

Handläggare
Sofie Andersson Rosell
018-727 47 85

Diarienummer
PBN 2015-003611

Planbeskrivning
Detaljplan för Årsta torg
Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 20 maj och 2 september 2016



Gestaltningsexempel, Årsta torg. Illustration: Juul Frost Arkitekter

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----------|
| HANDLINGAR | 3 |
| Samrådshandlingar | 3 |
| Övriga handlingar | 3 |
| Läshänvisningar | 4 |
| Medverkande | 4 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 5 |
| MILJÖBALKEN (MB)..... | 5 |
| Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan | 5 |
| Motiverat ställningstagande..... | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| Översiktsplan | 6 |
| Planprogram | 6 |
| Detaljplaner | 7 |
| Beslut kopplade till planen..... | 8 |
| Andra pågående projekt i anslutning till planområdet | 8 |
| STADSBYGGNADSVISION | 8 |
| OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | 9 |
| Plandata..... | 9 |
| Allmän områdesbeskrivning | 10 |
| Stads- och landskapsbild..... | 11 |
| Kulturarv | 13 |
| Naturmiljö..... | 14 |
| Bebyggelse och gestaltning | 14 |
| Offentlig och kommersiell service..... | 18 |
| Friytor..... | 20 |
| Tillgänglighet för funktionshindrade..... | 23 |
| Mark och geoteknik | 23 |
| Vattenområden | 24 |
| Trafik och tillgänglighet..... | 24 |
| Hälsa och säkerhet..... | 32 |
| Teknisk försörjning | 37 |
| PLANENS GENOMFÖRANDE | 40 |
| Organisatoriska åtgärder | 40 |
| Tekniska åtgärder | 41 |
| Ekonomiska åtgärder..... | 42 |
| Fastighetsrättsliga åtgärder | 43 |
| Konsekvenser för fastigheter inom planområdet..... | 44 |
| PLANENS KONSEKVENSER | 45 |
| Nollalternativ | 45 |
| Planförslag..... | 45 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN | 48 |
| Översiktsplan..... | 48 |
| Miljöbalken..... | 48 |
| PLANFÖRSLAGET BERÖR INTE MILJÖBALKENS KAPITEL 7. REVIDERINGAR (ENDAST EFTER GRANSKNING)..... | 48 |

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive solstudier
- Gestaltningprogram

Övriga handlingar

För Östra Sala backe, Årsta torg har följande handlingar upprättats:

- Dagvattenutredning Årsta torg etapp 2B, Bjerking AB 2016-01-26, reviderad 2016-03-24
- Årsta torg, PM Trafik, Civit Consult AB, 2016-04-15
- Årsta torg - Grundläggande förutsättningar brandskydd i detaljplaneskedet, Brandskyddslaget, 2016-01-27
- Översiktligt Projekterings-PM Geoteknik, Bjerking AB 2015-12-15
- Bullerutredning för detaljplan, Östra Sala backe etapp 2b – Årsta Torg, Uppsala, ÅF Infrastructure 2016-01-12
- Vind- och luftkvalitetsstudie, Östra Sala backe och Årsta torg, Uppsala, COWI 2015-05-25
- Fastighetsförteckning * 2016-05-02
- Miljöbedömning; Steg 1 – Behovsbedömning, Plan- och byggnadsnämnden 2014-01-27

Under planarbetet för Östra Sala backe har följande handling upprättats som är gällande för detaljplaneområdet Årsta torg:

- En levande Fyrislundsgata. (handelsutredning) Niras Sweden AB, 2010-06-22
- Trafikanalys för Fyrislundsgatan, Grontmij 2015-03-26

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset, stadsbiblioteket och Brantingsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark och hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process detaljplanen befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar. Följande byggherrar har fått markanvisning inom planområdet: Midroc Property Development AB och JR kvartersfastigheter AB.

Plankonsult har varit Sweco. Medverkande arkitekter och landskapsarkitekter har varit Juul Frost Arkitekter AB. Situationsplan och illustrationer har gjorts av Juul Frost. Tekniska utredningar för Årsta torg har gjorts av Bjerking AB, Civit Consult AB och Brandskyddslaget.

Tekniska utredningar som tagits fram i planarbetet för Östra Sala backe, etapp 2 och också gäller Årsta torg har tagits fram av Grontmij AB och Niras Sweden AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra utveckling av bostadsbebyggelse, kommersiell och offentlig service samt att tillskapa ett nytt torg. Torget planeras utgöra den mest centrala platsen i Östra Sala backe som en viktig målpunkt och en handels- och mötesplats i den nya stadsstrukturen som växer fram i området. Området ska fungera som ett lokalt centrum för hela Östra Sala backe och de befintliga områdena Sala backe och Årsta. Det nuvarande centrumet byggs till och förlängs västerut för att därigenom möta Fyrislundsgatan och ansluta till den planerade bebyggelsen på det tidigare kraftledningsstråket i Östra Sala backe etapp 2. Utvecklingen av Östra Sala backe ska ske med människan i centrum och med ett starkt fokus på långsiktig social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Plan- och byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2014-05-15 och gav då stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Östra Sala backe etapp 2. I planuppdraget var Årsta torg en del av detaljplanen för Östra Sala backe etapp 2. Under planprocessen blev det dock tydligt att platsen kring torget behövdes utredas ytterligare, vilket innebar att planuppdraget delades i två detaljplaner. Detaljplanen för etapp 2 har diarienummer 2014-1124.

MILJÖBALKEN (MB)

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

Planprogram för Östra Sala Backe

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att planprogrammet medför betydande miljöpåverkan i samband med godkännandet. Under omarbetningen av programmet 2010 justerades behovsbedömningen och kompletterades med utredningar vilket medförde att kommunen bedömer att exploatering av Östra Sala backe enligt programförslaget inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte krävs.

Detaljplan för Östra Sala backe etapp 2 samt Årsta Torg

En behovsbedömning, daterad 2015-01-28, har upprättats för Östra Sala backe etapp 2 där Årsta torg vid tidpunkten ingick. Sammantaget visar bedömningen att det finns möjlighet till positiv miljöpåverkan när det gäller planförslagets inverkan på stadsbilden. Det finns stora möjligheter att i detaljplanearbetet ta tillräckligt stor hänsyn för att undvika betydande negativ miljöpåverkan. Den samlade bedömningen är att föreslagen markanvändning är att de olika miljöaspekterna inte kommer att leda till betydande negativ miljöpåverkan, varken enskilt eller sammanvägt. Planområdet Årsta torg togs sedan ut ur detaljplanen för att hanteras i en separat detaljplaneprocess.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Östra Sala backe, Årsta torg inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en MKB enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Den föreslagna bebyggelsen vid Årsta torg berör inte riksintresse för kulturmiljön enl. 3 kap. Utvecklingsområdet Östra Sala backe som helhet gränsar däremot till riksintresset Vaksala och till riksintresset för kulturmiljövården *Uppsala stad*, där Gunnar Leches område kvarteret Källan ingår. Planområdet berör miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap MB, vattenförekomsten Fyrisån (SE663992-160212) som är recipient för yt- och dagvatten, samt Sävjaån-Samnan (SE663758-160767), som är grundvattenförekomst.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplan 2010 för Uppsala kommun beskrivs ambitionen att stärka sambandet mellan Sala backe och Årsta. Årsta centrum tas upp som utvecklingsområde. De luftburna kraftledningarna har tagits bort vilket har gett möjlighet till stadsutveckling längs Fyrislundsgatan, förstärkta samband mellan Salabacke och Årsta samt utveckling av Årsta centrum. Samtidigt ska Fyrislundsgatans funktion i huvudgatunätet för biltrafik och cykel- och kollektivtrafik beaktas. Fyrislundsstråket har goda förutsättningar för en relativt tät exploatering och inslag av höga hus kan prövas. Årsta centrum, öster om Fyrislundsgatan, beskrivs som en knutpunkt och planeras som en central plats med service för nya och befintliga bostäder.

Fyrislundsgatan är i översiktsplanen markerad som ett stadsstråk, där inslag av såväl bostäder som verksamhetslokaler ska säkerställas. Vaksalagatan och Fålhagsleden, som korsar Fyrislundsgatan är utpekade som stomlinjestråk. Här ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet.

Uppsala kommun antog i maj 2014 en aktualitetsförklaring av översiktsplan 2010. I översiktsplanen nämns Årsta centrum som en stadsdelsnod, vilket innebär att platsen ska ha en hög tillgänglighet och hållplats för minst en stomlinje för kollektivtrafik.

Planprogram

Ett planprogram för Östra Sala backe godkändes av Kommunstyrelsen 2011-01-12 och fungerar som ett underlag för detaljplanearbete och genomförandeåtgärder i övrigt i planområdet. Enligt programmet är visionen för Östra Sala backe att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom ”läker” stadsväven.

Programmet beskriver en utveckling av Årsta centrum som samlad mötesplats i området samt en omvandling av Fyrislundsgatan till stadsgata med förutsättningar för ett varierande stadsliv.

Kvarterstadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Kvarteren varierar i storlek och form beroende på hur lokalgatunätet möter Fyrislundsgatan. Vid Årsta centrum kan en högre bebyggelse bidra till att lyfta fram och förbättra orienterbarheten till centrum. Fyrislundsgatan som barriär ska överbryggas och ges en funktion och utformning som stadsgata med inslag av verksamheter.

Detaljplaner

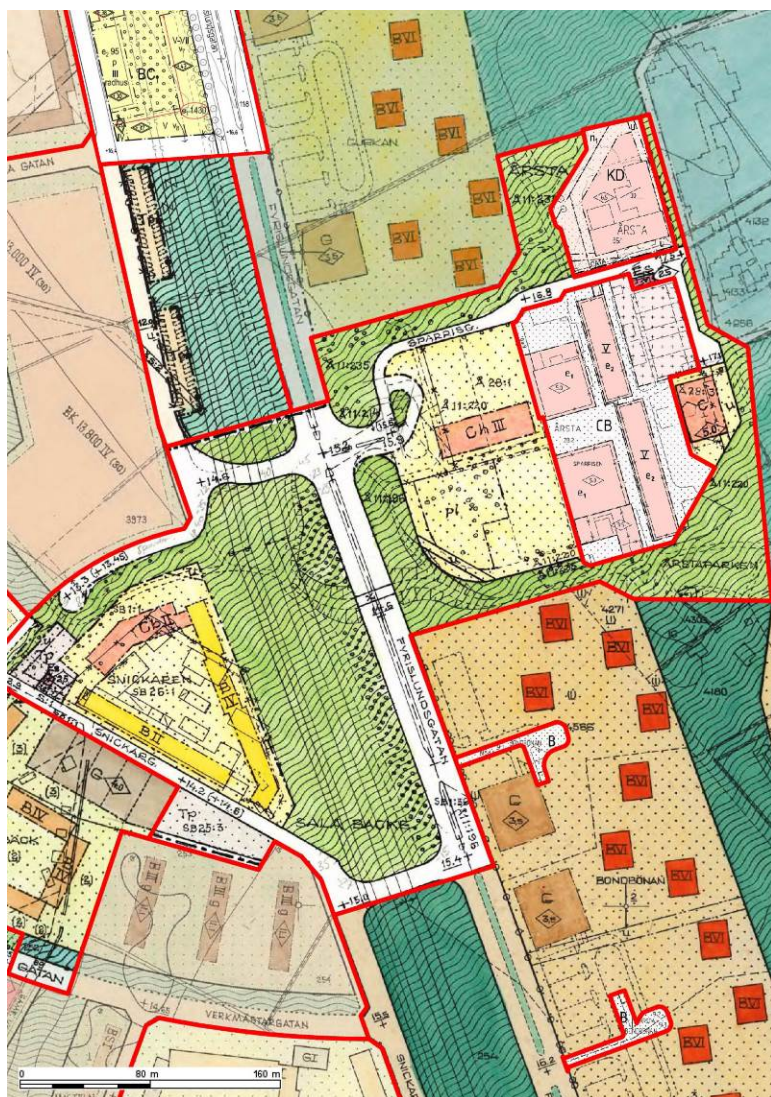
Östra Sala backe, etapp 1

Detaljplan för den första etappen inom Östra Sala backe antogs av plan- och byggnadsnämnden 2013-12-12. Den vann laga kraft 2014-02-24. Planen möjliggör ca 600 bostäder och ca 7 000 kvadratmeter verksamhetslokaler. I planen ingår också möjlighet till ombyggnad av Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan, samt utrymme för ombyggnad av cykeltunneln under Fyrislundsgatan.

Östra Sala backe, etapp 2

Planarbete pågår för den andra etappen av Östra Sala backe längs det så kallade *Kraftledningsstråket* väster om Fyrislundsgatan. Detaljplanen var ute på samråd under perioden 2015-09-24 till 2015-11-05. Planens syfte är att omvandla den mark som tidigare upptogs av en kraftledningsgata till bebyggelsekvarter med i första hand cirka 750 bostäder. Planen möjliggör även ca 2 500 m² lokaler för förskola och centrumändamål utmed Fyrislundsgatan.

Planområdet för Årsta centrum omfattar del av detaljplan Pl 57 S där befintlig användning i huvudsak utgörs av park, lokalgata, parkering och centrumverksamhet.



Gällande detaljplaner vid tidpunkten för planläggningen.

Beslut kopplade till planen

Beslut om direkttilldelning till Midroc Property Development AB och JR kvartersfastigheter AB togs 2015-11-04.

Andra pågående projekt i anslutning till planområdet

Årstaparken och Årstaskolan

Detaljplanen tar hänsyn till planer för utveckling av både Årstaparken och Årstaskolan i syfte att skapa en god helhetsmiljö där park och skola bättre kan bidra till områdets stadskvaliteter. Relationen mellan parken, Årstaskolan och torget blir särskilt viktig eftersom torget utgör entré till parken och Årstaskolan ligger strategiskt i mötet mellan park och centrum. Årstaskolan är från höstterminen 2014 en F-9-skola.

Kv. Broccolin

Planarbete pågår för Kv. Broccolin nordost om Årsta centrum. Detaljplanen var ute för granskning under perioden 23 december 2015 och 27 januari 2016. Den aktuella fastigheten Årsta 85:1 är idag bebyggd i två våningar. Byggnaderna har tidigare använts till förskola och vård. Planens syfte är att förstärka och förtäta centrum samt öka stadsmässigheten inom Årsta. Här planeras för nya bostäder, men bebyggelsen kan enligt planförslaget även inrymma förskola, vård och centrumverksamhet.

Utveckling av stomlinjenät

För närvarande pågår ett arbete där Landstinget i Uppsala län och Uppsala kommun planerar för stomlinjebaserad kollektivtrafik, 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 1 kunna erbjuda en busslinje på Fyrislundsgatan med täta avgångar och snabb förbindelse till Uppsala centrum. Omläggningen av kollektivtrafiken med nytt linjesystem planeras vara avslutad till 2017.

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 en rekommenderad hastighet om 30 km/h. I dessa områden föreslås hastighetsdämpande åtgärder. Gator i stadsdelen där det planeras stomlinjer för kollektivtrafik föreslås undantas från lågfartsområden för att framkomligheten för kollektivtrafiken ska prioriteras. På dessa gator planeras hastighetsdämpande åtgärder vid övergångsställen för att minska genomfartstrafiken av bilar.

Översyn av skolbehov i hela östra stadsdelarna

En översyn av skolbehovet i de östra delarna pågår. Mer om det finns att läsa i lokalförsörjningsprogrammet.

STADSBYGGNADSVISION

I planprogrammet från 2010 beskrivs visionen för utvecklingen av hela Östra Sala backe där Årsta torg ingår. Målet 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 kvaliteter i boende- och stadsmiljön genom sin varierade utformning, och attraherar människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och i olika livsskedan, genom att bostäderna ges olika upplåtelseformer och storlekar.

Årsta torg fungerar som en brygga och mötesplats mellan stadsdelarna. Visionen för området är att skapa en stadsmässig miljö där täta kvarter och brutna siktlinjer skapar intressanta offentliga rum. Visionen är att Årsta torg lever hela dygnet tack vare blandningen av bostäder och olika typer av verksamheter. Ett av de viktigaste elementen i det nya området är det centrala torget som är en bilfri mötesplats för anordnad och spontan aktivitet. Torget utformas för att kunna byta skepnad och funktion över dygnet och med årstiderna.

Utvecklingen ska ske med människan i centrum och med ett starkt fokus på långsiktig social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Östra Sala backe ska bli en hållbar stadsmiljö där bostäder, handel, service, kontor och verksamheter blandas i en intressant och varierad struktur.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet avgränsas i öster av det idag befintliga Årsta centrum och bebyggelse inom kvarteret Sparrisen. I norr gränsar planområdet mot bostadsbebyggelse och parkering i kvarteret Gurkan och i söder mot bostadsbebyggelse och parkering i kvarteret Bondbönan. I väster gränsar planområdet till Fyrislundsgatan och Östra Sala backe etapp 2.

Areal

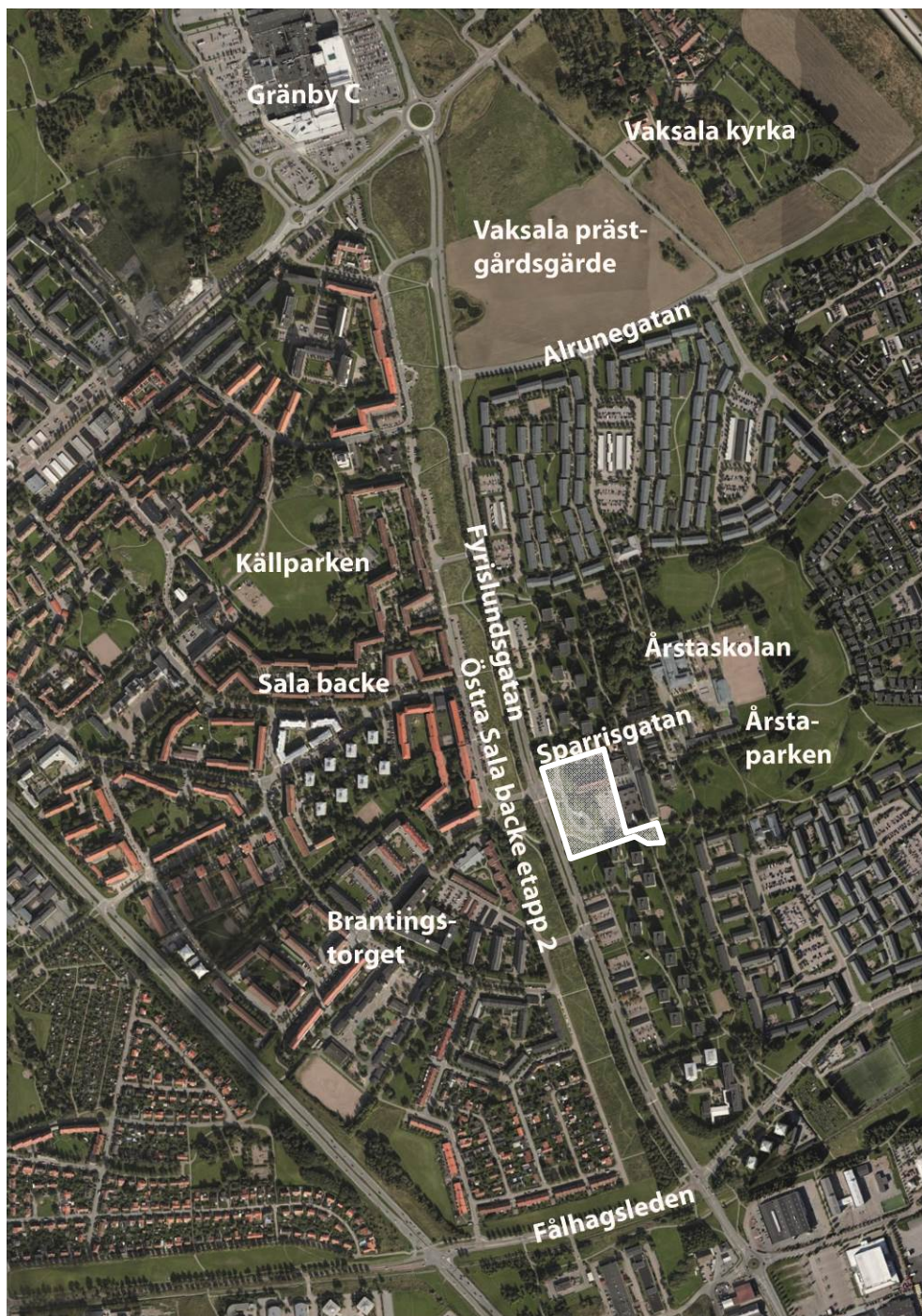
Planområdet omfattar ca 2,5 hektar (25 000 m²).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Årsta 11:235, 11:196, 11:220, 28:1 och hela fastigheten Årsta 28:4. Samtliga fastigheter ägs av Uppsala kommun. Planområdet gränsar till Årsta 28:2 som ägs av bostadsrättsföreningen Sparrisen, Årsta 8:1 som ägs av bostadsrättsföreningen Gurkan, Årsta 9:1 som ägs av bostadsrättsföreningen Årsta samt Sala backe 1:1 som ägs av Uppsala kommun.

Allmän områdesbeskrivning

Stadsdelen Årsta ligger i Uppsalas nordöstra delar, ca 3 km från centrala Uppsala.



Ortofoto över området. Planområdet är markerat med vit linje.

Bebyggelse

Stadsdelarna i de östra delarna av Uppsala är uppbyggda enligt grannskapstanken där uppdelningen av bostäder och service är tydlig. Större delarna av Årsta och Sala backe utgörs av bostäder. Vid Årsta centrum finns både kommersiell och offentlig service med livsmedelsbutik, apotek, kyrka och vårdcentral. Planområdet ligger cirka två kilometer från Gränby centrum i norr och cirka 900 meter

från Brantingstorget i väster. Söderut ligger verksamhetsområdet Boländerna med bland annat partihandel och handelsplatsen Bolandcity med ett 20-tal butiker.

Park- och naturområden

Planområdet har tillgång till större parker genom närheten till Årstaparken, Källparken och Gränbyparken samt till Stadsrandsstråket med motions- och promenadstråk. I närområdet finns inga större skogs- och rekreationsområden.

Trafik

Fyrislundsgatan är en viktig trafikled i Uppsala. Med få korsningar, avsaknad av bebyggelse, breda körfält och obebakade övergångsställen utgör den en barriär mellan Sala backe och Årsta. Sparrisgatan är en återvändsgata med liten trafikmängd.

Stads- och landskapsbild

Förutsättningar

Planområdet ligger i stadsdelen Årsta som byggdes i slutet av 1960-talet och som karaktäriseras av homogena bebyggelsegrupper av låg och tät karaktär, samt punkthusbebyggelse i sex våningar. Området är tidstypiskt uppbyggt med säckgator och stora parkeringsenheter, placerade mot Fyrislundsgatan efter trafiksepareringens principer. Årstas punkthusbebyggelse omges av en bilfri parkmiljö med vegetationen som i huvudsak utgörs av gräsytor, formklippta bersåer och trädplanteringar, mestadels oxel och björk.

Bebyggelsen inom planområdet utgörs idag av en vårdcentral i tre våningar uppförd i gult tegel och i övrigt består planområdet av gräsytor, lokalgator och parkeringsplatser. Planområdet avgränsas av Fyrislundsgatan i väster och öster om planområdet tar det befintliga Årsta centrum vid. Bebyggelsen i dagens Årsta centrum utgörs av två låga centrumbyggnader med gul tegelfasad och två flerbostadshus i fem våningar uppförda i beige tegel.

Öster om Årsta centrum och bebyggelsen som tillhör bostadsrättsföreningen Sparrisen ligger Årstaparken, med öppna gräsytor för lek och idrott och en löpslinga runt hela parken.

Väster om planområdet ligger det s.k. *Kraftledningsstråket* som är en gräsbevuxen yta mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan. Hela kraftledningsstråket, som sträcker sig från Vaksalagatan i norr till Fålhagsleden i söder, inklusive Årsta centrum omfattas av *Östra Sala backe planprogram* som godkändes av kommunstyrelsen 2011-01-12. Programmet fungerar som ett underlag för detaljplanearbete och genomförandeåtgärder och beskriver en vision – att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom ”läker” stadsväven.

Den del av kraftledningsstråket som gränsar till Årsta torgs planområde ingår i Östra Sala backes andra etapp. Här planeras för fem nya kvarter med bostäder, verksamheter, service, vård och förskola. Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för strukturen och kvarterens storlek och form varierar beroende på hur lokalgatunätet möter Fyrislundsgatan. Inom etapp 2 planeras också två parker och ett centralt torg som är lokaliserat direkt väster om Fyrislundsgatan i höjd med Årsta centrum.

Förändringar

Förändringen syftar till att länka ihop befintliga och planerade områden till en sammanhållen stadsbebyggelse och att möjliggöra för en knutpunkt med service för befintlig och tillkommande bebyggelse. I planen vävs två stadsdelar med olika bebyggelsekaraktär och struktur samman.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av fyra kvarter med bostäder och verksamheter samt ett nytt centralt torg. Planen omfattar också den befintliga vårdcentralen som föreslås behålla sin användning. Området planeras för en tät och varierad stadsbebyggelse med byggnader mellan fyra och sju våningar samt ett högre hus om 13 våningar. Den högre byggnaden möjliggörs på en plats där den markerar det nya centrumet och planeras för att fungera som ett landmärke för hela närområdet.

En förlängning av det befintliga Årsta centrum möjliggörs västerut genom ett kluster av verksamheter som orienteras runt det nya stadsdelstorget Årsta torg. I och med det pågående planarbetet för Östra Sala backe etapp 2 skapas en förlängning av torget också väster om Fyrislundsgatan, fram till Murargatan. Detaljplanen möjliggör därigenom att Årsta torg, förutom nya och befintliga invånare, också kan attrahera allmänheten som passerar längs Fyrislundsgatan i syfte att skapa ett befolkat och levande stadsrum.

Planen möjliggör markparkering i anslutning till den befintliga vårdcentralen samt ett antal kantstensparkeringar längs med norra Sparrisgatan och den södra lokalgatan. Allmänna parkeringsplatser planeras tillskapas också i områdets två östra kvarters bottenplan (se plan i avsnittet *Trafik och tillgänglighet*). Dessutom möjliggörs parkering för bostadsrättsföreningar och verksamheter i underjordiska parkeringsgarage.

I samband med utvecklingen av Östra Sala backe och Årsta torg föreslås att Årstaparken rustas upp. På Årsta torg föreslås att gestaltningen innehåller trädplantering, för att skapa en trivsamt miljö och för att kompensera för träd som kommer att fällas i samband med detaljplanens genomförande.



Detaljplanen möjliggör att planområdets förstadskaraktär kompletteras med en ny tät kvartersbebyggelse som bygger vidare på Östra Sala backes varierande och täta kvartersstruktur. Illustration: Juul Frost Arkitekter

Kulturarv

Förutsättningar

Riksintresse för kulturmiljövården – Vaksala

Strax norr om planområdet ligger Vaksala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Området utgör en representativ bronsåldersmiljö med talrika fornlämningar och väsentliga inslag från hela järnåldern. I området ligger Vaksala kyrka och prästgård. Trots stadens utbyggnad österut har kyrkomiljön visats stor hänsyn genom att ingen bebyggelse har tillåtits norr om Alrunegatan och öster om Fyrislundsgatan (se ortofoto ovan under rubriken *Allmän områdesbeskrivning*). Utbyggnaden av Gränby centrum samt anläggandet av Österleden och nya E4:an har dock påverkat upplevelsen av och förståelsen för både kyrkomiljön och ett sammanhängande kulturlandskap.

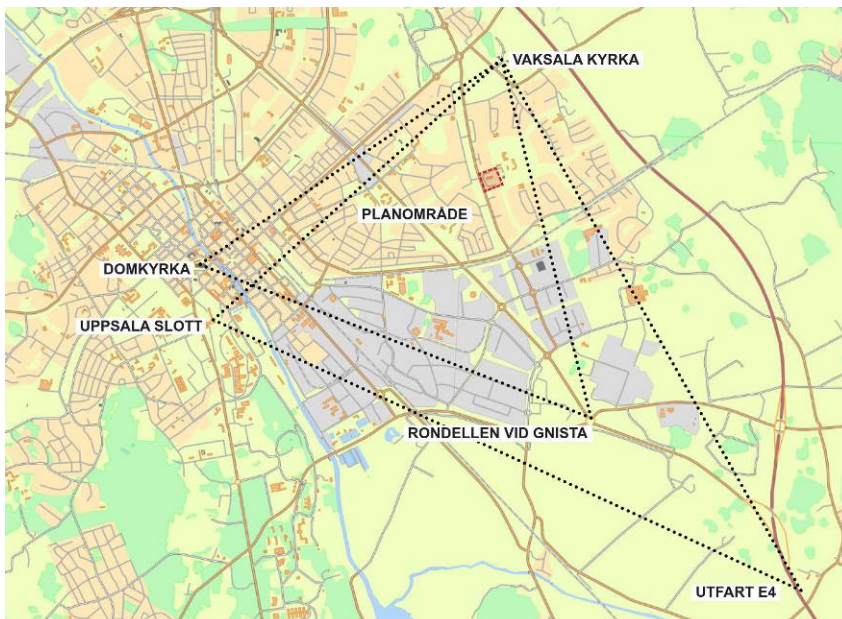
Riksintresse för Uppsala stad – siktlinjer och stadens siluett

Den traditionella beskrivningen av Uppsala som ”staden på slätten” har sitt ursprung i slottet och domkyrkan som tydliga landmärken i och med deras placering på åsen. När man närmar sig Uppsala från i stort sett alla väderstreck finns slottet och domkyrkan med i blickfånget, vilket har sin bakgrund i de raka infartsvägar som tillkom i samband med 1643-års rutnätsplan för Uppsala.

Idag utgör Vaksalagatan, Svartbäcksgatan och Dag Hammarskjölds väg de raka infartsvägarna som tillsammans med Fyrisån bildar stadens bärande stråk. Närmare in mot staden framträder även Carolina Rediviva i siktlinjen, och tillsammans med slottet och domkyrkan utgör de starka symboler för centralmakten, kyrkan och lärdomsstaden. Dessa siktlinjer är ett signum för Uppsala, och längs Vaksalagatan finns domkyrkan, slottet och Carolina Rediviva med som igenkännbara landmärken i horisonten.

Förändringar

Planförslaget bedöms inte leda till någon negativ påverkan på riksintresset för Vaksala kyrka, med tanke på avståndet mellan planområdet och kyrkan. Planområdets läge bedöms inte blockera nämnda siktlinjer från stadens infartsvägar.



Siktstudie som visar hur planområdet förhåller sig till Uppsalas välkända landmärken då man närmar sig staden söder ifrån med bil, samt siktlinjerna mellan Vaksala kyrka och domkyrkan och Vaksala kyrka och Uppsala slott.

Naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen utpekad värdefull natur. Planområdet är huvudsakligen obebyggt och består idag till stor del av hårdgjorda markparkeringsplatser, gräsytor, vägar och träd. En kilometer nordost om planområdet ligger Vaksalafältet som består av åkermark och betesmark med ett omfattande fornlämningsområde. Åkermarken, Vaksala prästgårdsgärde, undersöks för fornlämningar i samråd med länsstyrelsen och kan komma att omvandlas till rekreationsområde.

Förändringar

Dagvatten

Vid ett genomförande av den utbyggnad som möjliggörs i och med detaljplanen kommer ytanvändningen i området att förändras. Hårdgjorda ytor och gräsytor kommer exempelvis att ersättas av takytor och gårdsytor och detta påverkar storleken på utflödet av dagvatten som når stadens dagvattenledningar. Dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras med en bestämmelse i plankartan, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet. Bestämmelsen möjliggör åtgärder för fördröjning av minst fem liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta. Dagvattnet från gatumark som idag släpps direkt till dagvattenledningar kommer i och med detta i större mån att fördröjas och renas innan det når dagvattennätet, vilket är en positiv konsekvens för recipienten Fyrisån.

n₁ I anslutning till parkeringsplatsen norr om områdets vårdcentral möjliggör planen att fördröjningsmagasin för dagvatten anläggs. Detta regleras med bestämmelsen n₁ i plankarta.

En dagvattenutredning har tagits fram, se vidare under rubriken *Teknisk försörjning*.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

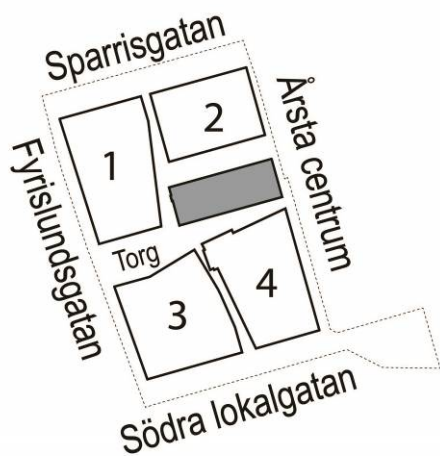
Planområdet är vid tidpunkten för planläggningen till största del obebyggt, med undantag för vårdcentralen. Närområdet karaktäriseras av låg centrumbebyggelse, parkeringsplatser, lägre flerbostadslängor samt punkthusbebyggelse i sex våningar.

Inom *Kraftledningsstråket* längs Fyrislundsgatans västra sida planläggs i detaljplan för Östra Sala backe, etapp 2 för fem nya kvarter med bostäder och verksamheter. Bebyggelsen föreslås uppföras i huvudsakligen fyra till åtta våningar, samt ett tio våningshus väster om Fyrislundsgatan i höjd med Årsta torg.

Förändringar

Bostadsformer, verksamheter och service

Detaljplanen möjliggör uppförandet av fyra nya kvarter med cirka 400 nya bostäder och 8 000 kvm verksamheter, inklusive utökad dagligvaruhandel. Planen omfattar även befintlig vårdcentral samt ett nytt centralt torg. Byggnaderna föreslås i huvudsak vara mellan fyra och sju våningar samt en högre byggnad om 13 våningar. Inom planområdet möjliggörs för både bostadsrätter och hyresrätter/studentbostäder. Upplåtelseformer regleras inte i detaljplanen, utan i avtal mellan kommun och byggherre. Planen bekräftar vårdcentralen i byggnadens befintliga placering.



Figur: Förslag på kvartersindelning inom Årsta torg.

Kvarterens utformning

Arkitekturen inom området bygger vidare på Östra Sala backes varierade och täta kvartersstruktur. Kvarteren i den planerade bebyggelsen inom planområdet karaktäriseras av brutna siktlinjer och en brokigare, mindre rätvinklig struktur med inspiration från en medeltida stadskärnas gränder. Mötet mellan bebyggelsen och de offentliga rummen är viktigt och verksamheter möjliggörs därför i bottenvåningarna. Balkonger mot allmänna platser får i planen en begränsning om en fri höjd på 5,5 meter.



Figur: Möjlig bebyggelse. Föreslagen bebyggelse i grå färg. Illustration: Juul Frost

Längs Fyrislundsgatan möjliggörs för bostäder och verksamheter i 5–7 våningar som förhåller sig skalmässigt till den planerade bebyggelsen i Östra Sala backe etapp 2, på västra sidan om Fyrislundsgatan. Planförslaget medger en hög koncentration av service och kollektivtrafik. Fyrislundsgatan har också ett strategiskt läge för gång- och cykelstråk till och från Östra Sala backe, såväl som genom området mot Årsta centrum eller centrala Uppsala.

Centralt i planområdet möjliggörs för bostäder med verksamheter i bottenvåningar. Invid Årsta torg i kvarter 4 möjliggörs områdets högsta hus med 13 våningar. Ett högre hus i det här läget förstärker centrumkaraktären och underlättar orientering inom området. Den befintliga vårdcentralen bevaras i befintlig utformning.

I bottenvåningarna längs Sparrisgatan och områdets södra lokalgata möjliggörs bostadsbebyggelse i fem till sex våningar. Via dessa lokalgator föreslås in- och utlastning till områdets verksamheter ske samt in- och utfarter till allmänna parkeringsgarage och cykelförråd.

Gestaltningssprogram

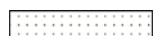
Ett gestaltningssprogram som reglerar den arkitektoniska utformningen av Årsta torg har tagits fram. Gestaltningssprogrammet utgör bilaga till köpeavtalet mellan kommun och byggherren och är även en del av planhandlingen. Gestaltningssprogrammet säkerställer till exempel att den arkitektoniska gestaltningen inom planområdet ska kännetecknas av stor variationsrikedom. Fasader föreslås huvudsakligen i naturliga och rustika material som tegel, puts och trä på både traditionella och nytänkande sätt. Materialen varierar på kvartersnivå men hänger samman inom området, då alla fyra kvarter utgår från en gemensam färg och materialpalett. Tegel används i nedtonade kulörer. Delar av fasader som utförs med puts är genomgående vita och utgör en neutral paus i fasaden. Trä är ett kompletterande material för takvåningar och burspråk, fönster och dörrar. Ett skärmmaterial av glas används till fasaderna på entrébalkonger ut mot Fyrislundsgatan. Byggnadsdelar som fönster, entréer och byggdetaljer föreslås gestaltas med omsorg och samordnad variation.

En bestämmelse i plankartan anger att gestaltningssprogrammet, som tillhör planhandlingarna ska följas.

Markens användning

BPC₁ I de nya bebyggelsekvarteren är användningen i huvudsak BPC₁, vilket möjliggör bostäder, parkering samt att centrumändamål ska finnas i bottenvåningen. I planbestämmelsen centrumändamål ingår all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor som exempelvis butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger eller hotell. Bottenvåningar utformas med en invändig fri höjd om 3,6 meter.

DC₁ Årsta centrum's befintliga vårdcentral omfattas av planområdet och föreslås behålla sin nuvarande verksamhet. Byggnad ska vara placerad med minst 1 meter förgårdsmark.



Detaljplanen möjliggör förgårdsmark i anslutning till kvarterens sidor som vetter mot torgytan och gränderna. Dessa ytor markeras med prickmark vilket innebär att de inte får bebyggas men föreslås användas för dagvattenhantering.

GÅNGFARTS-OMRÅDE Gränderna som leder trafik från den södra lokalgatan norrut får i plankartan användningen GÅNGFARTSOMRÅDE, vilket innebär att alla trafikslag ska anpassa hastigheten till fotgängaren.

P-PLATS Norr om vårdcentralen planeras för markparkering för besökare till centrumverksamhet och vårdcentral.

E I anslutning till parkeringsplatsen reserveras yta för transformatorstation. Placering och utformning ska ske på ett integrerat sätt. Gestaltningen ska ta hänsyn till anläggningens specifika placering och möjlighet att användas av allmänheten. Tak ska utföras vegetationsklätt eller med motsvarande egenskaper.

Husvolym

I, III, IV, V, VI, VII, XIII Områdets byggnadshöjder regleras genom bestämmelser om maximala våningstal. Dessa varierar mellan de olika byggnadsvolymerna och förstärker på så sätt husens separata arkitektoniska karaktärer. Spannet varierar i huvudsak mellan 4 och 7 våningar och förhåller sig på så vis till befintliga byggnadshöjder i Årsta samt till den tillkommande bebyggelsens våningstal i Östra Sala backes andra etapp, väster om Fyrislundsgatan. Planen möjliggör också uppförandet av ett hus med 13 våningar i kvarteret söder om vårdcentralen. Den högre hushöjden i detta läge motiveras genom att byggnaden markerar en för området central plats med hög koncentration av service och handel. Utöver angivet antal våningar får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass anordnas. Balkongers fria höjd mot allmän plats regleras i detaljplanen till 5,5 meter.

V₁ Planen tillåter uppförandet av volymer på hustaken, utöver de angivna maximala våningstalen. Det handlar delvis om ovan nämnda tekniska anläggningar kopplade husens drift, men planen möjliggör även uppförandet av växthus och tvättstugor på hustaken. Motiven till detta är att skapa mötesplatser, möjlighet till småskalig odling och att kombinera gemensamma utrymmen med rekreativa funktioner, såsom takaltaner och växthus, med övriga funktioner som gemensamma tvättstugor. På så vis förbättras områdets förutsättningar för social och ekologisk hållbarhet. I de fall växthus, tvättstugor eller teknikutrymmen planeras på hustaken används bestämmelsen v₁ för att begränsa dessa volymer till högst en våning och med en total maximal bruttoarea på 50 kvadratmeter.

V₃ I kvarter 4 tillåts en av byggnaderna kraga ut över allmän plats. Den utkragande delens fria höjd regleras till minst tio meter eftersom husdelens höjd såväl som djup påverkar den intilliggande allmänna platsens ljusförhållanden och rumslighet. Då planen medför att kvartersmark och allmän plats tillåts överlappa varandra i detta läge blir tredimensionell fastighetsbildning nödvändig.



Detaljplanen möjliggör att gårdsrummen kan inredas som minibiotooper med tillgång till stadsodling, plantering av rumskapande gräs och buskar, biodling, samt lek och rekreation i skydd av grönskan. Perspektiv i kvarter 4. Illustration: Juul Frost arkitekter



Gestaltningsexempel, stråk. Illustration: Juul Frost arkitekter

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Årsta centrum är idag närområdets centrum. Folk tandvården och en vårdcentral i Uppsala Läns Landstings regi finns i Årsta centrum. Där finns också bland annat livsmedelsbutik och apotek. Bostäder för psykiskt funktionshindrade och äldre finns i kvarteret Cikorian som ligger vid korsningen Fålhagsleden-Fyrislundsgatan cirka 700 meter söder om planområdet. Bibliotek finns vid

Brantingstorget ca 900 m från planområdet. Cirka 1,5 kilometer norr om planområdet ligger Gränby centrum med ett stort antal butiker och restauranger.

I Sala backe och Årsta finns fem skolor samt ett femtontal förskolor i privat såväl som kommunal regi. Förskolorna har idag begränsad kapacitet och svårt att bemöta den efterfrågan på förskoleplatser som den nya bebyggelsen genererar.

Förändringar

Den föreslagna markanvändningen möjliggör för ett större antal invånare i området, vilket bidrar till ett ökat underlag för verksamheter, förskolor, butiker, lokaler och restauranger. Handelsutredningen som togs fram 2010-06-22 i samband med planprogrammet visar att Årsta torg är den bäst lämpade platsen för nyetablering av verksamheter inom Östra Sala backe. Detaljplanen möjliggör en utveckling av Årsta torg med främst dagligvaror, restaurang och kaféverksamhet samt service av olika slag som kemtvätt, skomakare, frisör med mera. Verksamheterna lokaliseras i bostadshusens bottenvåningar samt under kvarterens bostadsgårdar. I planen för Årsta torg möjliggörs tillkommande handel och verksamheter i markplan som omfattar 4 200 kvm. Dessa är fördelade på:

- Dagligvaruhandel 1 700 kvm
- Handel, 600 kvm
- Kommersiell service, 650 kvm, uppdelat på 4–7 mindre enheter
- Restaurang/café, 1 000 kvm, uppdelat på en större och fyra mindre enheter
- Apotek, 250 kvm

I kvarteret Broccilin, öster om Årsta torg, möjliggörs för lokaler för centrumverksamhet och förskola i bottenvåningar. Öster om Sparrisgatan ligger Årstaskolan som planeras byggas ut.



Förslag till lokaler för verksamheter i bottenvåningarna inom planområdet. Illustration: Juul Frost

Friytor

Förutsättningar

Planområdet

Planområdet består idag av parkeringsplatser för boende, handel och service, grösytor, gata och en vårdcentral. Området har begränsad yta för fri lek och rörelse.

Närliggande områden

Den närmaste parken är Årstaparken som är ca 20 hektar stor och ligger intill Årstaskolan öster om planområdet. Parken domineras av öppna grösytor för lek och idrott med en löpslinga runt hela parken samt platser med rumskaraktär. Andra närliggande parker är Byggmästarparken med bland annat lekplats och Gränbyparken med betade moränkullar och 4H-gård samt Stadsrandsstråket med motions- och promenadstråk. På västra sidan om Fyrislundsgatan ligger det sk. *Kraftledningsstråket*, som består av grösyta med gång- och cykelvägar samt grysade parkeringsytor. I Östra Sala backe etapp 2, planläggs för fem nya bostadskvarter och två nya parker i den norra, respektive södra delen av planområdet. Planen för Östra Sala backes andra etapp möjliggör också ett torg i Murargatans förlängning, som ansluter via Fyrislundsgatan till det nya Årsta torg.

Förändringar

Allmän plats

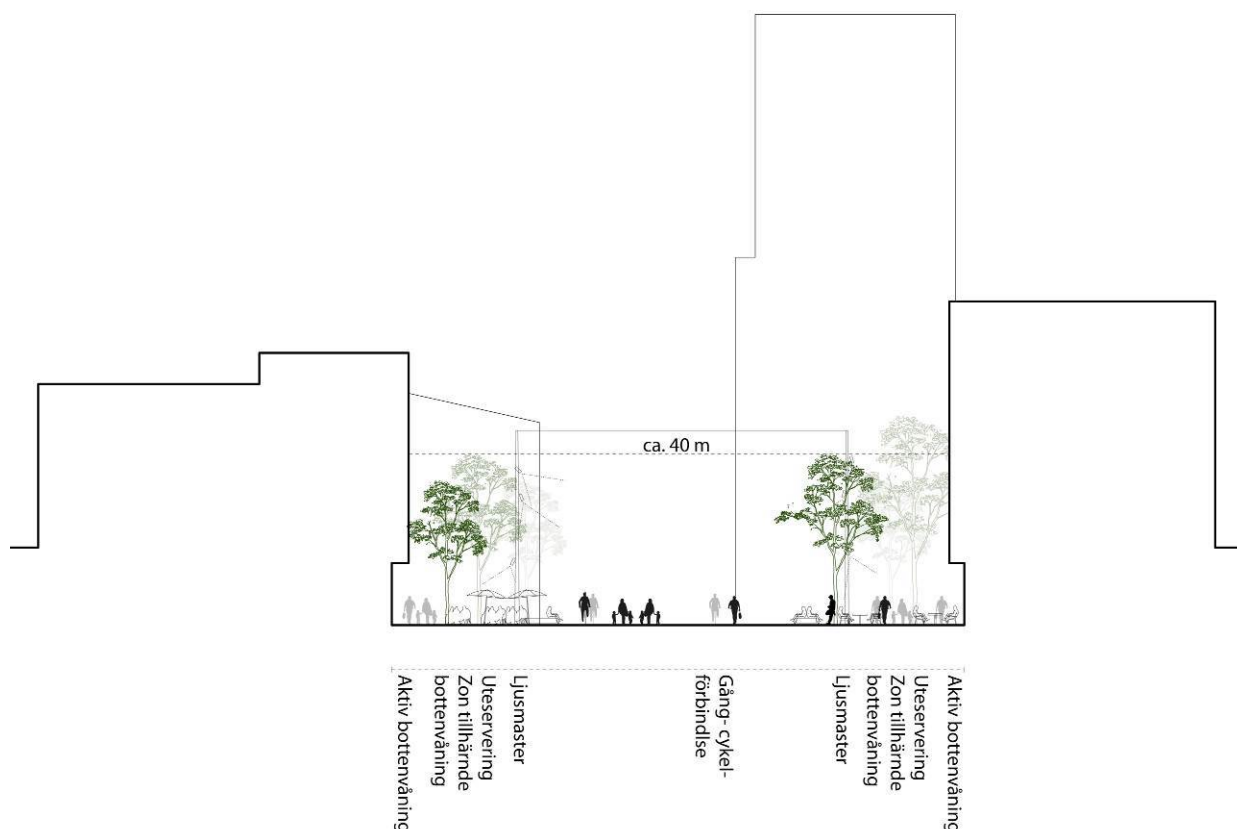
Detaljplanen möjliggör fyra nya bostadskvarter med definierade bostadsgårdar samt ett nytt centralt Årsta torg. På den öppna delen av torget finns det möjlighet för publik verksamhet med ett större flexibelt område som kan inanta olika funktioner över dygnet och året. Planen möjliggör att det flexibla området får en öppen utformning som gör det lämpligt för olika funktioner med allt från informella möten till torghandel, firande av högtider, festivaler, utställningar och liknande. Bostäder som kan tillskapas i enlighet med planen bedöms få god tillgång till platser för lek, idrott och rekreation i och med den planerade flexibla torgytan centralt i området samt genom planområdets närhet till Årstaparken med motionsspår, pulkabacke och fotbollsplaner.

TORG Ett nytt torg i Årsta planeras i nytt läge, i direkt anslutning till Fyrislundsgatan. Planen möjliggör för publik verksamhet, flexibla vistelseytor och uteserveringar och är tänkt att kunna förändra karaktär vid olika tidpunkter på dagen, mellan olika årstider och i respons till specifika evenemang och marknader. Området får användningen allmän plats (TORG).



Möjlig gestaltning av det föreslagna Årsta torg. På bilden syns den högre byggnad om 13 våningar (kv 4) som föreslås bli ett landmärke för det nya Årsta torg. Perspektiv enligt markering i rött i figuren nedan. Illustration: Juul Frost Arkitekter





Figur: Sektionen visar föreslagen funktionsuppdelning för Årsta torg sett från Fyrislundsgatan.

Illustration: Juul Frost

Kvartersmark

Innergårdarnas utformning har stor inverkan på många faktorer såsom boendekvalitet, social hållbarhet och helhetsupplevelse för besökare. Kvaliteten på utemiljön kan mätas med hjälp av en modell för grönytefaktor. En anpassad grönytefaktormodell är framtagen för projektet. Grönytefaktor beräknas för varje kvarter och anger hur stor del av tomtens totala yta som är ”eko-effektiv”, det vill säga har positiv betydelse för platsens ekosystem och lokalklimat, har sociala värden kopplade till grönska samt bidrar med ekosystemtjänster, exempelvis fördröjning av dagvatten.

De olika delytorna inom tomten värderas beroende på vilka förutsättningar de erbjuder i detta avseende. Uträkningen sker genom att olika delfaktorer och tilläggfaktorer, som till exempel gröna tak, träd och odlingsytor på gård, multipliceras med arean för respektive grönyta. Sedan summeras faktorerna och delas med den aktuella tomtarean. Resultatet blir en sammanlagd grönytefaktor för hela tomten.

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 bestämmelse på plankartan säkerställer att alla nyexploaterade kvarter ska uppnå en grönytefaktor om minst 0,5. Uppfyllnad av grönytefaktorkrav ska redovisas i samband med bygglovgivning.

- V2 Områdets bostadsgårdar är planerade ovan kvarterens sockelvåningar, där bland annat butiker och parkering inryms. Då gårdarna anläggs på bjälklag ska detta utföras som planterbart för att möjliggöra gröna gårdar med buskar, träd- och andra planteringar. Detta regleras med en bestämmelse i plankartan, där också överbyggnadens djup regleras till minst 0,8 meter.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Marken inom planområdet är plan och lättillgänglig från omkringliggande gator. Fyrislundsgatan kan i dagsläget upplevas som en barriär med få korsningsmöjligheter för fotgängare.

Förändringar

Området kring Årsta torg har låga nivåskillnader och god tillgänglighet på gångytor kan ordnas. Angöring med bil möjliggörs inom 25 meter från entré inom hela planområdet. Till varje byggnad ska fem procent av det totala antalet parkeringsplatser vara anpassade för funktionsnedsatta. Samtliga entréer utformas utan trappsteg och med ett vilplan för att vara tillgänglighetsanpassade. Vägen från entré till handikapparkering eller angöring ska vara fast, jämn och halkfri. Platsen ska ha maximalt två procent lutning och medge att rullstol med ramp eller lift tas in från sidan av ett fordon. Ovanstående krav regleras inte i detaljplan utan är formulerade i Boverkets byggregler BBR och de bedöms kunna uppfyllas vid ett genomförande av planen.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

Inom planerad byggnadsyta varierar markytan mellan ca +15,5 till +16,5. Marken stiger generellt mot öster. Ytskiktet underlagras av ca 7,5 - 20 meter kohesionsjord, därunder följer friktionsjord ovan berg. Kohesionsjorden utgörs av lera som uppvisar torrskorpekaraktär. Friktionsjorden under leran har inte undersökts men bedöms vara morän av medelhög till hög relativ fasthet. På större djup återfinns berg. Generellt ökar lermäktigheten mot öster.

Förändringar

Ett översiktligt projekterings-PM för Geoteknik togs fram 2015-12-15 med syfte att utreda de geotekniska förutsättningarna inom fastigheterna Årsta 28:1 och 28:4 inför upprättande av detaljplan för Årsta torg.

Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar och förväntad tillskottslast bedöms planerade byggnader blir grundlagda med hjälp av stödpålar slagna till fast botten. Vilken påltyp det slutligen blir bestäms då geoteknisk undersökning har gjorts och byggnadernas storlek och placering har bestämts. Även kringliggande byggnader kan komma att påverka val av installationsmetod.

Grundvattenrören är placerade i den nordvästra delen av området. Enligt resultat av utförda avläsningar ligger grundvattennivå på nivå +8 – +10. d.v.s. ca 5,5 – 7,5 meter under befintlig markyta. Ytvatten sjunker normalt ner i fyllning och mulljordslager eller avbördas via befintligt dagvattensystem. Vid riklig nederbörd eller tjälade förhållanden kan även ytavrinning ske i terrängens lutningsriktning.

Leran har 7 – 20 meters mäktighet och betraktas som relativt sättningsbenägen. I princip kan alla belastningsökningar på leran förväntas ge upphov till sättningar. Underliggande morän och berg är dock inte sättningkänslig för planerade laster. Viktigt att beakta vid projekteringen är således att undvika större uppfyllnader i delar där marken är sättningkänslig. Detaljerad geoteknisk undersökning skall göras i senare skede.

Vattenområden

Förutsättningar

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Ekoln-Sävjaån)

Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån. För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Ån bedöms ha måttlig ekologisk status och god kemisk status 2009. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2021. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda och undvika nya föroreningskällor. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten (Sävjaån-Samnan)

Planområdet ligger inom ett område där det finns ovanligt goda uttagsmöjligheter av grundvatten. Detta område kallas vattenförekomst Sävlaån-Samnan. För vattenförekomsten Sävlaån-Samnan pågår arbetet med förslag till miljö kvalitetsnormer. Tidigare fastställda kvalitetskrav är att klara god kvantitativ status och god kemisk status 2015. År 2015 fastställdes en risk att den kemiska statusen inte uppnås 2015 och 2021. Vattenförekomsten benämns i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som: Vattenförekomst EU_CD: SE663758-160767.

Förändringar

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån Ekoln-Sävjaån)

Sammantaget kommer de hårdgjorda ytorna att öka. Krav på en grönytefaktor om 0,5 (grönytefaktorerna är särskilt framtagen för projektet och beskrivs närmare ovan under rubriken *Friytor*) ställs på kvarteren. Krav ställs i planen på lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenflödet från nya kvarterensmark regleras så att det inte ska bli större än dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven 2021.

Miljö kvalitetsnormer för grundvatten (Sävjaån-Samnan)

Grundvattennivån ligger mellan 5,7–7,7 meter under markens nivå, vilket bedöms som måttligt djup. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsterna Sävlaån-Samnan eller Uppsalaåsen negativt, då grundvattenmagasinen är skyddade av ett tjockt tätande lerlager.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

Fyrislundsgatan som löper längs planområdets västra sida utgör en viktig huvudgata i stadens trafiknät med en trafikvolym som uppgår till ca 17 000 fordon/vardagsmedeldygn. Gatan har idag en funktion och karaktär av trafikled.

Från Fyrislundsgatan nås planområdet via Sparrisgatan som delar sig i två återvändsgator. Sparrisgatans norra del leder till Årstakolan med parkering och en busshållplats. Den södra leder till en parkeringsyta och dagligvaruhandelns varumottag. Sparrisgatans körbanebredd varierar mellan 6,0-7,0 meter. Gatan saknar gång- och cykelbana och kantas av in- och utfarter till parkeringsskepp och enstaka oreglerade gång- och cykelpassager. Hastigheten varierar mellan 30-50 km/timme.

Kollektivtrafik

Idag nås planområdet med busslinjerna 4 och 7 med hållplats på Sparrisgatan, söder om vårdcentralen.

Parkering, angöring, utfart

Inom planområdet finns idag två områden på kommunal mark med markparkering för boende, handel och service.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt inom stadsdelarna. Längs med Fyrislundsgatan går en nord-sydlig cykelväg om planområdet. Gång- och cykelvägnätet inom Sala backe och Årsta är idag relativt svårorienterat, bland annat på grund av att det löper genom parker och kvarter.

Det finns i dagsläget en gång- och cykeltunnel under Fyrislundsgatan som planskilt kopplar samman Sala backe med Årsta. Pågående planarbete i detaljplanen för Östra Sala backe, etapp 2 har som utgångspunkt att dagens gång- och cykeltunnel ersätts med ett signalreglerat övergångsställe över Fyrislundsgatan i anslutning till planområdet och Årsta torg.

Förändringar

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

Planen möjliggör för bostäder och verksamheter att huvudsakligen biltrafikförsörjas via två lokalgator; den befintliga Sparrisgatan och en planerad lokalgata i planområdets södra del. Från dessa gator föreslås infarter in till varumottag i byggnadernas markplan och infarter till garage i ett nedre plan. Vissa avfalls- och varutransporter samt besöksparkering för funktionsnedsatta föreslås angöra till lokalerna via de inre delarna av planområdet. Detaljplanen möjliggör därför att biltrafik leds in mellan kvarteret. Dessa ytor planläggs som gångfartsområde alternativt lokalgata och kräver omsorgsfull gestaltning för att säkerställa en god trafiksäkerhet.

Trafikflöden

Trafiken som genereras av bostäder och service belastar i och med ett genomförande av detaljplanen lokalgatan i planområdets norra del samt en planerad lokalgata söder om bebyggelsen kring Årsta torg.

Den planerade bebyggelsen, tillsammans med föreslagna åtgärder för Fyrislundsgatans utformning, som formuleras i detaljplanen för Östra Sala backes andra etapp beräknas påverka trafikmängden. Enligt en trafikanalys för Fyrislundsgatan (Grontmij 2015-03-26) bedöms Fyrislundsgatan år 2030 få en trafikmängd på drygt 11 000 fordon/dygn, givet att de åtgärder som föreslås genomförs. Dessa åtgärder innefattar att dagens fyra fält ersätts med två fält för allmäntrafik samt fler signalreglerade korsningar och lägre skyltade hastigheter.

Sparrisgatan

Detaljplanen möjliggör att Sparrisgatans gaturum blir 16,5 meter brett och innehåller gångbanor på båda sidor och en dubbelriktad cykelbana längs den norra sidan. Längs gatans södra sida föreslås tre in- och utfarter till garage och angörings- och parkeringsplatser. På grund av Sparrisgatans närhet till Årstaskolan föreslås att verksamheter som kräver tyngre transporter lokaliseras till den södra lokalgatan. Planen möjliggör att körbanans bredd är minst 6,5 m, att utfarterna från Årsta Torg är dimensionerade för god sikt samt att inga fasta föremål från 0,8 m höjd får placeras inom 10 meter från utfarten.

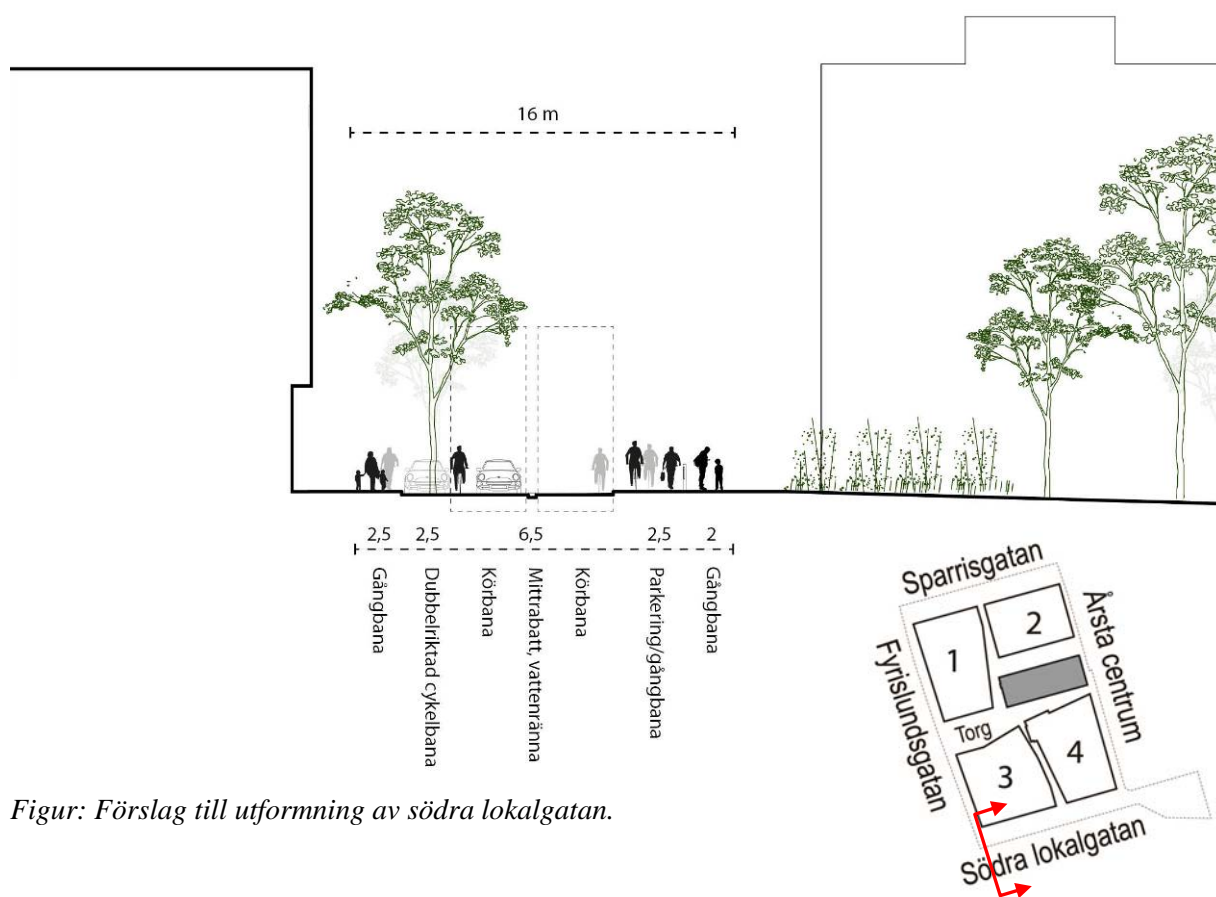


Figur: Förslag till utformning av Sparrisgatan.

Södra lokalgatan

Detaljplanen möjliggör att Södra lokalgatans gaturum blir 16 meter brett. Gångbanor föreslås på båda sidor om gatan och dubbelriktad cykelbana längs den södra sidan. Planen möjliggör flera in- och utfarter till varumottag, garage, parkeringsplatser samt bilplatser för angöring längs gatans norra sida. I trafikutredningen (Civit Consult AB 2016-01-28) beskrivs intentionen att tyngre transporter till och från verksamheter lokaliseras till den Södra lokalgatan, för att på så vis freda skolvägen längs Sparrisgatan.

I illustrationen nedan visas en lösning där portar till varumottag är indragna cirka 2,5 meter. Detta för att tillskapa tillräckligt yta som krävs för varutransportfordonens svängrorelse.



Figur: Förslag till utformning av södra lokalgatan.

Kollektivtrafik

Längs Fyrislundsgatan planeras busskörväg i vardera riktningen och att gatan blir en del av stadsbussarnas stomlinjenät. Busstrafiken kommer gå med femminuters trafik under rusningstrafik. Årsta torg ligger inom en 150 meters radie från busshållplatserna. Kollektivtrafikförsörjningen i området bedöms bli mycket god.

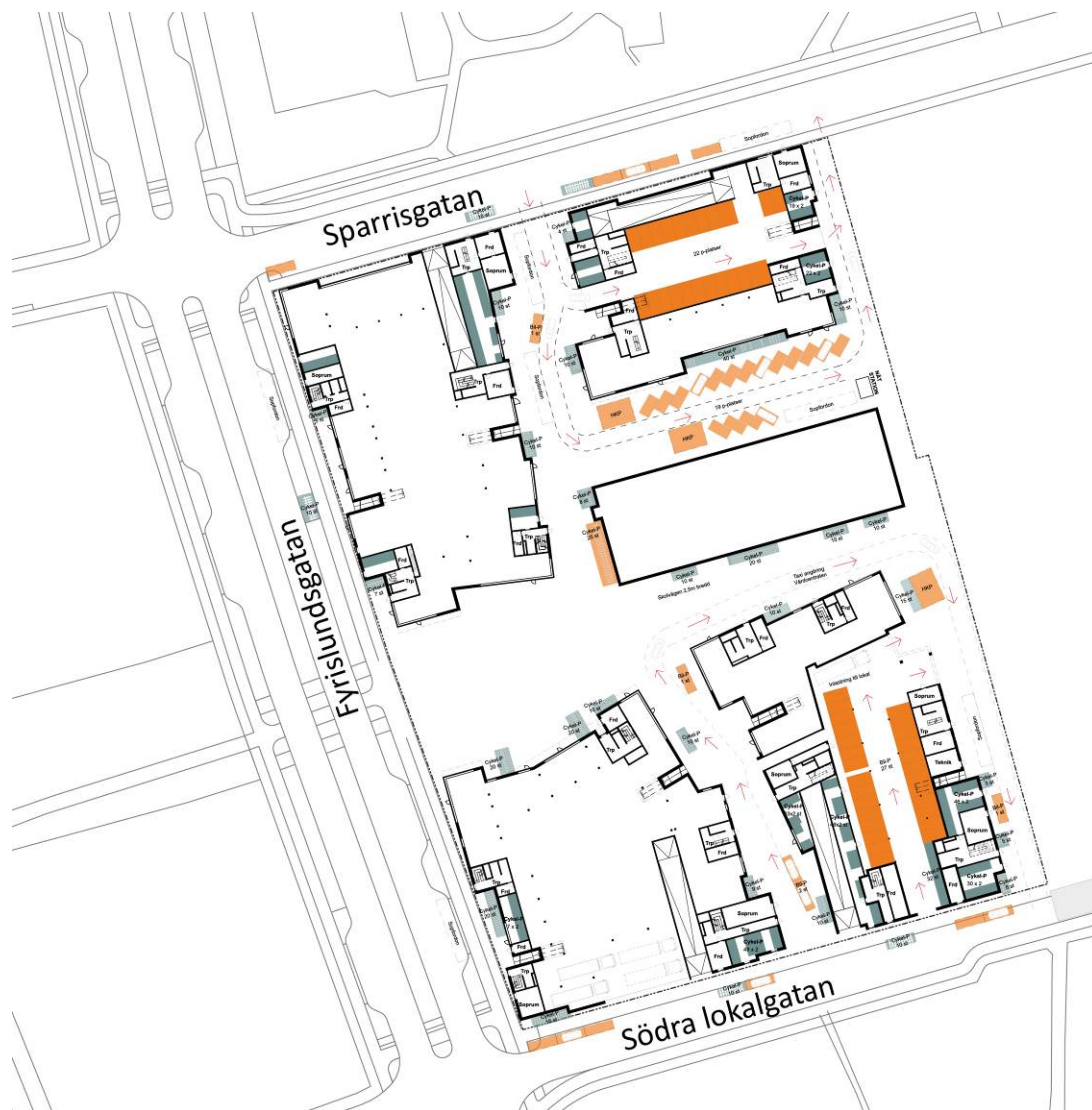
Parkering, angöring och utfart

Behov av bilplatser beräknas med ledning av Uppsala kommuns parkeringsnorm för zon 2. Totalt möjliggörs minst 294 parkeringsplatser inom planområdet. Vid införande av bilpool har behovet av bilplatser för bostäderna reducerats till motsvarande 80 % av parkeringsbehovet enligt parkeringsnormen, vilket framgår av förutsättningarna för markanvisning i området.

⊘ I detaljplanen tillåts inte garageinfarter mot kvarterets inre delar som har användningen TORG. Detta regleras med bestämmelse om utfartsförbud som motiveras av en strävan att undvika onödiga trafikrörelser i en torgmiljö där fotgängare och cyklister prioriteras.

Parkering, angöring, utfart för verksamheter

Totalt beräknas 77 bilplatser behövas för verksamheterna. Verksamheternas parkeringsbehov löses på anvisad P-plats norr om vårdcentralen (30 platser) eller i garage i markplan och på gatumark (47 platser).



*Figur: Översikt med cykel- respektive bilparkering i markplan markerat i orange (parkering för funktionsmedsatta är markerad som att 7*5 m ska vara hinderfritt i markplan).*

Parkering, angöring, utfart för bostadsändamål

För Årsta centrum planeras kollektivtrafiken och cykelinfrastrukturen vara av hög standard. Detta ger goda förutsättningar för att sänka bilinnehavet och därmed antalet parkeringsplatser i området. Vidare åtgärder för att reducera parkeringstalet kan vidtas, exempelvis bilpool och tillgängliga cykelrum i markplan. Genom dessa åtgärder kan parkeringstalet reduceras med 20–30 %. Reduceringen gäller inte handikapparkering.

Planen möjliggör anordnandet av minst 135 bilplatser för bostäder och dessa planeras rymmas i garagen under respektive bostadskvarter. Till varje byggnad planeras att fem procent av det totala antalet parkeringsplatser ska vara anpassade för funktionsnedsatta. Detaljplanen möjliggör också för 29 parkeringsplatser i markplan, varav tre för funktionsnedsatta. Sex bilpoolsplatser planeras i området. Dessa reserveras för behov som uppstår i och med ett genomförande av den planerade bebyggelsen inom Östra Sala backe, etapp 2.



Figur: Lastplatser inom planområdet. Illustration: Juul Frost Arkitekter



Figurer: T.v: Vatumottag i kvarter 3. T.h: varumottag i kvarter 4
Illustration: Juul Frost Arkitekter

Varustransporter

Varustransporter till dagligvaruhandel möjliggörs i planområdets sydvästra kvarter, i ett inbyggt varuintag med infart från den södra lokalgatan. Varuintaget kan dimensioneras för två 12-meters lastbilar. För att kunna behålla redovisad bredd på gatusektionen behöver lastbilarna kunna vända på den södra lokalgatans vändplats och köra in i varumottaget österifrån. En vändplan möjliggörs på den södra lokalgatan, öster om kvarter 4. För att möjliggöra för ytterligare en verksamhet med varumottag har ännu ett varumottag möjliggjorts i kvarter 4. Utöver varumottagen kommer det att behövas ytterligare lastplatser som försörjer verksamheternas leveranser och bostädernas avfallstransporter. Lastplatser möjliggörs längs Fyrislundsgatan, Sparrisgatan och inom området. Inom planområdet möjliggörs för gångfartsområde där fordon kan stanna på markerade lastplatser.

Gångväg, cykelbanor och cykelparkering

Detaljplanen möjliggör för fotgängare att röra sig runt alla byggnaderna och i kvarteren. Längs Sparrisgatan och den Södra lokalgatan samt Fyrislundsgatan möjliggörs för gångbanor reserverade enbart för gående. Centralt i området mot Fyrislundsgatan föreslås en större torgyta, fredad från motorfordonstrafik. Öster om torgytan, mellan vårdcentralen och kvarter 4 möjliggörs en yta som föreslås betjäna bilangöring, cykelparkering och bilparkering för funktionsnedsatta. Grändens norra del föreslås få fungera som ett torgstråk och utgör en viktig del på vägen till och från Årstaskolan. Här föreslås en fredad yta för oskyddade trafikanter. Planen möjliggör ett fritt mått om 2,5 meter mellan fasad och köryta. Detta är ett läge där omsorgsfull gestaltning blir viktigt för att skapa en trygg och tydlig vistelsemiljö.

Detaljplanen möjliggör cykelbanor i nord-sydlig riktning längs Fyrislundsgatan samt dubbelriktade cykelbanor i öst-västlig riktning norr om Sparrisgatan och söder om den södra lokalgatan. Dessa gång- och cykelbanor föreslås ansluta västerut till lokalgator på västra sidan om Fyrislundsgatan och i öster till Årstaskolan respektive Årstaparken.

Därutöver möjliggörs en särskild gång- och cykelövergång över Fyrislundsgatan mitt emot Årsta torg. Cykelvägen som idag går genom en tunnel under Fyrislundsgatan planeras i detaljplanen för Östra Sala backe etapp 2 att ersättas med ett signalreglerat, hastighetssäkrat (30 km/tim) övergångsställe över Fyrislundsgatan mellan de båda nya torgytorna. På denna plats kommer gående och cyklister att vara prioriterade i trafiksignalen. Ytor som tidigare användes för parkering, slänter och ramper för tunneln ger plats istället för torgbildningar på båda sidor av Fyrislundsgatan.



Figur: Illustrerar cykelbana (grönt), gångbana (gult), gångfartsområde (orange), torgstråk (blått).
Illustration: Civit Consult AB

Den befintliga gång- och cykeltunneln har låg standard och nuvarande läge innebär en konflikt med framtida rörelsemönster i området. Att ersätta den befintliga gång- och cykeltunneln med en ny tunnel som följer dagens standard för med sig att längre och bredare ytor tas i anspråk för ramper. Konsekvensen blir då att tunneln och dess ytor skulle skära igenom torgytorna och därmed försvåra placeringen av lokaler och entréer till hus. Detta skapar visuella och funktionella barriärer. Åtgärden att låta dagens tunnel ersättas med en ny gång- och cykelövergång går i linje med Östra Sala backes planerade struktur där trafiksepareringens lösningar ersätts med trafiklösningar som bygger på kvartersstadens ideal.

Behov av cykelparkering för bostäder och verksamheter beräknas med ledning av Uppsala kommuns parkeringsnorm, zon 2. Totalt beräknas cirka 1 200 cykelplatser behövas inom området. Besöksparkering för cykel till bostäder och verksamheter vid Årsta torg möjliggörs i närheten av byggnadernas fasader. Avståndet från entré till närmsta cykelparkering ska vara högst 25 meter och cykelparkering ska lösas inom kvartersmark. Inom planområdet möjliggörs för minst 1 230 cykelparkeringar och 40 cykelparkeringar längs angränsande gator. Cykelparkering för långtidsparkering är en väderskyddad plats med säker förvaring.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten ska ha full tillgänglighet till byggnaderna, längs omgivande gator och körbara slingor runt byggnaderna. Körslingan runt byggnaderna har dimensionerats för räddningstjänstens fordon.



Figur: Uppställningsplatser för räddningsfordon. Illustration: Juul Frost Arkitekter

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Buller

Den ekvivalenta ljudnivån för bostadsbebyggelsen längs befintliga lokalgator inom Östra Sala backe 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.

Markföroreningar

Då området öster om Fyrislundsgatan tidigare utgjordes av handelsträdgårdar finns risk för markföroreningar. Kostnader för eventuell sanering regleras i köpeavtal.

Luft

Miljökvalitetsnormen (MKN) för inandningsbara partiklar, PM10, ligger vid Fyrislundsgatan under gällande miljökvalitetsnorm.

Förändringar

Klimat

En vindstudie har tagit fram 2015-05-10 i snalutning till planarbetet för Östra Sala backe etapp 2, med syfte att utreda hur de planerade byggnaderna påverkar både vindklimatet och luftkvaliteten lokalt runt och i nära anslutning till Årsta centrum. Beräkning av vindhastigheter i 3D, samt luftföroreningar ned till markplan (där människor vistas) har utförts.

Vindhastigheterna i Uppsala generellt är ganska låga (årsmedelvärdet 2 m/s). Enligt simuleringarna är lägsta hastigheterna i beräkningsområdet på platser omringade av byggnader, på innergårdarna i de nya kvarteren utmed Fyrislundsgatan. Vid blåsiga väderförhållanden når de maximala vindhastigheterna över området 5 till 6 m/s. Resultaten har kopplats till ett antal kriterier för godtagbart vindklimat. Gränsvärdet för längre stillasittande verksamhet är 1,5 m/s och för kortare uppehåll 3 m/s.

Resultatet visar att det finns få områden med större vindförstärkningseffekter. Vid vissa mindre områden längs Fyrislundsgatan kan vindhastighetsgränsen 3 m/s förekomma mellan 2 till 2,5 % timmar/år eller drygt 200 timmar/år. Dessa platser bör möjligen undvikas för placering av t.ex. busshållplatser.

Kvarterens utformning med traditionella innergårdar möjliggör ett mikroklimat som är lämpligt för social aktivitet. Enligt beräkningarna uppträder inte vindhastigheter på 1,5 m/s eller högre inne på torget eller på gårdarna, där stillasittande verksamheter kan tänkas förekomma.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet. En bestämmelse i plankartan anger att startbesked inte ges innan eventuella markföroreningar avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer. Kostnader för eventuell sanering regleras i köpeavtal.

Luft

Baserat på de genomförda vindberäkningarna har även luftkvaliteten med avseende på partiklar (PM 10) utvärderats. Av resultatet framgår att det inte finns risk för överskridande av miljökvalitetsnorm (MKN) för vare sig för årsmedelvärdet eller 90 percentilen för dygnsmedelvärdet. Vad det gäller miljömålen så överskrider gränsvärdena mitt på själva Fyrislundsgatan men föroreningarna sprids inte in i bostadskvarteren. Detta gäller både om trafikmängden blir 22 000 f/d, eller det önskvärda ca 11 000 f/d (den trafikmängd som förväntas uppnås genom åtgärder).

NO₂-halten har uppskattats vid punkter, där PM10 uppvisade högsta halter. Vid jämförelse mellan uppskattade NO₂-halter och gällande normer och mål, så överskrider varken MKN eller miljömålen i dessa punkter. Därför antas att det inte kommer ske överskridanden av NO₂ inom beräkningsområdet.

Buller

Bullerutredningen som togs fram 2016-01-12 visar att fasader mot Fyrislundsgatan samt Sparrisgatan och den södra lokalgatan får ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA. Planlösning bör här utformas så att minst hälften av bostadsrummen placeras mot bullerskyddad sida. Som komplement kan lokala

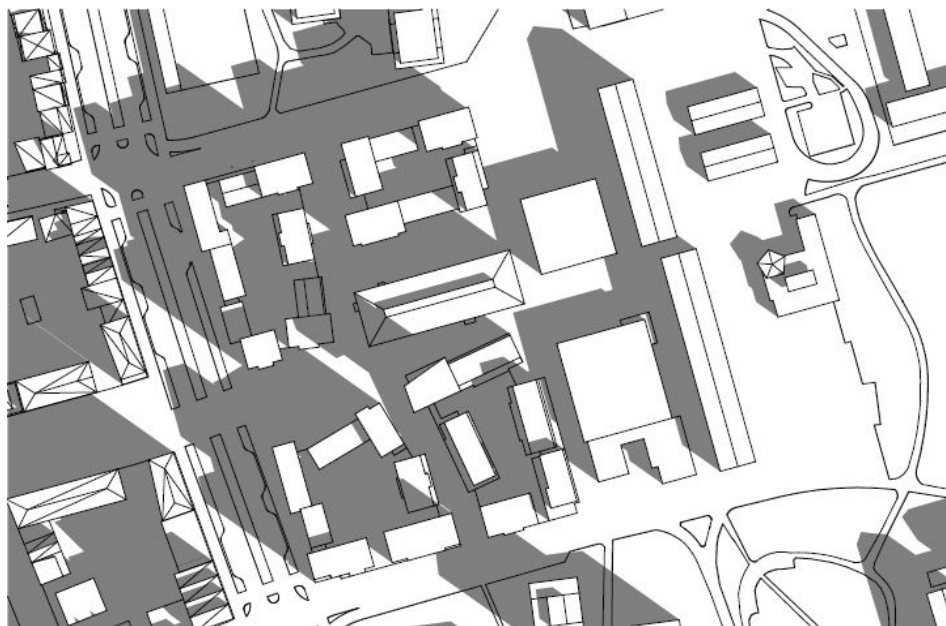
bullerskydd på balkonger anordnas. Det går att anordna en gemensam uteplats på innergården som innehåller 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

Solinstrålning.

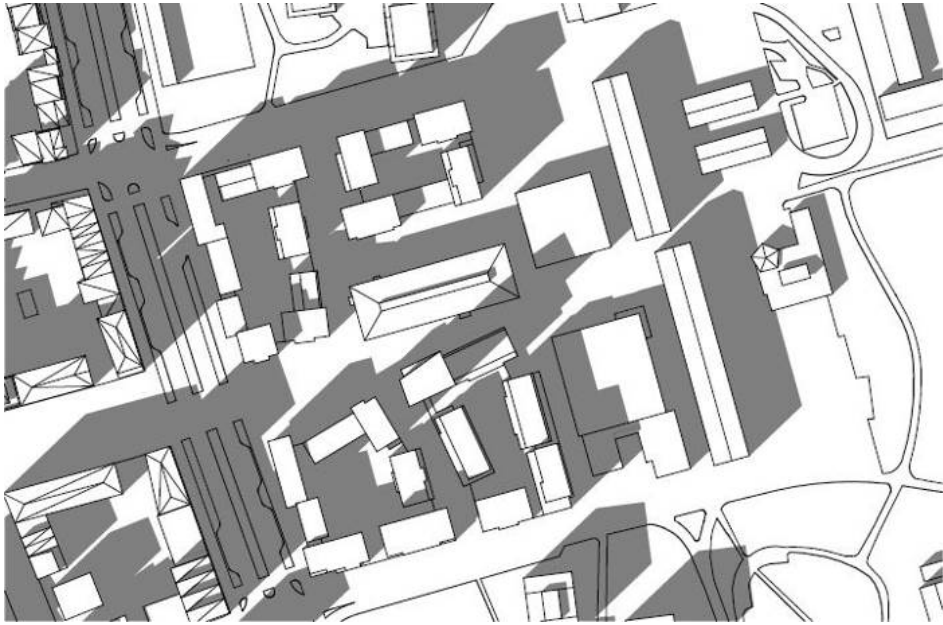
Solstudien har tagits fram av Juul Frost.



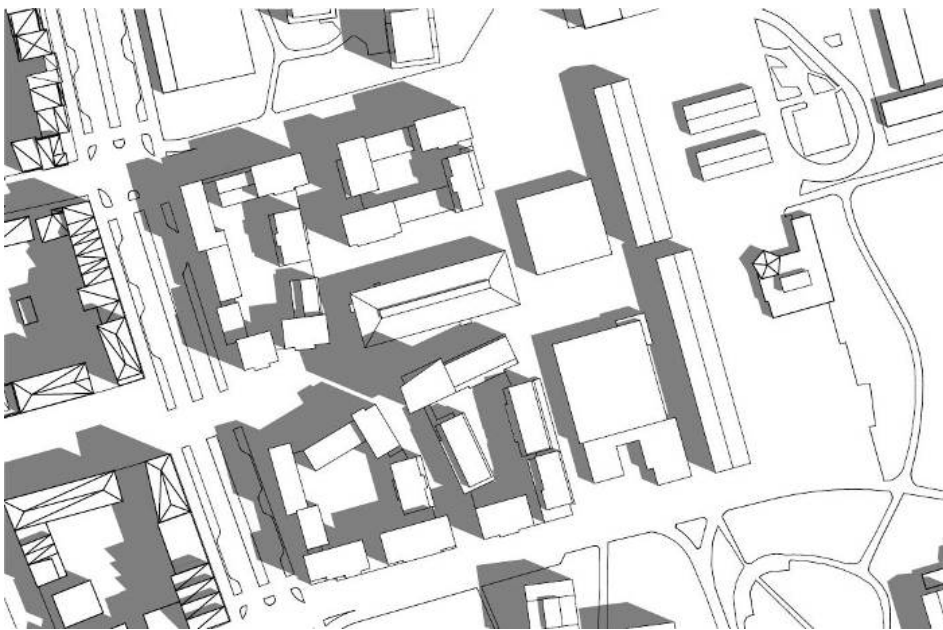
Mars kl. 09.00



Mars kl. 12.00



Mars kl. 15.00



Juni kl. 09.00



Juni kl. 12.00



Juni kl. 15.00



Juni kl. 18.00

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 ligger inom verksamhetsområde för den almäna VA-anläggningen. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

VA, dagvatten, recipient.

Från planområdet sker den huvudsakliga avrinningen mot recipienten Fyrisån Ekoln-Sävjaån. Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta. I dagsläget har Fyrisån stor betydelse för Uppsalas samhällsutveckling som vattentäkt, kommunikationsled och som betydelsefullt inslag i stadsmiljön.

Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån Ekoln-Sävjaån enligt VISS

Fyrisån har måttlig ekologisk status (2009 års klassning) och vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. På motsvarande sätt klassas Fyrisån ”uppnår ej god kemisk status” (2009 års klassning) och vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormen till god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2021, med undantag av kvicksilver, bromerad difenyleter och antracen. Utsläppen från området får inte förhindra att recipienten Fyrisån Ekoln-Sävjaån uppnår god ekologisk status år 2021.

Förändringar

VA, dagvatten, recipient

I och med utbyggnaden av området kommer en förändring av ytanvändningen att ske vilket har effekt på utflödet av dagvatten. Inom området planeras hårdgjorda ytor och gräsytor att ersättas av takytor och gårdsytor. I samband med framtagande av detaljplanen för Årsta torg har en dagvattenutredning tagits fram, daterad 2016-03-24. Syftet med utredningen är att beskriva dagens dagvattensituation samt de förändringar som den planerade exploateringen innebär på dagvattenflödet från kvartersmark.

Dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så fördröjning av minst 5 l/m² fastighetsyta inom kvartersmark möjliggörs. Dagvattenutredningen redovisar möjliga och lämpliga fördröjningsåtgärder. Utredningen förordar att rening och fördröjning av dagvatten sker i nedsänkta Rain gardens/biofilter på förgårdsmark. Omhändertagandet av dagvatten ska inte medföra en försämrad möjlighet för recipienten Fyrisån att uppnå miljökvalitetsnormerna.

I samband med detaljprojekteringen för kvartersmark skall höjdsättningen av marken utföras så att dagvatten från tak och innergårdar avleds via rörmagasin och vidare till befintligt dagvattennät. Vid höjdsättning krävs även att hänsyn tas till större regnmängder än det med återkomsttid på 10 år. VA-ledningar från planområdet samlas i ett samlingsstråk i Fyrislundsgatan. Den planerade utbyggnaden medför flytt av befintliga VA-ledningar i samband med detaljprojekteringen. VA-servisen in till Vårdcentralen behöver läggas om i samband med exploateringen. 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.

Dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år och 10 minuters varaktighet beräknas uppgå till cirka 104 l/s. Efter exploatering av området beräknas utflödet av dagvatten öka till cirka 170 l/s (inklusive klimatfaktor på 1,20) utan fördröjningsåtgärder. Fördröjningen innebär att dagvattenflödet minskar från 170 l/s till 140 l/s, dvs lika som före exploateringen.

Dagvattenhantering på 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 växtbäddar. I skisserade lösningar utpekas ytor som kan användas för fördröjning och rening av dagvatten inom exempelvis gatornas angöringszoner, samt områdets parker och torg.

Fyrislundsgatans mittremsa föreslås att anläggas med en trädrad. För att kunna ge träden det vatten de behöver kan stick från dagvattenbrunnar ledas till trädgroparna. Hela gatusektionen kan lutas med tvärfall från mittremsan för att tas upp i brunnar längs körfältens yttre kanter, vilket innebär att allt dagvatten kan tas omhand av föreslagna fördröjningsmagasin i utredningen.

Avfall

Detaljplanens utformning innebär att man klarar en traditionell sophantering, med särskild hänsyn till en möjlig utveckling mot ett större antal fraktioner, där sopbilar kan angöra vid Fyrislundsgatan, Sparrisgatan, Södra lokalgatan och tvärgator för att hämta sopkärl. Hämtning ska möjliggöras utan backningsrörelser. Dragväg för sopkärl kan utföras hårdgjord, fri från hinder, maximalt 10 meter lång och motsvara Arbetsmiljöverkets krav.



Figur: Lastplatser för avfall och varuleveranser (svart), avfallsrum (grönt) och körspår. Illustration: Juul Frost Arkitekter

El

I samband med planens genomförande krävs en ny nätstation för att klara försörjningen av den tillkommande bebyggelsen. En ny elnätstation planeras inom planområdet, och för denna finns på plankartan avsatt ett område för teknisk anläggning (E).

Värme

Värmeförsörjningen av tillkommande bebyggelse regleras inte i detaljplanen. De nya byggnaderna har goda möjligheter att anslutas till fjärrvärmesystemet.

Tele/bredband

Ledning för tele/bredband finns i Fyrislundsgatan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

Planförfarandet sker enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med normalt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under 1:a kvartalet 2017. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Planarbetet genomförs med följande tidplan:

| | |
|------------|----------------------------------|
| Samråd | 2:a kvartalet 2016 |
| Granskning | 4:e kvartalet 2016 |
| Antagande | 1:a kvartalet 2017 |
| Byggstart | planeras till 4:e kvartalet 2017 |

Genomförandetid

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

När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

De markanvisade bolagen ansvarar gemensamt för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark svarar framtida fastighetsägare för.

Berörda fastighetsägare har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Avtal

Markanvisningsavtal

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Midroc Property Development AB (Midroc) och Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Salabacke Holding AB (JRK) gemensamt. Markanvisningen innebär att Midroc och JRK gemensamt utvecklar kvartersmarken inom planområdet för att sedan förvärva kvartersmark för bostäder respektive verksamheter när detaljplanen vunnit laga kraft.

Beslut om att godkänna markanvisningen fattades av kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott i november 2015. Beslutet innebär att respektive bolag har fått option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av anvisat område för exploatering för bostäder respektive verksamheter.

Bolagen ska sinsemellan träffa samarbetsavtal som ska reglera alla för exploateringen gemensamma relevanta frågor. Sådana frågor är t.ex. detaljplanearbete, fastighetsbildning, projektering, projektgenomförande, tillträdestidpunkter, kostnader och ansvarsfrågor. Syftet ska vara att uppnå en samverkan för bästa möjliga tekniska och ekonomiska resultat vad avser till exempel de fysiska förutsättningarna för byggnationen, byggnadsmaterial, teknisk försörjning och installationer, rationellt framtida underhåll och kostnader i samband med gränsdragningar i bjälklag mellan fastigheter.

Köpeavtal

Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och respektive bolag för marköverlåtelse av kvartersmarken. Avtal ska reglera överlåtelse av mark samt bolagets åtaganden kopplat till exploateringsgenomförande. Kommunen avser överlåta den blivande kvartersmarken till respektive bolag med äganderätt. Förhandling om köpeavtal ska inledas i samband med detaljplanens antagande. Köpeavtal ska tecknas då detaljplanen har vunnit laga kraft och i samband med bygglov.

Exploateringen innebär att mark kommer överlåtas och fastighetsbildas som tredimensionellt avgränsade utrymmen.

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram 2016-01-12 för Östra Sala backe etapp 2b – Årsta Torg av ÅF-Infrastructure.

Luftföroreningar, PM10 partiklar

Luftkvaliteten med avseende på partiklar (PM 10) har utvärderats i samband med planarbetet.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet. En bestämmelse i plankartan anger att startbesked inte ges innan eventuella markföroreningar avhjälppts och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer.

Inom de av kommunen överlåtna markområdena bekostar exploatör den normala schaktning, fyllning och transport som behövs för att exploateringen ska kunna genomföras i enlighet med detaljplanen. Kommunen bekostar den utredning, schaktning, fyllning, transport och deponi som uppkommer på grund av eventuella efterbehandlingsåtgärder orsakade av föroreningar inom överlåtna markområden och i den omfattning som enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Kommunen ska tillsammans med exploatör samråda kring rutin för arbetsgång och uppföljning.

Byggskedet

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

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram 2015-12-15 av Bjerking AB.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet enligt ledningskoll 2016-01-13:

Borderlight AB (fiber)

IP-Only Networks AB (fiber)

Skanova (fiber)

Uppsala Kommun, Gatu- och trafikkontoret belysning samt trafiksignaler

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall AB (fjärrvärme)

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

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

Dagvatten

En dagvattenutredning daterad 2016-03-24 har tagits fram för området. Dagvatten ska i första hand omhändertas och fördröjas inom planområdet innan det ansluts till det kommunala dagvattennätet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Plan- och genomförandekostnader

De bolag som fått markanvisning inom planområdet står gemensamt för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa köpeavtal för exploatering.

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

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

Respektive bolag står för lagfartskostnad kopplad till deras markförvärv.

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

Ledningar

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

Vatten och avlopp

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

Bygglovavgift

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

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

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av fastighetsägaren.

Fastighetsreglering eller bildande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna.

En fastighet ska både vid ombildning och nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

I detaljplanen är gatumark och torgytor utlagda som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva allmän platsmark.

Detaljplanen innebär att fyra kvarter tillskapas. För större delen av bebyggelsen som är riktad mot torget planeras för lokaler i bottenvåning. Intentionen är att avskilja dessa ytor genom tredimensionell fastighetsbildning i enlighet med given markanvisning. Planen möjliggör detta i den mån lokalernas verksamheter ryms inom användningen centrumändamål C₁.

Upplåtelseformerna för bostäderna inom planområdet är inte bestämda. Markanvisat område där upplåtelseformen förväntas bli bostadsrätter kan komma att delas in i flera fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar som bildas. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

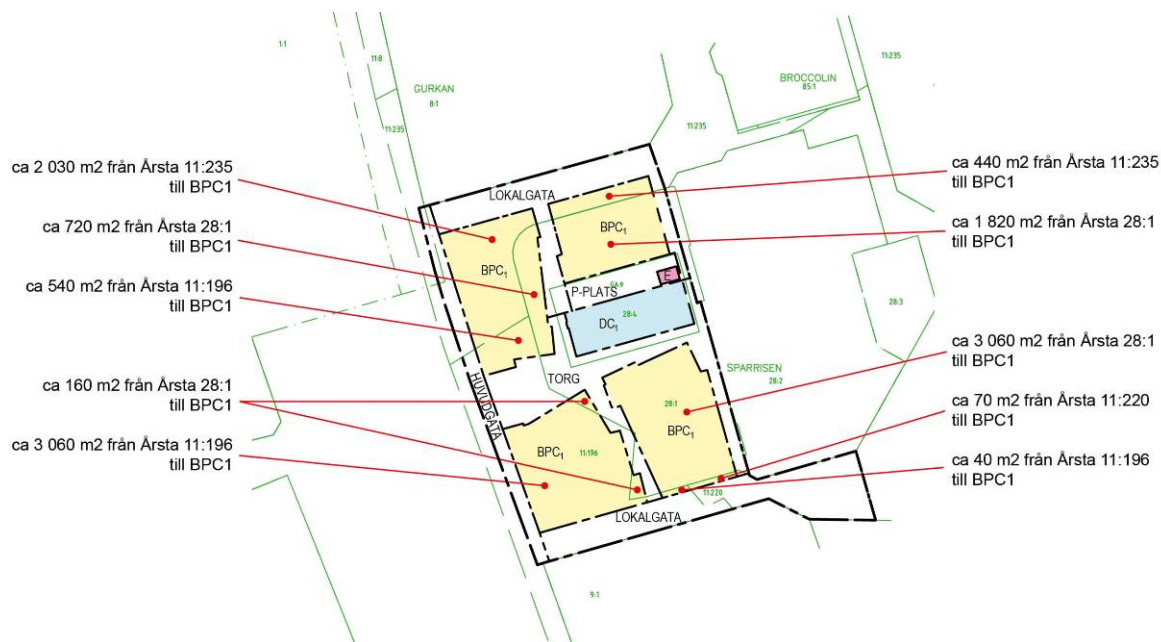
Det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage under mark. Detta då garage kan behöva nyttjas av flera fastigheter gemensamt.

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

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Större delen av planområdet ligger inom del av kommunens fastighet Sala backe 1:1. Nedan redovisas gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark inom planområdet.



Förslag till uppdelning mellan allmän plats och kvartersmark inom planområdet.

Inom planområdet finns Årsta ga:9 som är en gemensamhetsanläggning för ändamålet ”asfalterade och plattlagda kommunikationsytor med tillhörande anordningar för belysning, dränering och trafiksäkerhet, gräs- och planteringsytor”. Delägande fastigheter i Årsta ga:9 är Årsta 27:1, 28:2, 28:3, 28:4 och 85:1. En förutsättning för genomförandet av detaljplanen är att gemensamhetsanläggningen upphävs genom lantmäteriförrättning. Ny infrastruktur planeras inom området och ersätter Årsta ga:9. Infrastrukturen förläggs inom allmän platsmark vilken kommunen är huvudman för.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet skulle innebära att det aktuella planområdet under en tid framöver nyttjas för parkering och vändplan för bussar, 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. Området är dessutom utpekade som ett utvecklingsområde i översiktsplanen.

Planförslag

Landskapsbild, stadsbild

Förändringen kommer stadsbildsmässigt att bli stor men ur allmän synpunkt positiv, då planen möjliggör bostäder, service och en knutpunkt i ett för staden viktigt utvecklingsområde. Den nya bebyggelsen väver ihop två stadsdelar med olika bebyggelsekaraktär och struktur. En ny bebyggelse typologi introduceras i områdets sekvens av utseendemässigt homogena punkthus i parkmiljö. Förändringen avser både kvartersstruktur och gestaltning. Bebyggelsens placering kan för närboende komma att upplevas påtaglig och i många fall negativ då exploatering sker i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och den fria sikten skymms av byggnader.

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 kvarteret Källan ingår. Planförslaget bedöms inte leda till någon negativ påverkan på riksintresset för staden eller för Vaksala kyrka.

Naturmiljö

Platsen har i dagsläget inslag av vegetation men det rör sig om anlagd grönska med liten variation och artrikedom, huvudsakligen gräsytor med björk och oxel. Befintliga gräsytor såväl som ett antal uppvuxna träd försvinner vid ett genomförande av planen. Planen möjliggör trädplantering på de offentliga platserna, torg och lokalgator och bestämmelser om planteringsdjup och grönytefaktor styr hur en exploatering med gröna bostadsgårdar går att åstadkomma.

Rekreation och friluftsliv

Området som nu planläggs för bebyggelse är till största delen obebyggt med markparkering och gräsytor. Planområdet gränsar till den 20 hektar stora Årstaparken intill Årstaskolan. Parken domineras av öppna gräsytor för lek och idrott och med en löpslinga runt hela parken men har även platser med rumskaraktär. En upprustning av Årstaparken är lämplig i samband med utvecklingen av området.

Mark och vatten

En stor del av marken är idag hårdgjord. Den mark som består av genomsläppligt material kommer till stor del 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. Dagvatten från gatumark 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 var ianspråktagen för till stora delar markparkering i stadsbebyggelse i ett läge med god infrastruktur. Årsta torg planeras för en attraktiv och tillgänglig cykel- och kollektivtrafik vilket bedöms leda till lägre andel bilresor.

Bebyggelse ska i största mån utföras i naturliga material enligt gestaltungsprogrammet. Det finns goda möjligheter att ansluta området till fjärrvärmenätet samt att även finna andra goda effektiva uppvärmningslösningar.

Hälsa och säkerhet

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 ljuddämpad sida och tysta utevistelsezoner. Ytterligare åtgärder kan göras för en förbättrad bullersituation som till exempel den hastighetsänkning som föreslås längs Fyrislundsgatan. En övergripande bullerutredning är framtagen som visar att föreslagna bebyggelse kan hanteras med avstegsfall från Boverkets huvudregel. Miljökvalitetsnormen för inandningsbara partiklar, PM10, vid Fyrislundsgatan förväntas inte överstiga gällande miljökvalitetsnorm.

Då området öster om Fyrislundsgatan tidigare utgjordes av handelsträdgårdar finns risk för markföroreningar. Vid ett genomförande av planen ställs krav på åtgärder i enlighet med naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning.

Sociala aspekter

Årsta torg är centrum för utvecklingen av Östra Sala backe som helhet. Planen möjliggör ett tillskott av bostäder med olika upplåtelseformer, verksamheter, restauranger och mötesplatser vilket skapar förutsättningar för en social mångfald och kan främja social integration.

Östra Sala backe ska vara ett föredöme när det gäller hållbar stadsutveckling. Den sociala faktorn ses som lika viktig som den ekologiska och den ekonomiska. Bärande värden i strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen kan tillföra nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön till den östra delen av Uppsala stad och attraherar olika människor utifrån bakgrund, livsstil, intressen, kultur och i olika livsskederna. Den nya strukturen i området med tydligare stråk, gör det enklare och tryggare att röra sig mellan stadens olika delar. Den möjliggör mötesplatser och god genomströmning i området och mellan stadsdelarna. I området skapas naturliga mötesplatser vid parker och torg som blir tillgängliga både dag- och kvällstid. Gårdarna och bebyggelsen möjliggör odling och gemensamma utrymmen vilka blir en god förutsättning för nya möten.

Östra sala backe är genom stor variation i innehåll, stadsstruktur och exploateringsmöjligheter både innehållsmässigt och visuellt intressant. Området ger förutsättningar för olika verksamheter och aktiviteter som kan möta olika intressen. Väl valda lägen och ett tillräckligt stort utbud av lokalyta skapas genom att bebyggelsen utformas med flexibla bottenvåningar för att rymma verksamheter av skilda slag och ger en robust grund för utveckling av ett attraktivt lokalt näringsliv.

Trygghet, säkerhet

Att området bebos av fler människor kan öka känslan av trygghet. Platser som idag kan upplevas som öde baksidor befolkas och fylls med liv. Verksamheter i bottenvåningarna gör området levande över större del av dygnet. Möjlighet till väl belysta allmänna platser kan öka känslan av trygghet. De ljusreglerade övergångarna över Fyrislundsgatan ökar trafiksäkerheten för fotgängare. Förslaget till detaljplan innebär en minskad yta för markparkering och begränsar biltrafiken inom området vilket kan ge en positiv effekt på säkerheten för gångtrafikanter.

Tillgänglighet

Samtliga entréer till verksamheterna utförs utan nivåskillnad. Stadsrum, gränder och passager utförs utan större nivåskillnader utan istället med ramper som utjämnar höjdskillnader och skapar god tillgänglighet. Höjdskillnaden mellan gata och gård regleras i detaljplanen för att säkerställa tillgänglighet och överblick.

Barnperspektiv

Flera viktiga aspekter ur barnperspektiv säkerställs i planerna för Östra sala backe: en kvartersstruktur med genomgående gångstråk och goda gårdsmiljöer, liksom små platsbildningar och torg i kvartersstrukturen samt ökade kopplingar mellan Sala backe och Årsta. I detaljplanen för Årsta torg möjliggörs också bland annat en trafikskyddad gångväg över det nya torget till Årstaskolan. Sammantaget sett möjliggör planen fler bostäder nära Årstaparken, en säkrare trafikmiljö med lägre skyltade hastigheter, fler möjliga passager över Fyrislundsgatan och större upplevd trygghet för fotgängare under dygnets alla timmar.

I projekt som är kopplande till planens genomförande förbättras även andra miljöer som utpekats som viktiga för barn. Exempel är upprustning av Årstaparken samt pågående översyn av trafiksituationen i Sala backe och översyn av skolbehovet i de östra delarna av Uppsala.

Mötesplatser

På den öppna delen av Årsta torg finns det möjlighet för att skapa ett större flexibelt område som kan inanta olika funktioner över dygnet och året. Torget blir områdets primära mötesplats och är lämpligt för olika evenemang som utställningar och marknader. Bostadsgårdarna är viktiga mötesplatser för de boende. Gårdarna utformas för att möjliggöra till exempel vila, lek, aktivitet och odling.

Stadsliv

Detaljplanen möjliggör ett tillskott av nya bostäder med olika upplåtelseformer, verksamheter och mötesplatser vilket skapar förutsättningar för en social mångfald och främjar integration. Ett tillskott av invånare i området stärker och kompletterar omgivande stadsdelar avseende service och verksamheter.

Årsta torg har en naturlig genomströmning av människor från Östra Sala backe i väst till Årstaskolan och Årstaparken i öst. Detaljplanen möjliggör ökat stadsliv inom området då planen innehåller en ny central mötesplats för hela Östra sala backe och närområdet. På Årsta torg finns plats för anordnade evenemang såväl som mer informella aktiviteter och mötesplatser. Torget kantas av verksamheter med möjlighet för uteserveringar och andra stadsmässiga inslag och bildar därmed en naturlig plats för stadsliv i området.

Östra sala backes nya struktur gör det enklare och tryggare att röra sig mellan de olika stadsdelarna då alla gator och platser är upplysta och synliga från bostäderna. På så sätt kan den nya bebyggelsen komma att fungera som en brygga mellan stadsdelarna.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Den föreslagna bebyggelsen lokaliseras i ett utvecklingsområde enligt översiktsplanen. Uppsala kommun bedömer att den föreslagna bebyggelsen kommer att länka samman stadsdelarna Årsta och Sala backe. Fyrislundsgatan förstärks med lokaler för centrumverksamhet och nya bostäder tillskapas i ett attraktivt område. I översiktsplanen beskrivs också att området har förutsättningar för en relativt tät bebyggelse och att inslag av höga hus kan provas.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende mark-användningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens 5 kap. Det finns miljö kvalitetsnormer för Fyrisån och miljö kvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Sävjaån-Samnan. Krav ställs i planen på lokalt omhändertagande av dagvatten samt att dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka vattenförekomsterna Sävjaån-Samnan negativt, då grundvattenmagasinen är skyddade av ett tjockt tätande lerlager. Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalken kap 5.

PLANFÖRSLAGET BERÖR INTE MILJÖBALKENS KAPITEL 7. REVIDERINGAR (ENDAST EFTER GRANSKNING)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala april 2016

Torsten Livion
Detaljplanechef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2016-04-21

Datum
2016-05-13Diarienummer
PBN 2015-003611

Detaljplan för Årsta torg

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten i Uppsala
Försvarmakten

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden
Gatu och samhällsmiljönämnden
Idrott och fritidsnämnden
Kulturnämnden
Miljö och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsala Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Ledningsägare

Telia Sonera Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Stadsnät AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Övrigt

Landstingservice i Uppsala län

Posten Sverige AB

Vaksala församling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Brantingsbiblioteket

För kännedom

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden