entréernas placering måste anpassas så att de ligger inom 25 meter från dessa gator eller yta som kan användas för angöring.

I förslaget för stadsradhus norr om torget ligger ett par av de enskilda entréerna till radhusen längre än 25 meter från angöringspunkten, men för de enstaka bostäder detta gäller accepteras backning tillbaka ut till Johannesbäcksgatan.

Trafik

Förutsättningar: biltrafik

Fyrislundsgatan har idag en funktion och karaktär av trafikled. I och med den direkta kopplingen till Österleden har gatans funktion som länk mellan Gränby och Boländerna stärkts. Trafikmängderna ligger idag på ca 15 000 fordon/dygn (f/d) och beräknas år 2030 ligga runt 22 000 f/d om inga större förändringar görs. Avsaknad av bebyggelse, få korsningar, oöverskådade övergångsställen och breda körbanor leder till höga hastigheter och låg trafiksäkerhet.

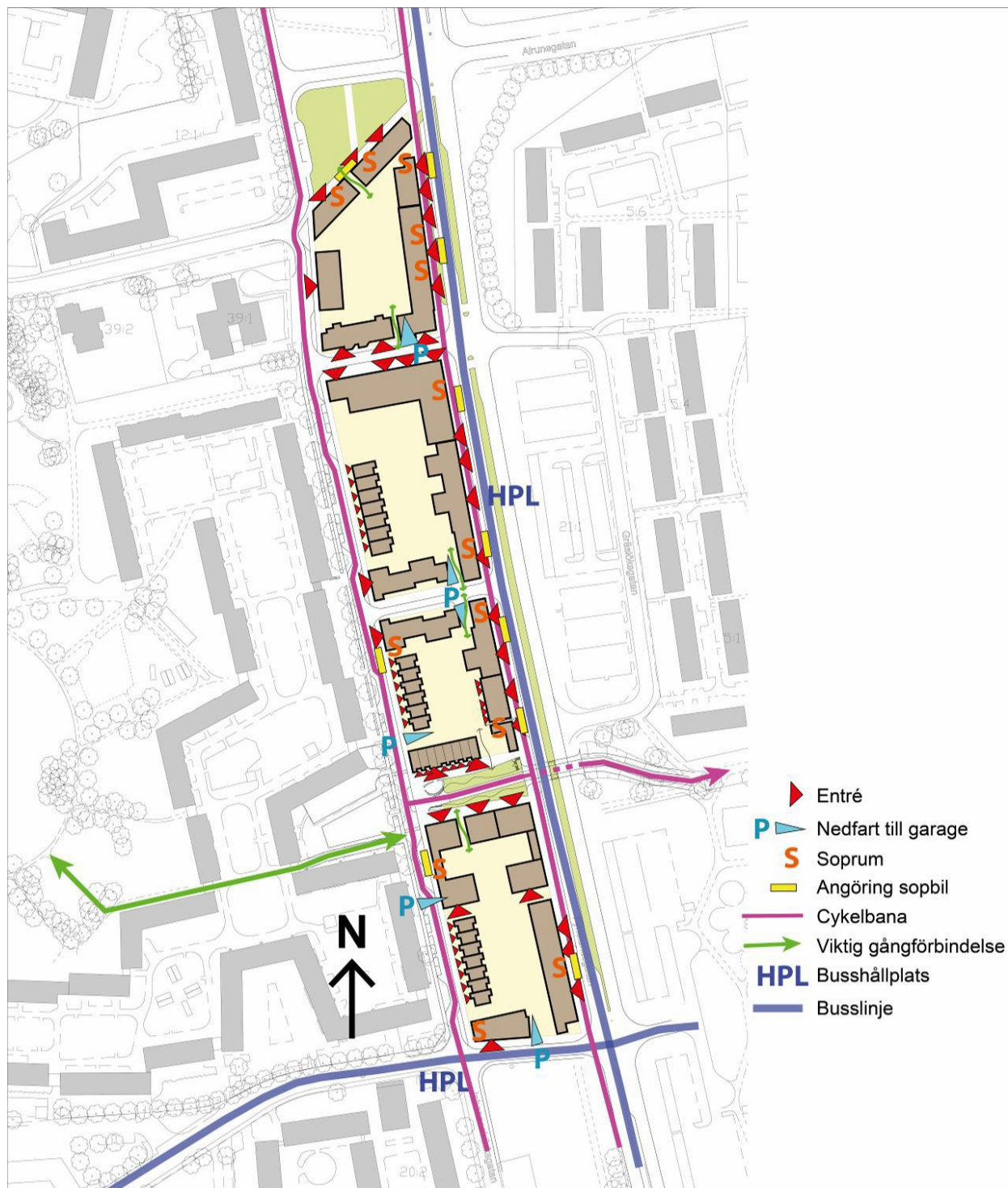
Förutsättningar: kollektivtrafik

Idag nås planområdet med busslinjerna 4 och 7 med hållplatser i nära anslutning till norra och södra änden av planområdet, vid Källparksgatan och Gröna gatan/Apelgatan.

Förutsättningar: parkering, angöring, utfart

Inom planområdet finns idag två områden på kommunens mark som är planlagda för parkeringsändamål. Dessa har hyrts ut till angränsande bostadsrättsföreningar men dessa avtal är nu uppsagda. Totalt rör det sig om ca 150 platser. Längs Johannesbäcksgatans östra sida finns kantstensparkering.

Källparkens förskola har sin parkering mellan Johannesbäcksgatan och Källparksgatan.



Angörings- och tillgänglighetsprinciper

I stadsdelen finns outnyttjade parkeringsutrymmen inom kvartersmark.

Förutsättningar: gång- och cykelväg, cykelparkering

Gång- och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt inom stadsdelarna och genom planområdet löper en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning. Det finns en gång- och cykeltunnel under Fyrislundsgatan som planskilt kopplar samman Sala backe med Årsta. Tunneln kan upplevas som otrygg när det är mörkt.

Gång- och cykelvägnätet inom Sala backe och Årsta är idag relativt svårorienterat, bl a på grund av att det löper genom parker och kvarter.

Förändringar: biltrafik

Som en effekt av den tillkommande bebyggelsen och av ombyggnaden av Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan samt de fyra nya tvärgatorna kommer bilflödet och utformningen av gatorna att ändras på gator inom och intill planområdet. Utformningen av gatorna regleras inte i planen. Gatornas nya höjder är studerade i ett förprojekterat material som ligger som utgångspunkt för illustrerad utformning och kopplingen till gårdarna.

Varje parkeringsplats bedöms generera 2,2 fordonsrörelser i snitt (eller 1,1 resor), och bebyggelsen i detaljplanen kommer därmed att generera cirka 1 000 fordonsrörelser. Trafiken till verksamheter inom planområdet tillkommer, men planerade verksamheter (förskola och mindre lokaler) genererar mindre trafik och av den anledningen inryms dessa inom tidigare skattad siffra (en del bilar står parkerade över dagen i garaget). Tillkommande bebyggelse bedöms alstra ca 500 fordon/ dygn på Johannesbäcksgatan. Även Källparksgatan och Apelgatan kommer att få en viss ökad trafikmängd. Åtgärder planeras på dessa gator för att förbättra trafiksäkerheten och minska genomfartstrafiken.

De beräknade trafikflödena från detaljplaneområdet fördelas mellan tillkommande gator (tvärgator) samt befintliga gator (Källparksgatan, Gröna gatan och Fyrislundsgatan). Trafiktillskottet bedöms inte leda till kapacitetsproblem.

Förändringar: kollektivtrafik

Hållplatsläge för stombusslinje föreslås intill planområdets andra kvarter från norr (Daggvidet) i anslutning till vårdboende och förskola. Intentionen är att ett körfält i vardera riktningen på Fyrislundsgatan är vikt för kollektivtrafik.

Gång- och cykeltrafik

gc-väg Den gång- och cykeltunnel som förbinder Sala backe med Årsta under Fyrislundsgatan behålls i samma läge, men den breddas och byggs om i samband med exploateringen för att öka tryggheten och attraktiviteten. Området kring rampen ned till tunneln utformas med sittplatser, träd och gröna slänter för att skapa en offentlig mötesplats. För att förbättra kopplingen mellan stadsdelarna ytterligare så innefattar planen en passage för allmän gångtrafik (x) över Uppsalahems bostadskvarter direkt öster om planområdet som leder fotgängare vidare till Källparken. Passagen ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3 meter.

x För att möjliggöra att alla trottoarer håller samma bredd runt hörn finns vid några hörn på de sekundära tvärgatorna en bestämmelse x som anger att kvartersmarken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3 meter. Det handlar om hörnavskärningar på mellan 0,25 och 2 meter.

Parkering, angöring, utfart

Boendeparkeringen till flerfamiljshusen sker i parkeringsgarage under kvarteren. Nedfarten till garagen sker i första hand mot tvärgatorna, och där detta inte är möjligt mot Johannesbäcksgatan. Radhusen har möjlighet att samverka om garagen med övriga byggherrar i kvarteren, men eget garage eller bilplats inne i radhusen tillåts också.

Gällande parkeringsnorm för planområdet är 1,1 parkeringsplats/normallägenhet alternativt 11 platser/1 000 kvm BOA. Planen ger utrymme för att uppfylla

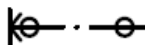
krav enligt gällande parkeringsnorm på kvartersmark, i första hand i parkeringsgarage under mark. Parkeringsnormen för Uppsala kommun är under översyn med inriktning att sänka bilanvändandet. I projektet att utveckla programområdet Östra Sala backe eftersträvas ett så lågt bilanvändande som möjligt. I projektet Östra Sala backe har gjorts en lokal översyn av parkeringsbehovet för de tillkommande bostäderna, i utredningen Hållbart resande i Östra Sala backe. Denna baseras på det förväntade bilinnehavet i stadsdelen och visar en rad åtgärder som kan göras av såväl kommunen som exploatörer för att minska resandet med bil. Utredningen visar på ett behov av lägre behov av parkeringsplatser per lägenhet än gällande norm, och med åtgärder som t ex bilpooler, extra cykelparkeringsplatser och möjligheter till friköp av parkeringsplatser m m kan behovet sjunka ytterligare. Prövning av parkeringslösningar görs i samband med bygglovgivning.

P För att ge goda förutsättningar för bilpooler att etablera sig i området kommer kantstensparkeringar på två ställen inom planområdet att planläggas som kvartersmark för parkeringsändamål som kommunen äger och arrenderar ut för bilpoolsbilar. Totalt ger detta möjlighet till fyra bilpoolsplatser.

n₃ För besökare och angöring till områdets verksamheter hänvisas till korttids-parkerings längs Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan. I och med ombyggnaden av Alrunegatan skapas även möjligheter till kantstensparkering där. En ny angöring och parkeringszon för Källparkens förskola utmed Källparksgatan möjliggörs när Johannesbäcksgatans båda delar binds ihop över den nuvarande parkeringen. En del av parkmarken mot Källparksgatan övergår till förskoletomten för att lösa deras parkering. I hörnet mot korsningen Källparksgatan/Johannesbäcksgatan får parkering inte finnas. Detta regleras genom planbestämmelse n₃. Syftet är att den befintliga växtligheten inom detta område som vetter mot den nya bebyggelsen ska få finnas kvar.

Verksamheter inom detaljplaneområdet kommer att ha tillgång till korttids-parkerings/angöring inom rimligt avstånd.

Från alla kvarteren råder utfartsförbud mot Fyrislundsgatan samt mot torget vid gc-tunneln. Utfart mot parkmark (som här i norra delen av planen) är inte tillåtet. Alla garagedrifter ska vändas mot Johannesbäcksgatan eller tvärgatorna.



Mark och geoteknik

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med programarbetet. Av denna framgår att undergrunden främst utgörs av kohesionsjord vilken underlagras av friktionsjord som djupare ner vilar på berg. Grundvatten-trycknivån ligger mellan 5–8 m under markytan. Ett hydrodynamiskt portryck råder inom området, vilket innebär att noterad grundvatten-trycknivå inte överensstämmer med portrycket i leran. Analyser av leran har visat att svavelinnehållet understiger miljökontorets rekommenderade övre gräns. Inga särskilda åtgärder bedöms därför nödvändiga med anledning av svavelinnehållet.

Förändringar

Den underliggande leran föranleder inte någon förstärkning, under förutsättning att större uppfyllnader undviks. I den norra delen är lerdjupet begränsat vilket innebär att lägre byggnader kan grundläggas direkt mot mark. För övriga delar av området bedöms enplanshus och enklare byggnader kunna grundlägg-

gas direkt mot mark medan högre bebyggelse kräver grundläggning med stöd-pålar till underliggande morän. Schakt för källarplan bedöms kunna utföras utan spont under förutsättning att släntrönet hålls obelastat. Schakt för ytterligare källarplan bedöms kräva spont. Temporära schakt ner till normalt ledningsdjup (ca 2–2,5 m) kan utföras i slänthlutning 2:1 utan särskilda förstärkningsåtgärder. Vid schakt i fyllning inom området bedöms en slänthlutning på 1:1 krävas för motsvarande schakt.

Grundvattnets trycknivå påverkar inte den planerade byggnationen.

Hälsa och säkerhet

Luft

Miljökvalitetsnormen för inandningsbara partiklar, PM₁₀, ligger vid Fyrislundsgatan under gällande miljökvalitetsnorm. Miljökvalitetsnormerna för luft PM₁₀ bedöms inte överskridas vid Fyrislundsgatan vid en förtätning av stadsrummet. Detta gäller både om trafikmängden blir 22 000 f/d, eller det önskvärda 15 000–17 000 f/d (den trafikmängd som förväntas uppnås genom åtgärder).

Buller

Den ekvivalenta ljudnivån för bostadsbebyggelsen längs befintliga lokalgator inom Sala backe och Årsta ligger idag mellan 56–60 dB(A). Längs Fyrislundsgatan är ljudnivåerna högre.

En bullerutredning har gjorts som visar att den föreslagna bebyggelsen är utsatt för buller från vägtrafik främst från Fyrislundsgatan. Bullerutredningen är gjord i samband med planens samråd och daterad 2013-01-07. Efter detta har justeringar av bebyggelsen gjorts i illustrationer men bullersituationen som redovisas i bullerutredningen bedöms fortfarande relevant. Här är de ekvivalenta ljudnivåerna mellan 60 och 65 dB(A) utanför fasaden. På gårdarna är ekvivalentnivåerna högst 50 dB(A). De höga bullernivåerna innebär att principen för avstegsfall enligt Boverkets riktlinjer krävs. Detta innebär att om bullret överstiger 55 dB(A) på den bullriga sidan ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet veta mot en tyst eller luddämpad sida, < 50 dB(A), men helst <45 dB(A) ekvivalentnivå.

Särskilt utsatta är byggnadskvarterens hörnlägen där tvärgatorna möter Fyrislundsgatan. I dessa lägen är det svårt att skapa lägenheter med hälften av bostadsrummen mot gården, om inte lägenheterna är riktigt stora. På fasader längs tvärgatorna kan fasadskärmning komma att behövas för att skydda mot Fyrislundsgatans buller. Fasadavskärmningarna kan göras i form av burspråk, glasskärmar på balkonger eller liknande för att klara vädring mot luddämpad sida i minst hälften av boningsrummen. Prövning av slutgiltiga planlösningar för lägenheterna görs i samband med bygglovgivning.

Att tillåta lägenheter med ekvivalentnivåer upp till 65 dB(A) utanför fasad mot Fyrislundsgatan motiveras av det centrala läget, utpekat som utvecklingsområde i översiktsplanen, i en attraktiv stadsdel med god tillgång till service och mycket goda förutsättningar för kollektivtrafik. Trafikåtgärder görs för att hålla Johannesbäcksgatans trafikmängder dämpade. Detta gör att gårdar och Johannesbäcksgatan samt befintlig bebyggelse väster om gatan blir en del av en god, tyst ljudmiljö. Planen ger goda förutsättningar att skapa en boendemiljö

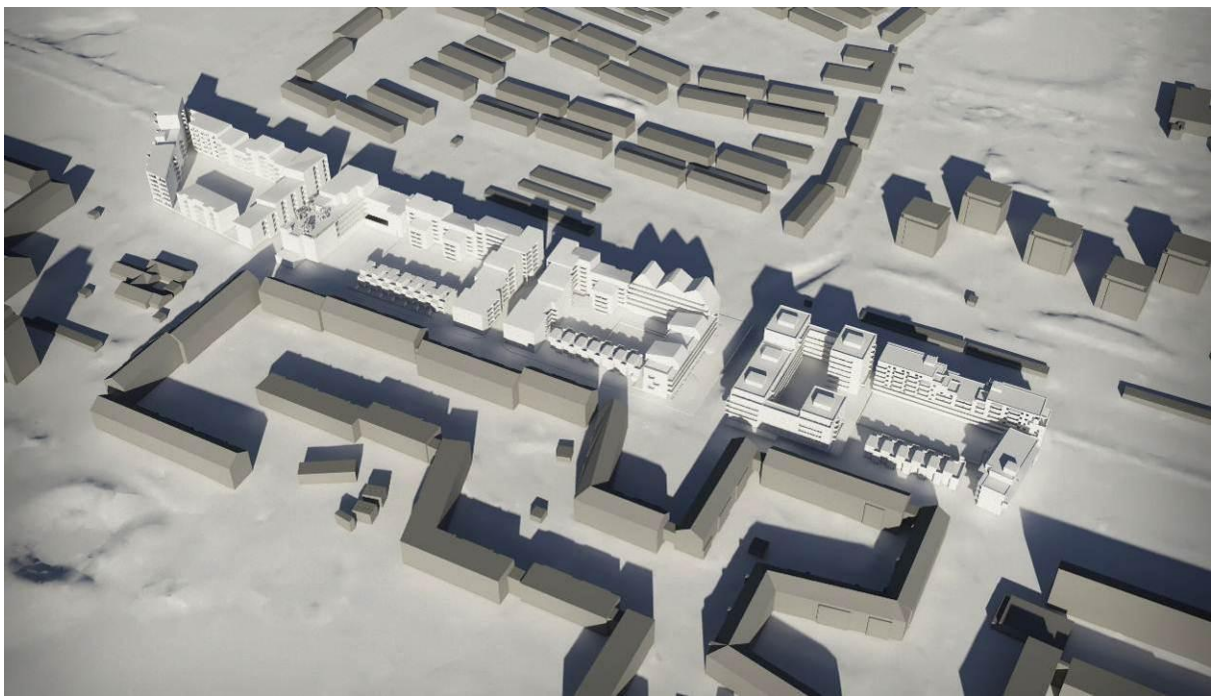
med hälften av boningsrummen mot tyst/ljuddämpad sida och tysta utevis-
telseztor på gårdarna i alla kvarter.

Solinstrålning

Nedanstående solstudier visar skuggningen vid vår- och höstdagjämning kl.
15:00. Den befintliga bebyggelsen skuggas i liten utsträckning av tillkomman-
de bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen i kv Källan ger upphov till skugg-
verkan på Johannesbäcksgatan och den nya bebyggelsen mot gatan.



Solstudier 21 mars kl. 15:00 - Vy från nordväst



Solstudier 21 mars kl. 15:00 - Vy från sydväst

Markföroreningar

Fundamenten till de höga kraftledningsstolpar som tidigare stod längs stråket kan ha lämnat föroreningar i marken. Detta ska undersökas i det fortsatta arbetet.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Den tekniska försörjningen inom stadsdelarna Årsta och Sala backe är i stort väl utbyggd. I Fyrislundsgatan går idag ledningar för bland annat dagvatten, spillvatten, el och tele.

Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån. Fyrisån är en ytvattenförekomst som belagts med miljökvalitetsnormer för vatten, vilket innebär att den ska uppnå god ekologisk status till år 2021 samt god kemisk status till år 2015.

Nuvarande ledningssystem för dagvatten genom befintlig bebyggelse har dock begränsad kapacitet och är ansträngt vid kraftiga regn. Dagvattnet avleds idag via ledningsnätet till Fyrisån vid Kungsängesplanaden där en oljefälla finns.

Det finns en befintlig elnätstation vid Källparksgatan.

Ledningsnät

I planområdet går befintliga fjärrvärme-, dagvatten- och vattenledningar som måste flyttas i samband med planens genomförande. I Johannesbäcksgatan kommer en ny dagvattenledning att läggas. Under östra trottoaren kommer el- och teleledningar att förläggas. Här finns även plats för ledningar för en sopsugsanläggning.

I Fyrislundsgatan förläggs nya el- och fjärrvärmeledningar.

u Det finns befintliga allmänna elledningar på fastigheten för Källparkens förskola. För dessa ledningar avsätts ett område på plankartan där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, ett så kallat u-område.

Elnät

I samband med planens genomförande krävs nya nätstationer för att klara försörjningen av den tillkommande bebyggelsen.

E Planen möjliggör att den befintliga elnätstationen vid Källparksgatan byggs ut för att klara en del av elförsörjningen till de nya kvarteren. Parkmark till en yta av cirka 7 gånger 10 meter i anslutning till befintlig elnätstation avsätts för tekniska ändamål (E) för att ge möjlighet till utbyggnaden.

Utöver detta behöver en ny elnätstation byggas, och för denna finns på plankartan avsatt ett område för tekniska anläggningar (E) på parkmark öster om gång- och cykeltunneln.

Värme och el

Värmeförsörjningen av tillkommande bebyggelse regleras inte i detaljplanen. I samband med planens genomförande tas dock en energiutredning fram, på uppdrag av kommunen, med inriktning att hitta så effektiva alternativ för uppvärmning och elförsörjning. De nya byggnaderna har goda möjligheter att anslutas till fjärrvärmesystemet.

Dagvattenhantering inom kvartersmark

Utbyggnaden av kraftledningsstråket som idag till största delen är gräsbeklätt, kommer att leda till betydande tillskott av dagvatten. Uppsalas dagvattensystem är hårt belastat och kapaciteten att ta emot ytterligare flöden är begränsad. Därför ställs krav på lokalt omhändertagande av dagvattnet på kvartersmark. I planen uttrycks detta som en planbestämmelse att inom varje fastighet ska magasin finnas för fördröjning av dagvatten. Magasinet ska rymma 5 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta, i syfte att klara en avrinning från varje kvarter på högst 25 liter/sekund och hektar. I samband med bygglovsprocessen ska samråd ske med kommunal VA-huvudman. Då kan andra lösningar för fördröjning av dagvatten än magasin, liksom gemensamma lösningar inom varje kvarter, prövas under förutsättning att flödet inte blir större än det som angivits ovan.

Andra lösningar för fördröjning kan t ex vara att utnyttja grönstrukturen på gårdarna, där en del av dagvattnet kan tas upp via den växtlighet som planeras och en första fördröjning ske i växtbäddar och grönska. I växtligheten kan också en viss rening av dagvattnet ske.

En dagvattenutredning är gjord för planområdet och utredning av slutliga lösningar för hanteringen av dagvatten från kvartersmark pågår i samråd med VA-huvudmannen.

Dagvattenhantering inom allmän plats

Fördröjning av dagvatten på allmän plats styrs inte i detaljplanen men i samband med utformning av gator, parker med mera studeras olika lösningar. Dagvattnet från gatorna inom planområdet ska renas från olja och tungmetaller, vilket framför allt sker i växtbäddarna. I skisserade lösningar utpekas ytor som kan användas för fördröjning och rening av dagvatten inom gatornas angöringszoner, samt i parken i norra delen av planområdet. En n₂-bestämmelse i parken i den norra delen möjliggör dagvattenhantering och tillhörande angöring som en del av parkens gestaltning.

Ett större dagvattenmagasin kommer att anläggas direkt söder om planområdet i syfte att fördröja dagvatten främst från allmän plats, men även i viss mån från kvartersmark. Detta säkerställs genom avtal mellan kommunen och VA-huvudmannen.

Avfall

Det pågår en utredning om sopsugsanläggning för hela Östra Sala backe. I Johannesbäcksgatan finns utrymme för ledningar om det i ett senare skede blir aktuellt med en sopsugsanläggning. Detaljplanens utformning innebär att man även klarar en traditionell sophantering, med särskild hänsyn till en möjlig utveckling mot ett större antal fraktioner, där sopbilar kan angöra vid Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan för att hämta sopkärl. Hämtning ska kunna ske utan backningsrörelser. Dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder, maximalt 10 meter lång och motsvara Arbetsmiljöverkets krav.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Kvalitet och hållbarhet i projektet Östra Sala backe

Från markanvisning till dess att området är utbyggt, inflyttat och används ska den vision som beskrivs i programmet för området eftersträvas och följas upp. En hög ambition kring hållbarhet och klimatsmarta lösningar ska prägla hela utbyggnaden av Östra Sala backe. Under planarbetet har kommunen och byggherrarna arbetat fram ett antal kvalitets- och hållbarhetskriterier som ska utgöra underlag för planering, genomförande och uppföljning inom första etappen av utbyggnaden av Östra Sala backe. Kvalitets- och hållbarhetskriterierna kommer att utvecklas till ett kontrakt som knyts till köpeavtal för marken. Även i projektering av allmänna platser och kvarter samt i bygglovprövning ska kvaliteterna från planprogrammet eftersträvas. I kriterierna har tre huvudområden identifierats, och inom dessa har bl a följande åtgärder vidtagits parallellt med detaljplanearbetet:

Samverkan och kommunikation

Planarbetet har präglats av samverkan mellan kommunen, byggherrar och övriga intressenter. Man arbetar aktivt med kommunikation och marknadsföring och har under planarbetet gemensamt höjt medvetandenivån i hållbarhetsfrågorna. Vid plansamrådet gavs vid upprepade tillfällen möjlighet för närboende och övrig allmänhet att se utformningen av planförslaget och träffa kommunens tjänstemän och inkopplade konsulter.

Blandad, trygg och levande stadsmiljö

Med målbilden att Östra Sala backe ska generera social energi och attraktionskraft genom lokalt arbetsliv, närhet och kvalitet av service, kulturellt innehåll, blandning av människor, hög arkitektonisk gestaltning och mångfunktionella och tillgängliga platser för möten och aktivitet görs följande:

- på plankartan ges möjlighet till lokaler i bottenvåningarna, med krav på mindre lokaler i strategiska lägen
- mötesplatser som attraherar olika målgrupper och skapar rörelse möjliggörs genom att föreskriva allmänna platser och platsbildningar på kvartersmark
- byggherrarna har i sina bebyggelseförslag en variation i upplåtelseform och lägenhetsstorlekar

Ytterligare exempel på åtgärder från kriterierna är att kommunen har tillsatt en gestaltningssamordnare (som tillsammans med ingående byggherrar utvecklat gemensamma stadsbyggnadsprinciper). Det finns även en verksamhetslots att tillgå.

Klimat och miljö

Med målbilden att Östra Sala backe ska bidra till att Uppsala når sina klimatmål för att motverka den globala uppvärmningen görs följande:

- Byggherrarna verkar för ett hållbart byggande med livscykelperspektiv bl a genom utformning och materialval.
- Kommunen utreder val av avfallssystem för att skapa en så hållbar avfallshantering som möjligt.
- En energiutredning tas fram för att kunna välja energilösningar med ett systemperspektiv med syfte att minimera energianvändningen.
- Tydliga inslag av förnyelsebar energi på byggnader med elproduktion lokalt finns i förslagen från vissa av byggherrarna.
- Området uppmuntrar till hållbart resande där gång och cykel, kollektivtrafik och bilpool är självklara val. Cykelparkeringar ska finnas både på kvartersmark och på allmän plats mark. Kollektivtrafikhållplats ska finnas i strategiskt läge. Parkeringsplatser är viktiga för bilpoolsbilar. Gång- och cykelstråk är trygga och gena.
- En lokalt anpassad grönytefaktor för såväl kvartersmark som för allmän plats, har tagits fram för att samordna god gestaltning, tekniska system och effektiv markanvändning som bidrar till områdets dagvattenhantering och genererar sociala värden.

Ovanstående insatser för höjd kvalitet och hållbarhet blir särskilt viktiga i planens genomförande.

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Projektets genomförande bedöms kunna påbörjas med byggstart 2014. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för och genomför åtgärder på allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för iordningsställande och skötsel av allmän plats inom planområdet.

Markanvisning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade i februari 2012 att anvisa mark inom planområdet till Järntorget Bostad AB, Hauschild + Siegel Architecture AB, Startskottet 40491 AB under ändring till ByggVesta Fyrislundsgatan AB, TB exploatering AB, Åke Sundvall Byggnads AB, Veidekke Bostad AB och Wallenstam AB för bostäder med inslag av lokaler, samt till Svenska Vårdfastigheter AB för vårdboende och förskola.

Köpeavtal

Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och respektive byggherre. Avtalet ska reglera försäljningen av mark samt byggherrens åtaganden i samband med exploaterings genomförande. Till köpeavtalet kommer ett kvalitets- och hållbarhetskontrakt att knytas.

Överenskommelse om fastighetsreglering

Markbyte ska regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering eller motsvarande mellan kommunen och ägaren till fastigheten Sala backe 17:1. Överföring av kvartersmark till Källparkens förskola regleras i en överenskommelse mellan kommunen och ägaren till förskolefastigheten Sala backe 39:1.

Servitutsavtal

Servitutsavtal ska tecknas för rätt till gångtrafik inom område markerat med x på plankartan.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En trafikbullerutredning har gjorts. Rekommendationer enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ska följas.

Luftföroreningar, PM10 partiklar

En analys av trafiktålighet avseende PM10-halter har gjorts i samband med revideringen av planprogrammet.

Solstudie

En solstudie för området har gjorts.

Byggskedet

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

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts. Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet: Uppsala Vatten och Avfall AB (VA), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Vattenfall El, Skanova (tele), Uppsala kommun (gatubelysning).

En fjärrvärmeledning, elledningar samt en dagvattenledning och en vattenledning som korsar planområdet behöver läggas om till följd av detaljplanen. Även andra ledningars lägen kan komma att behöva justeras något.

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

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

Flytt av befintliga ledningar till följd av exploateringen bekostas av exploatören.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas och fördröjas inom planområdet innan det ansluts till det kommunala dagvattennätet. Åtgärder för fördröjning görs även på allmän plats utanför planområdet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för sådan flytt av ledningar som är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning med mera

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Marken kommer att avstyckas i lämpligt antal fastigheter och byggas ut i etapper.



Fastighetsregleringar inom planområdet

Nuvarande kvartersmark som planläggs som allmän plats kommer att överföras till lämplig kommunal fastighet genom fastighetsreglering. De delar av allmän plats som planläggs som kvartersmark intill Sala backe 17:1 (ägs av Uppsala-hem AB) och Sala backe 39:1 (befintlig förskolefastighet) kommer att överföras till dessa fastigheter.

Gemensamhetsanläggning kan vara lämpligt för parkeringsgarage under mark. För gemensamhetsanläggningens drift och underhåll bildas en samfällighetsförening för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet skulle innebära att det aktuella programområdet under en tid framöver nyttjas som parkstråk, och i viss mån parkering, i enlighet med gällande detaljplaner. Eftersom behovet av nyproducerade lägenheter beräknas vara stort fram till år 2030, är det dock mer troligt att marken kommer att exploateras. Målet med en hållbar utveckling av Uppsala, med effektivt markutnyttjande och en läkning av stadsväven talar för detta.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Förändringen kommer stadsbildsmässigt att bli stor men ur allmän synpunkt positiv då ett obebyggt område länkas ihop till en stadsbygd. Den nya bebyggelsen väver ihop två stadsdelar med olika bebyggelsekaraktär och struktur. Förändringen för närboende kan komma att upplevas påtaglig och i många fall negativ då bebyggelsen placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och den fria sikten skymms av byggnader. För att motverka detta har byggnadshöjderna begränsats så att de mot Johannesbäcksgatan motsvarar de befintliga bostadshusen i kv. Källan.

Kulturarv

Den föreslagna bebyggelsen ligger inte inom riksintresseområde för kulturmiljön, men den gränsar till riksintresset Vaksala och till riksintresset Uppsala stad, där Gunnar Leches område kv. Källan ingår. En liten del av planområdet berör kv. Källan, men i denna del finns ingen byggrätt.

Planen bedöms inte leda till någon negativ påverkan på riksintresset för staden eller för Vaksala kyrka. Den viktiga siktlinjen mellan Vaksala kyrka och Källparken säkras genom att norra änden av planområdet planläggs som park.

Naturmiljö

Ett antal uppvuxna lönnar längs med Fyrislundsgatans västra sida kommer att behöva fällas i samband med planens genomförande. Dessa kommer till viss del att kompenseras genom att nya träd planteras längs Fyrislundsgatan och i mittremsan samt på Johannesbäcksgatan. Även på de två allmänna platserna, torget vid GC-tunneln och parken i norra delen av planområdet, kommer träd att planteras.

Rekreation och friluftsliv

Området som nu planläggs för bebyggelse är till största delen en öppen gräsyta som används för rekreation, promenader, cykelturer etc. Den sammanhängande grönytan kommer att försvinna, men gång- och cykelnät kommer att förstärkas och tillgängligheten till andra grönområden och parker kommer att förbättras genom detta.

Mark och vatten

En stor del av den mark som avsätts till kvartersmark och som idag består av

genomsläppligt material kommer att bebyggas och hårdgöras. Dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet.

Dagvattnet från gatemark som idag släpps direkt till dagvattenledningar kommer i större mån att fördröjas och renas innan det släpps till dagvattennätet, vilket är en positiv konsekvens för recipienten.

Resurshushållning

Detaljplanen möjliggör bostäder och verksamheter på mark som tidigare varit ianspråktagen för teknisk infrastruktur i stadsbebyggelse i ett läge med god infrastruktur.

Exploateringen kommer att leda till högre trafikflöden på angränsade gator och inom Sala backe. Östra Sala backe planeras för att ha en attraktiv och tillgänglig cykel- och kollektivtrafik, vilket kan leda till en lägre andel bilresor.

Hälsa och säkerhet: buller

Den nya bebyggelsen möjliggör bostäder i bullerutsatta lägen. I planen ställs dock krav på hantering av bullret på ett sätt som skapar en god ljudmiljö för de nya bostäderna. De nya bostäderna ska ha tillgång till luddämpad sida och tysta utevistelseytor.

Planen ger upphov till nya trafikrörelser i området men åtgärder görs för att minska trafikrörelserna på Johannesbäcksgatan både från angränsande trafik till de nya bostäderna som från genomfartstrafik. Detta, tillsammans med effekten av att den nya bebyggelsen fungerar som bullerskärm innebär att ljudmiljön blir god på en stor del av planområdet. Även befintliga bostäder i kv Källan/Gröna gatan skärmas från buller från Fyrislundsgatan. Ytterligare åtgärder kan göras för en förbättrad bullersituation som till exempel beläggning av så kallad tyst asfalt på de gator som ger upphov till trafikbuller.

Hälsa och säkerhet: luft

Detaljplanen bedöms inte innebära att halterna av PM10 överskrider miljö kvalitetsnormerna.

Sociala aspekter

Stadsliv

Planen möjliggör ett tillskott av bostäder med olika upplåtelseformer, äldreboende, verksamheter och mötesplatser vilket skapar förutsättningar för en social mångfald och främjar social integration. Ett tillskott av boende i området kommer att stärka och komplettera omgivande stadsdelar avseende service och verksamheter.

Den nya strukturen gör det enklare och tryggare att röra sig mellan de olika stadsdelarna genom att alla gator och platser är upplysta och synliga från bostäder. På så sätt kan den nya bebyggelsen komma att fungera som en brygga mellan stadsdelarna.

Barnperspektiv och trygghet

Programmet för Östra Sala backe visar en rad viktiga aspekter ur barnperspektiv som i planen konkretiseras och säkerställs: en kvartersstruktur med genomgående gångstråk och goda gårdsmiljöer, liksom små platsbildningar och torg i

kvartersstrukturen samt ökade kopplingar mellan Sala backe och Årsta. I projekt som är kopplande till planens genomförande förbättras även andra miljöer som utpekats som viktiga för barn. Exempel är åtgärder för tryggare passage under Fyrislundsgatan, upprustning av Källparken och pågående översyn av trafiksituationen i Sala backe.

Upplåtelseformer

Planen föreskriver radhus i tre kvarter mot Johannesbäcksgatan, samt möjliggör vårdboende i ett av kvarteren vilket bidrar till varierade boendeformer i planområdet. Upplåtelseformen styrs inte i detaljplanen, men vid markanvisningen har tagits hänsyn till en önskad blandning av byggherrar som bygger hyresrätter med dem som bygger bostadsrätter.

Mötesplatser

Den allmänt tillgängliga marken minskar i och med att parkmark överförs till kvartersmark. Vid två punkter inom planområdet med goda förutsättningar att bli mötesplatser skapas i planen allmänt tillgängliga platser i form av torg respektive park. Planen sammanlänkar Källparken med gång- och cykelvägnätet och tillhörande torg genom en allmän gångförbindelse genom ett befintligt bostadskvarter (kv Källan).

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planen 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.

Planen berör riksintressen inom området kulturmiljö genom att föreslå byggelsen gränsar till riksintresset Vaksala och till riksintresset Uppsala stad, där Gunnar Leches område kv Källan ingår. Det finns ingen ny bygg rätt inom kv Källan, och den fria siktlinjen från Sala backe mot Vaksala kyrka säkerställs. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas till följd av planens genomförande och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Uppsala i augusti 2013, rev. december 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Maija Tammela Arvidsson
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2012-12-13
- granskning 2013-08-29

Antagen av plan- och byggnadsnämnden 2013-12-12

Laga kraft 2014-02-24