

Handläggare  
Annika Holma  
Sofia Masrour

Diarienummer  
PBN 2020-001408

## Planbeskrivning

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

Standardförfarande



**Det här är ett förslag till detaljplan SAMRÅDET pågår mellan 12 januari och 23 februari 2021**

## INLEDNING

### Sammanfattning av planförslaget

Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling i Östra Sala backe, längts norrut inom programområdet där Fyrislundsgatan möter Vaksalagatan. Detaljplanen möjliggör ett kontorskvarter med en friskvårdsanläggning samt publika verksamhetslokaler i bottenvåningen. Kvarteret ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe.

Bebyggelsen utgörs av tre volymer, där två av dem är sammanlänkade mot Fyrislundsgatan i syfte att skapa flexibla och attraktiva kontorsytor. Genom kvarteret går ett generöst stråk som ska användas som entrézon, för dagvattenhantering och möjliggöra passage genom kvarteret. En ny gång- och cykelbana möjliggörs utmed Vaksalagatan och Fyrislundsgatan. Parkering ordnas i garage under mark och bebyggelsen angörs via lokalgatan söder om kvarteret. Innehållet och utformningen av bottenvåningarna är viktiga för att skapa stadsliv. Byggnadernas strategiska läge vid infarten till Uppsala stad ställer höga krav på byggnadernas arkitektoniska kvalitet.

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen och planprogrammet för Östra Sala backe (2011).

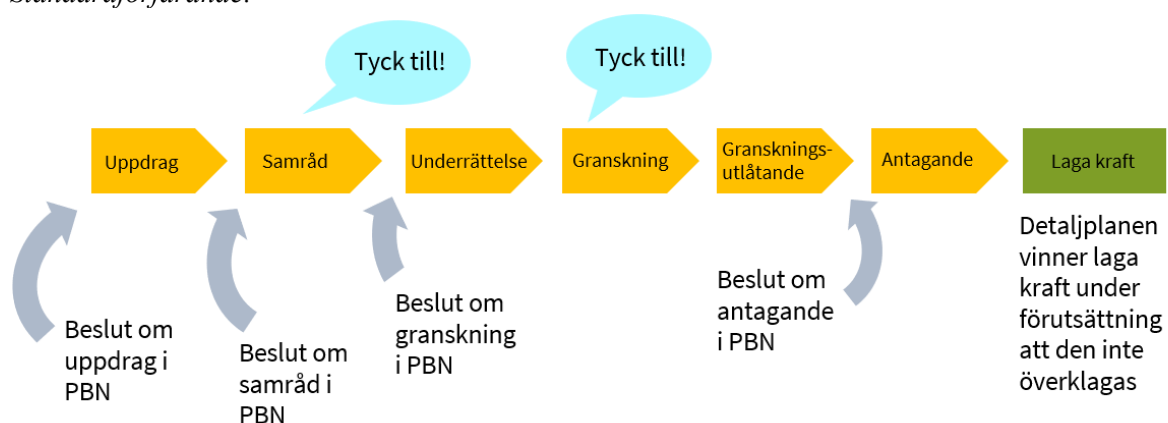
### Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-03-22.

*Standardförfarande:*




## HANDLINGAR

### Samrådshandlingar

#### Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning



Den läser  
du nu!

#### Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Undersökning, daterad 2019-09-10

Fastighetsförteckning\*

Dagvattenutredning för Östra Sala backe etapp 3b, Geosigma, daterad 2020-10-16

Projekterings PM Miljö- och geoteknik, Bjerking, daterad 2020-10-02

Trafikutredning Östra Sala backe, WSP, daterad 2020-10-09

Solstudier, CF Möller arkitekter, daterad 2020-11-13

Siktstudie, CF Möller arkitekter, daterad 2020-11-13

Dagsljusstudie, CF Möller arkitekter, daterad 2020-11-13

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

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INLEDNING</b> .....	<b>2</b>
Sammanfattning av planförslaget .....	2
Läsanvisningar .....	2
<b>HANDLINGAR</b> .....	<b>3</b>
Samrådshandlingar .....	3
Övriga handlingar .....	3
<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>4</b>
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	<b>5</b>
Översiktsplan .....	5
Planprogram för Östra Sala backe .....	5
Detaljplaner .....	7
Andra kommunala beslut .....	8
<b>PLANENS INNEHÅLL</b> .....	<b>9</b>
Planens syfte .....	9
Planens huvuddrag .....	9
Planområdet .....	9
Stadsbyggnadsvision .....	11
Landskapsbild .....	11
Bebyggelse och gestaltning .....	12
Kulturmiljö .....	16
Park och natur .....	19
Trafik och tillgänglighet .....	21
Sociala frågor .....	26
Mark och geoteknik .....	26
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten .....	26
Hälsa och säkerhet .....	29
Teknisk försörjning .....	32
Planbestämmelser .....	33
<b>PLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>36</b>
Organisatoriska åtgärder .....	36
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	37
Ekonomiska åtgärder .....	39
Tekniska åtgärder .....	39
<b>PLANENS KONSEKVENSER</b> .....	<b>41</b>
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel .....	41
Miljöaspekter .....	42
Landskapsbild .....	43
Naturmiljö .....	43
Sociala aspekter .....	43
<b>PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN</b> .....	<b>45</b>
Översiktsplanen .....	45
Miljöbalken .....	45
Medverkande .....	46

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

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

- sammanlänkning av staden med prioritering av stomlinjer och stadsstråk
- hög koncentration av bebyggelse med främst bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter och verksamheter längs Fyrislundsgatan
- särskilt fokus kring hållplatser och andra strategiska platser

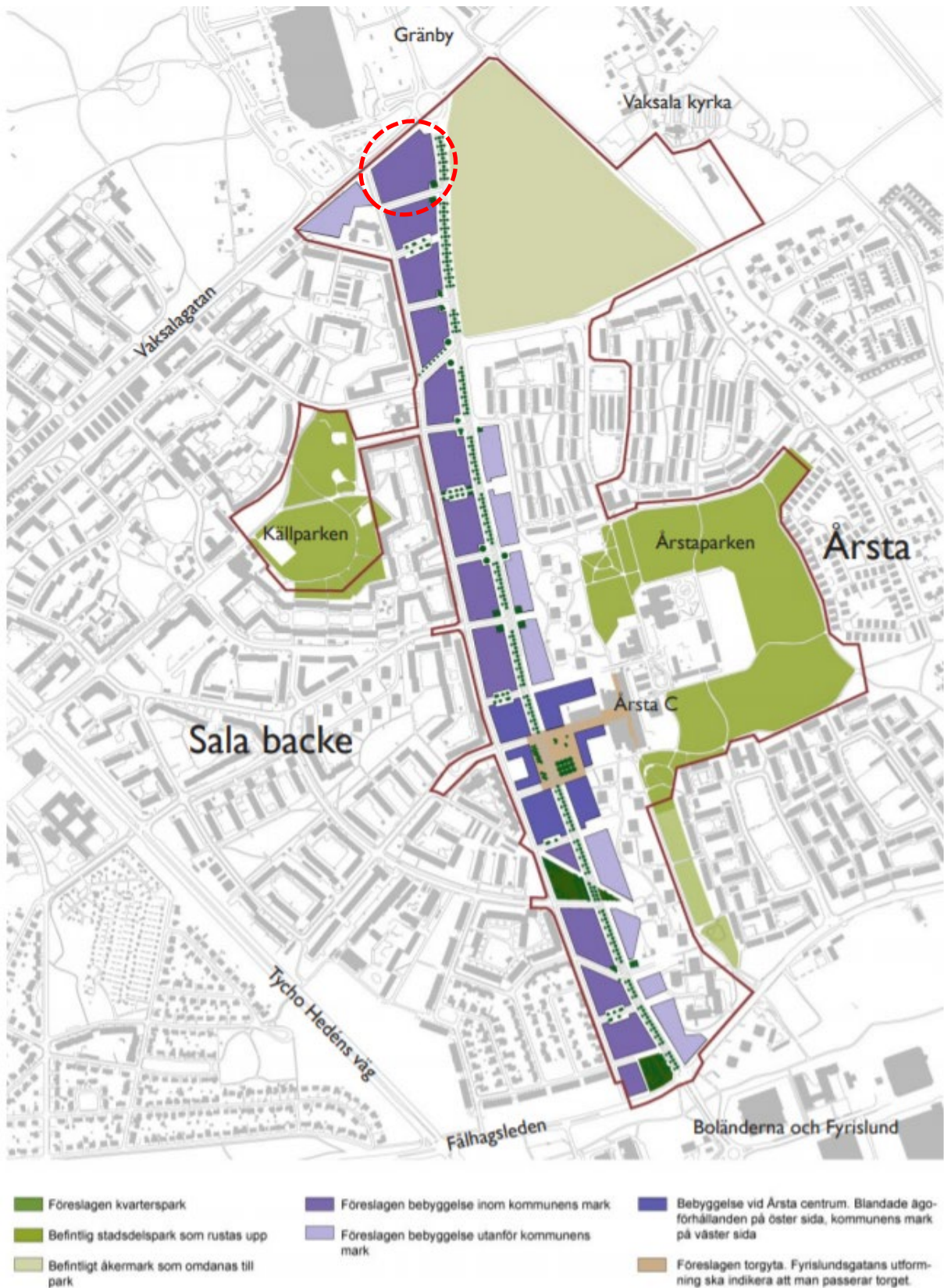
Gränby, som ligger i anslutning till planområdet, beskrivs som en av de fyra stadsnoderna utanför Innerstaden. Stadsnoderna är lokala centrum med en koncentration av näringsliv, service och bostäder. Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt och totalförsvarets influensområde för lufttrum. Planområdet ligger även inom den så kallade fyrakilometerszonen. Områdena inom fyra kilometer från resecentrum har en särskild potential för bebyggelseutveckling som bidrar till att skapa närhet med cykelavstånd mellan ett stort antal av stadens målpunkter.

### Planprogram för Östra Sala backe

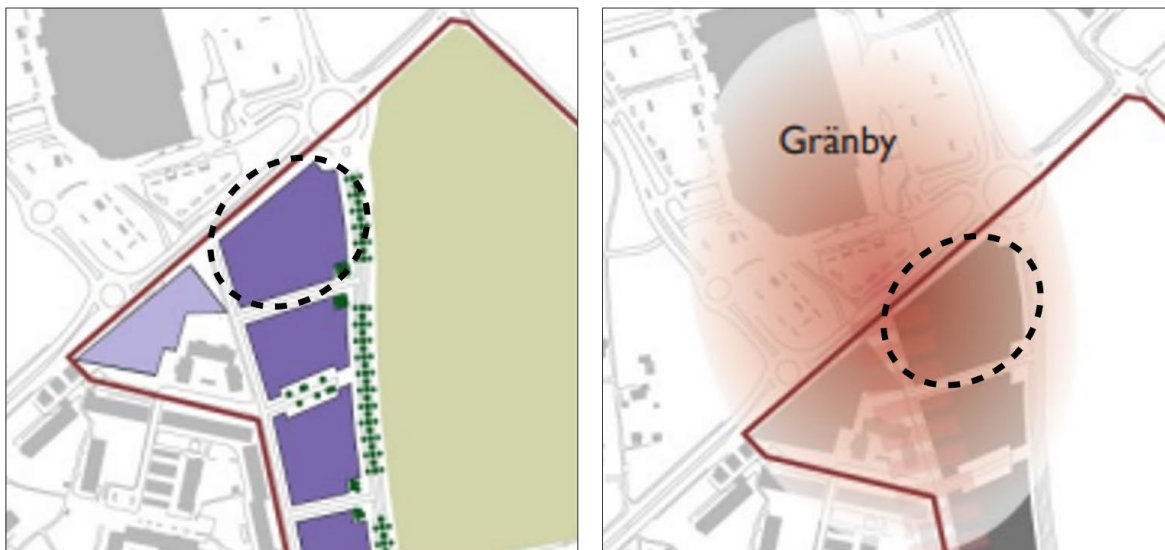
Planprogram för Östra Sala backe (godkänt av kommunstyrelsen i januari 2011) ligger till grund för områdets utveckling. Programmet beskriver en stadsbyggnadsvision och en kvartersstruktur inom området.

Programmet beskriver en vision om att Östra Sala backe ska utvecklas till en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe, Årsta och Gränby. Strukturen bygger på möten, variation, upp- och nivåer och mångfald. Den nya bebyggelsen ska tillföra nya kvaliteter i boende och stadsmiljö, och attrahera människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden. Programområdet ska bidra till att ge de östra stadsdelarna en urban karaktär och attraktivt stadsliv, med en blandning av bostäder och verksamheter.

Inom planområdet föreslås i programmet ett kvarter med huvudsaklig koncentration av handel och högre våningsantal som kopplar an till Gränby centrum. Programmet beskriver en genomsnittlig höjd inom hela Östra Sala backes programområde på 4–5 våningar, men också att det finns stadsbyggnadsmässiga motiv till att pröva inslag av högre bebyggelse. Utbyggnadsområdet är lokaliserat i den norra delen av programområdet, söder om Vaksalagatan och väster om Fyrislundsgatan. Vaksalagatan och Fyrislundsgatan utgör viktiga huvudgator i staden. Gatorna är förhållandevis breda och behöver mötas av en högre bebyggelse för att ges en tydlig rumslighet. Programmet fastslår en omvandling av gatorna från trafikled till stadsgator. I närheten av Gränby finns redan en högre skala etablerad genom skivhusen inom kvarteret Gräskvivan och punkthuset i Källparken. Gränby centrum expanderar och får mer och mer karaktär av stadsdelscentrum.



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



Utsnitt från strukturplan för programområdet för Östra Sala backe. Planområdets läge är markerad med två svarta streckade linjer. Den vänstra bilden redovisar markanvändningen. Mörklila visar föreslagen bebyggelse inom kommunens mark, ljuslila visar föreslagen bebyggelse utanför kommunens mark. Ljusgrön visar befintlig åkermark som omdanas till park. Bilden till höger visar ett utsnitt ur en karta för fördelning av verksamheter inom hela Östra Sala backe. Planområdet ska därmed ha en stor koncentration av verksamheter.

## Detaljplaner

### Gällande detaljplaner inom det aktuella planområdet

Detaljplanen ersätter delar av *Detaljplan för Österleden/Fyrislundsgatan*, som vann laga kraft 2006-11-23 (aktnummer 0380-P2006/95). Detaljplanen reglerar marken till PARK/SKYDD som enligt detaljplanen innebär att området är utpekad som utvecklingsområde enligt Översiktsplan 2002.



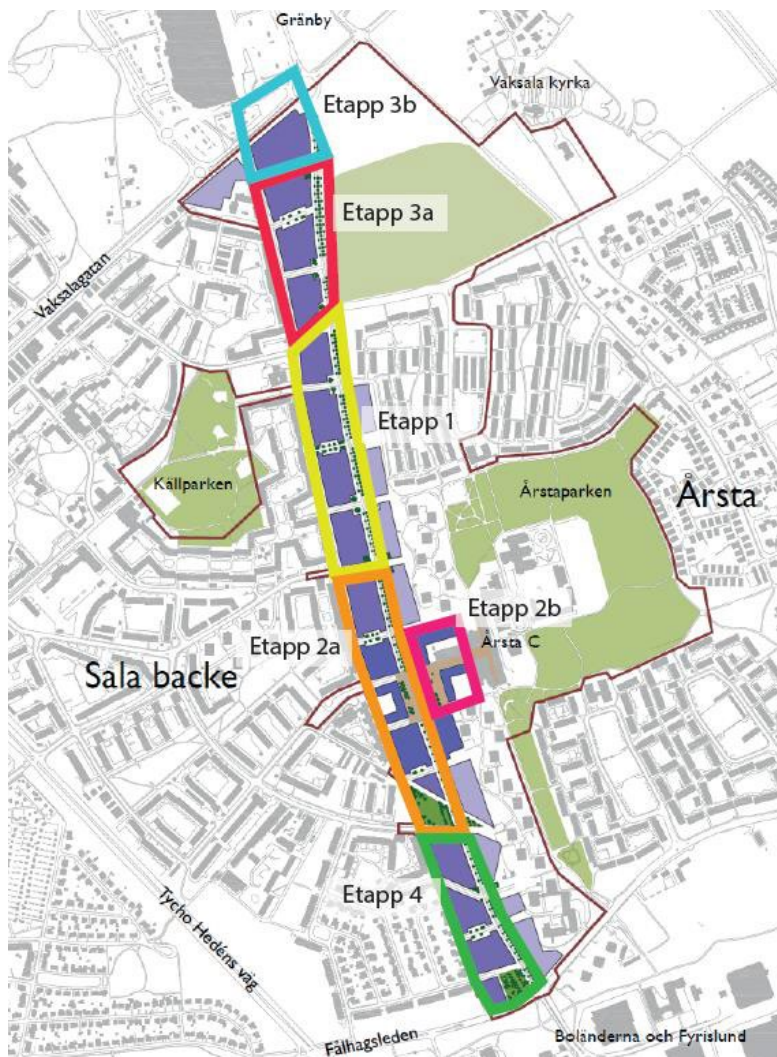
Kartan visar ett utsnitt ur planmosaiken. Det aktuella planområdet är markerat med röd linje.

### Gällande detaljplaner utanför det aktuella planområdet

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

### Pågående detaljplaner

Söder om planområdet, pågår ett planarbete för Östra Sala backe etapp 3a. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder, verksamheter och en park.



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

### Andra kommunala beslut

#### Markanvisning

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade 2019-05-13 att direktanvisa det nordligaste kvarteret av etapp 3 till Atrium Ljungberg AB.



## PLANENS INNEHÅLL

### Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt stadsutveckling i Östra Sala backe, långts norrut inom programområdet där Fyrislundsgatan möter Vaksalagatan. Detaljplanen möjliggör ett kontorskvarter med publika verksamhetslokaler och en friskvårdsanläggning. Kvarteret ska bidra till att skapa en levande och varierad stadsmiljö som länkar samman Östra Sala backe med de omgivande stadsdelarna Gränby och Sala backe. Detaljplanen bidrar till att tillskapa arbetsplatser i de östra stadsdelarna och en utveckling av stadsnoden i enlighet med kommunens översiktsplan. Innehållet och utformningen av bostenvåningarna är viktiga för att skapa stadsliv. Byggnadernas strategiska läge vid infarten till Uppsala stad ställer höga krav på byggnadernas arkitektoniska kvalitet.

### Planens huvuddrag

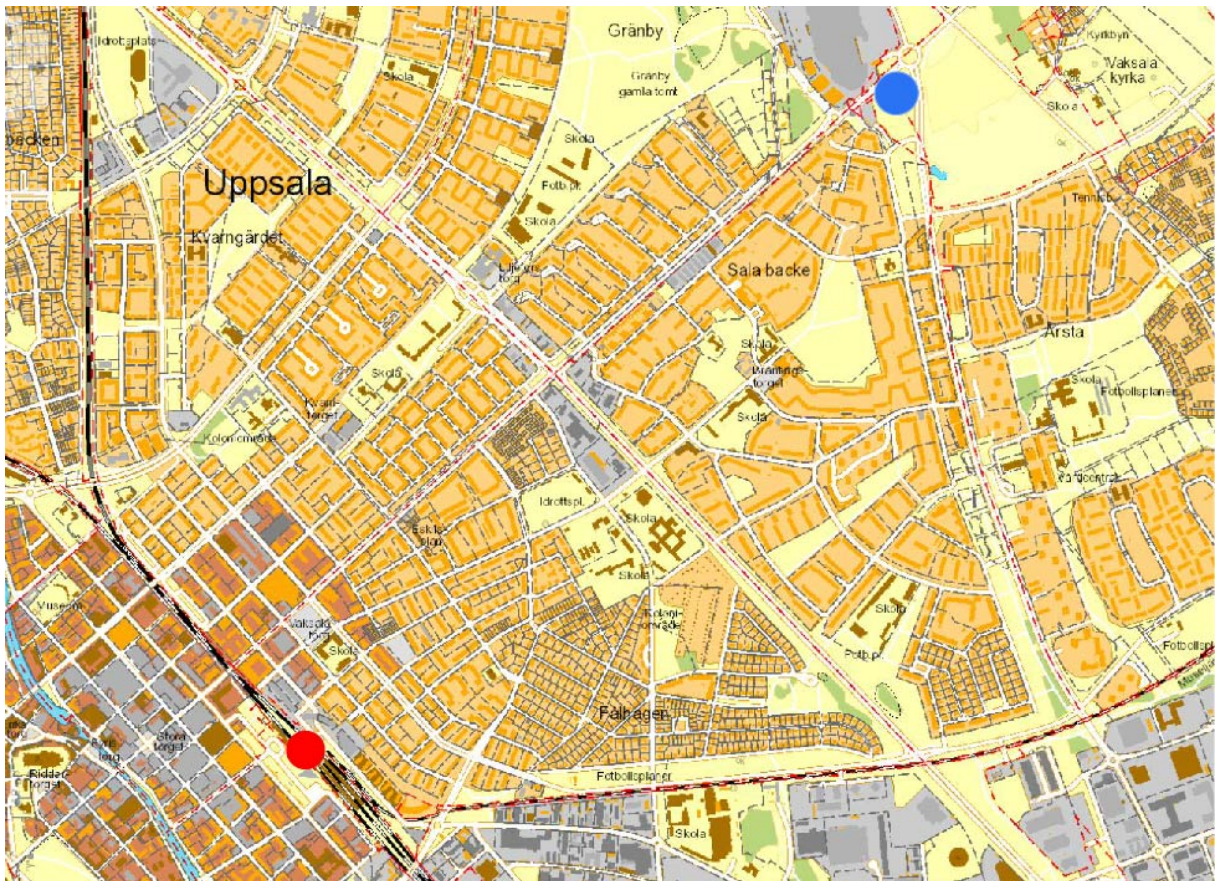
Detaljplanen möjliggör ett kvarter innehållande cirka 23 000 kvadratmeter kontor- och verksamhetsytor. En friskvårdsanläggning ska finnas i kvarteret samt publika verksamhetslokaler i bostenvåningarna. Bebyggelsen utgörs av tre volymer, där två av dem är sammanbyggda mot Fyrislundsgatan i syfte att möjliggöra flexibla och attraktiva kontorsytor. De tre byggnadskropparna varierar från fem till sju våningar plus indragna takvåningar. Genom kvarteret går ett generöst stråk som ska användas som entrézon, för dagvattenhantering och som passage genom kvarteret i nord-sydlig riktning. Detaljplanen reglerar att marken ska ansluta i nivå med angränsande allmän plats i syfte att skapa ett öppet och tillgängligt stråk. En ny gång- och cykelbana möjliggörs utmed Vaksalagatan och Fyrislundsgatan och i väster planläggs för en torgyta som stärker kopplingen till Gränby centrum och en framtida passage över Vaksalagatan. Parkering ordnas i garage under mark och bebyggelsen angörs via lokalgatan söder om kvarteret.

Höjderna på bebyggelsen är anpassade efter höga bostenvåningar för att verksamhetslokalerna ska vara flexibla samt med höga våningar för exempelvis samlingslokal och konferensytor i de övre våningsplanen. Lokalerna är placerade i strategiska lägen där flödena av gående och cyklister förväntas vara höga, nämligen vid den nya torgytan i väster samt i byggnaden mot Fyrislundsgatan. Här möjliggörs för ett gym med lokaler ut mot gatan. Placeringen av lokaler styrs även av att de behöver kunna angöras för leveranser och besökare från lokalgatan söder om kvarteret.

### Planområdet

#### Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget mellan Sala backe, Gränby Centrum och Vaksala Prästgårdsgårde, cirka 2 kilometer öster om Uppsalas stadskärna. Området avgränsas av Vaksalagatan i norr, Fyrislundsgatan i öster och planområdet för Östra Sala backe, etapp 3a, i söder. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Vaksala 1:24 och Brillinge 1:17 som båda ägs av Uppsala kommun.



Orienteringskarta som visar planområdets läge i staden. Planområdet är markerat med en blå cirkel, och centralstationen är markerad med en röd cirkel.



Flygfoto som visar planområdet och dess närmsta omgivning. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

## Allmän områdesbeskrivning

Planområdet har sedan 1970-talet utgjorts av en bred kraftledningsgata, men kraftledningen är idag borttagen. Idag består området av öppna gräsytor och en tillfällig grusparkering. Inom planområdet finns även en gång- och cykelbana som går genom en tunnel under Fyrislundsgatan. Området avgränsas av Fyrislundsgatan och Vaksalagatan, som är två viktiga gator i Uppsalas trafiksystem. Båda gatorna har idag få korsningar, breda körfält och obebakade övergångsställen, vilket gör dem till barriärer mellan stadsdelarna Årsta, Sala backe och Gränby. Vaksalagatan utgör en av de raka, historiska infartsvägarna till staden och är en viktig siktlinje kopplat till riksintresset för Uppsala stad.

Stadsdelen Sala backe byggdes ut under 1950- och 60-talet, och utgörs övervägande av bostäder. Karaktäristiskt för stadsdelen är öppenheten i de halvprivata gårdsrummen och de vackra offentliga parkerna. Service i området är framförallt koncentrerat till Gränby centrum, Brantingstorg och Årsta centrum. Gränby centrum, som ligger norr om planområdet, är Uppsalas största externa köpcentrum, och är under utveckling med både centrumfunktioner och bostäder. En passage för gående över Vaksalagatan är planerad i höjd med planområdet.

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

## Stadsbyggnadsvision

Visionen för Östra Sala backe är att skapa stadsbyggnadsstruktur som länkar samman stadsdelarna Sala backe, Årsta och Gränby och som gör det enklare, tydligare och tryggare att röra sig mellan dessa stadsdelar. Den nya strukturen ska bygga på möten, variation, upplevelser och mångfald. Bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende- och stadsmiljön till den östra delen av Uppsala stad och attraherar olika människor utifrån bakgrund, livsstil, intressen, kultur och livsskede. Östra Sala backe bidrar till att ge de östra stadsdelarna en innerstadskänsla och urban karaktär med ett attraktivt stadsliv med en blandning av handel, arbetsplatser, bostäder och service. Utvecklingen av området ska ge bättre underlag för det lokala näringslivet och bebyggelsen ska så långt det är möjligt utformas med lokaler i bottenvåningarna och kontor blandat med bostäder i strategiska lägen.

Strukturen är robust, miljömedveten, underlättar etablering av nya verksamheter och är såväl ekologiskt som socialt och ekonomiskt hållbar. Bebyggelsestrukturen formas och utvecklas över tid med hållbarhet i fokus och i samarbete med många olika aktörer från planprocess till byggskede och förvaltning.

## Landskapsbild

### Förutsättningar

Det tidigare kraftledningsstråket utgör fortfarande i delar ett öppet och grönt landskapsrum. Utifrån planprogrammet för Östra Sala backe har stråket börjat byggas igen och staden ”läkts samman”. Det öppna landskapsrummet är uppskattat som promenadstråk och för sina parkeringsytor. Grönskan utgörs främst av gräsytor och är till viss del förvildad och på väg att växa igen.

Öster om planområdet går Fyrislundsgatan som är en viktig huvudgata i Uppsalas trafiksystem och utgör även gränsen mellan den öppna landsbygden och staden. Vaksalagatan som avgränsar planområdet norr ut utgör en av de historiska infartsvägarna till Uppsala och en viktig siktlinje in mot centrala staden. Platsens läge utgör därmed en entré till Uppsala och markerar på så vis vart staden börjar. Detta förstärks ytterligare av det öppna gårdet framför Vaksala kyrka som möter området på andra sidan Fyrislundsgatan. När man kommer till Uppsala öster ifrån är idag Gränby Centrum, norr om planområdet, det mest utmärkande.

## Förändringar

Planområdet utgör den sista pusselbiten i den norra delen av programområdet Östra Sala backe. I och med utbyggnaden av platsen förändras både det öppna landskapsrummet och entrén in till Uppsala och ersätts av nya byggnader, stråk och platser. Fyrislundsgatan kommer fortsatt att utgöra gränsen mellan staden och det öppna landskapsrummet framför Vaksala kyrka. Gränsen som visar var staden börjar blir ännu tydligare i och med den nya bebyggelsen inom Östra Sala backe, både etapp 3a och 3b, se den framtagna siktstudien under kapitel *Kulturmiljö*.

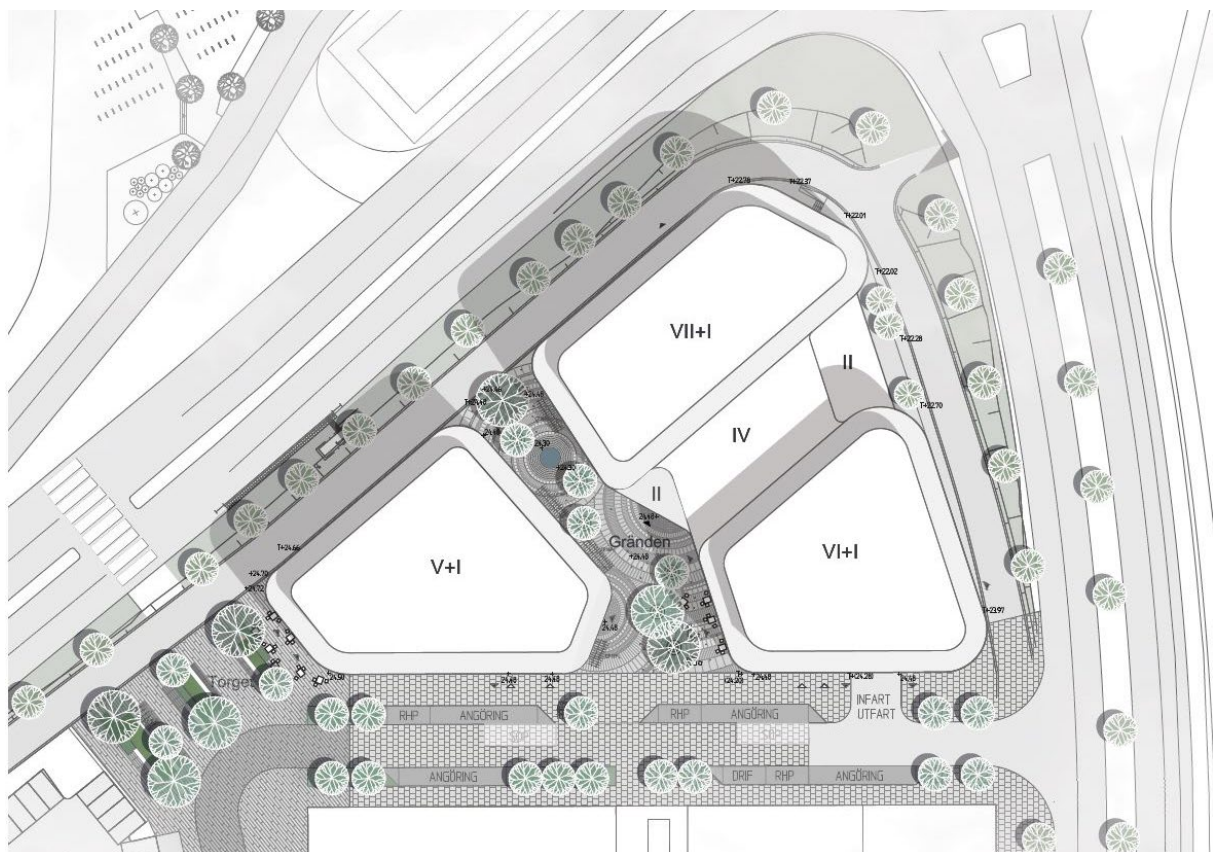
## Bebyggelse och gestaltning

### Stadsbyggnadsstruktur

Platsens har ett unikt och väl synligt läge vid entrén till staden. Platsen utgör även en brygga mellan Gränby centrum i norr och resterande del av programområdet Östra Sala backe i söder och "läker" därmed samman stadsdelarna. Inom planområdet möjliggörs för ett kvarter innehållande tre huvudbyggnader med främst kontor och verksamheter. Lokaler för centrumverksamhet samt en besöksanläggning för friskvård, är särskilt viktiga för att levandegöra bottenvåningarna och stärka stadslivet på platsen. Markanvändningen i kvarteret ger stor flexibilitet gällande byggnadernas innehåll.

### Kvarteretsstruktur och hushöjder

Bebyggelsen i kvarteret utgörs av tre huskroppar där två av dem är sammanbyggda med en länkbyggnad mot Fyrislundsgatan i syfte att skapa attraktiva och flexibla kontorslokaler. De två huskropparna särskiljs från varandra genom att länkbyggnaden är lägre, motsvarande totalt 4 våningar, och indragen från gatan. De tre huskropparna trappar i höjd och tillåts vara motsvarande 5, 6 och 7 våningar, plus att indragna takvåningar möjliggörs. Taken kan även användas som terrasser. Byggnaden i väster är lägst och den högsta byggnaden är placerad mot rondellen där Fyrislundsgatan möter Vaksalagatan. En högre byggnad här kan förstärka platsen som entré.



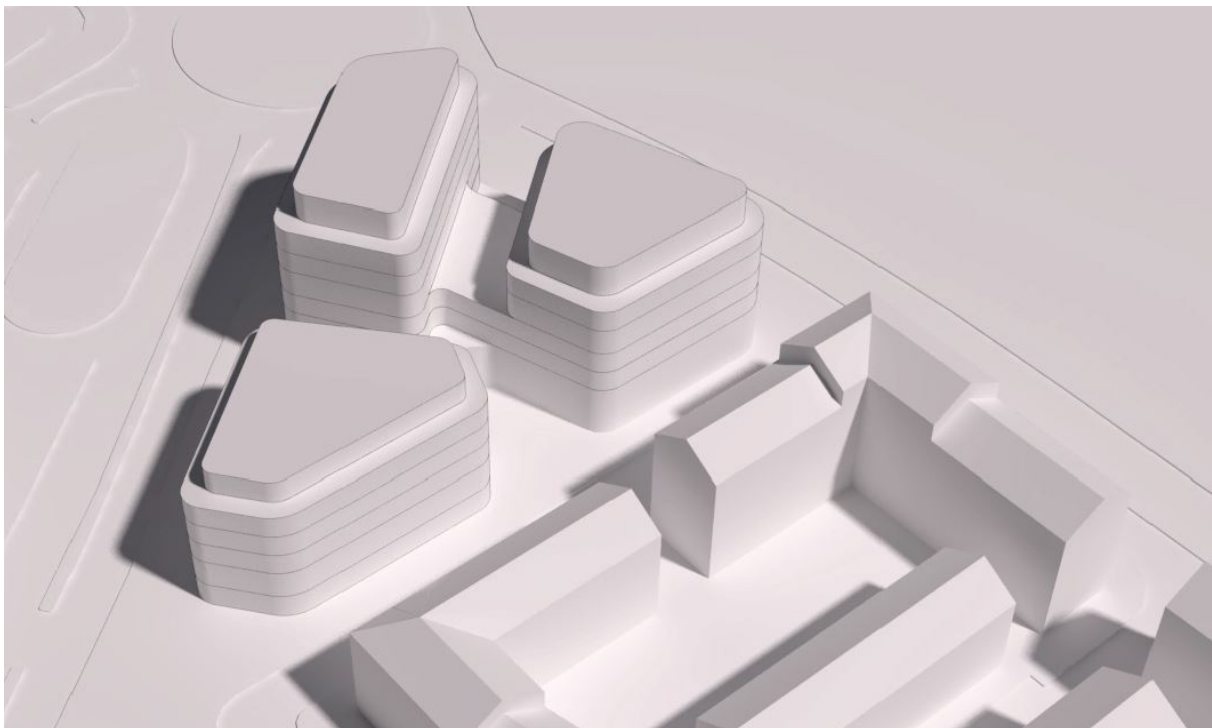
Situationsplan. Illustration av CF Möller.

Byggnadernas höjd begränsas i detaljplanen med en högsta nockhöjd. Valet av planbestämmelse är att reglera en stadsbildsmässigt högsta godtagbar höjd snarare än ett maximalt antal våningar, det vill säga lägga ett tydligare fokus på en parameter som har betydelse för stadslandskapet och områdets ljusförhållanden. Den högsta tillåtna nockhöjden varierar för de olika byggnadsvolymer och motsvarar de våningsantal som visas i situationsplanen.

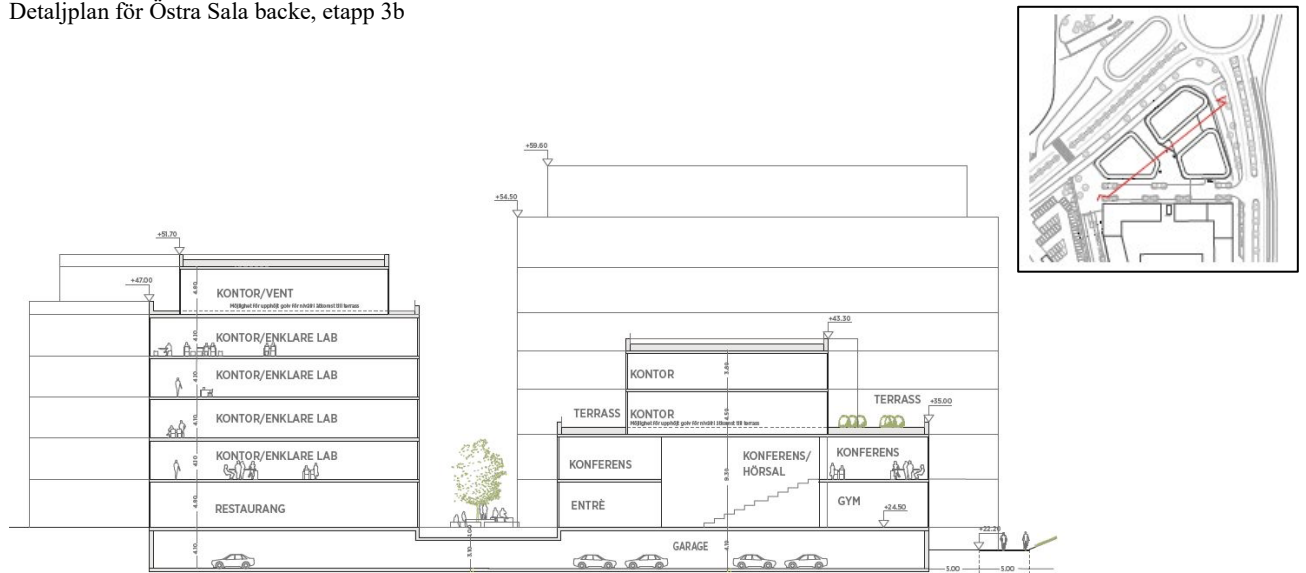
Utöver nockhöjden, vilket anger takkonstruktionens högsta del, får tekniska anordningar såsom ventilationshuvar anläggas. Höjden på dessa begränsas för de högsta byggnaderna i detaljplanen med en totalhöjd. Syftet med bestämmelsen är att begränsa den upplevda höjden av byggnaderna som syns från långt avstånd vid entrén till Uppsala. Det är viktigt att taken ges en enhetlig gestaltning och att uppstickande byggnadsdelar ges en omsorgsfull gestaltning och utformas som en del av byggnadens arkitektur. Dessa ska gärna skjutas in från fasad för att de inte ska bli för utmärkande och påverka den upplevda höjden av byggnaderna. Taken på byggnaderna ska kunna användas för terrasser och därför tillåts räcken sticka upp. De stora takytorna skapar goda förutsättningar för att förses med växtlighet, till exempel sedumtak, som kan bidra till dagvattenhanteringen.

Genom kvarteret går ett brett stråk som ska användas som entréplats, för växtbäddar för dagvattenhantering och som passage genom kvarteret i nord-sydlig riktning. Stråket höjdsätts i detaljplanen för att säkerställa att marken ansluter i nivå med omgivande allmän plats utan nivåskillnader. Kvarterets mark blir därmed tillgänglig och kvarteret upplevs mer öppet och genomsiktligt. Kvarterets läge mellan Gränby centrum, som viktig målpunkt, och befintliga och planerade bostäder söderut, gör att flödet av gående och cyklister förväntas vara stort. Passagen genom kvarteret blir därför viktigt som ett alternativt rörelse-stråk för främst gående. Prioriterade gång- och cykelbanor finns både väster om kvarteret och utmed Fyrislundsgatan.

Väster om kvarteret anläggs en mindre torgyta. Torget ligger strategiskt vid en framtida passage över Vaksalagatan mot Gränby centrum. Torget kan levandegöras genom att verksamhetslokaler placeras i byggnaden mot platsen.



*Utsnitt ur 3D-modell som visar volymerna i kvarteret och angränsande planerat bostadskvarter i söder, sett från sydväst. Illustration av CF Möller.*



Typsektion genom kvarteret i öst-västlig riktning, som visar byggnadsvolymer och höjder. Illustration av CF Möller.

### Arkitektur och gestaltning

Platsens exponerade läge vid en av entréerna till Uppsala stad, ställer höga krav på byggnadernas arkitektur och på en omsorgsfull gestaltning. Detaljplanen reglerar därför att byggnaderna ska ha en hög arkitektonisk kvalitet. Detta gäller både sett från långt avstånd, till exempel vid infarten till Uppsala och från Österleden norr ifrån, och i upplevelsen av detaljer, när man rör sig kring kvarteret. Kvarteret har även en viktig plats som brygga mellan det offentliga och storskaliga Gränby centrum och de mer privata bostadskvarteren i Östra Sala backe i söder. Vi gestaltningen av byggnaderna är det därför viktigt att dessa ses i ett sammanhang.



Perspektiv från öster, utmed Vaksalagatan, som visar hur byggnaderna kan se ut vid entrén till Uppsala stad. Till vänster visas planerad bebyggelse inom etapp 3a. Utformningen kan komma att ändras. Illustration av CF Möller.



*Perspektiv från väster, utmed Vaksalagatan, som visar hur byggnaderna kan se ut. Till höger visas planerad bebyggelse inom etapp 3a. Utformningen kan komma att ändras. Illustration av CF Möller.*



*Perspektiv utmed Fyrislundsgatan som visar hur byggnaderna kan se ut. Till vänster visas planerad bebyggelse inom etapp 3a. Utformningen kan komma att ändras. Illustration av CF Möller.*

För den angränsande bebyggelsen inom Östra Sala backe, etapp 3a, tas ett gestaltningsprogram fram i syfte att säkerställa en hög nivå på arkitekturen och gestaltningen i området. En bärande strategi vid utformningen där är att det ska finnas ett lugn och en enhetlighet i fasaduttrycket och att tonerna ska vara varma. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen karaktär gällande materialval och kulör. Precis som mycket av de äldre byggnaderna ska den nya bebyggelsen ges omsorg kring detaljerna. Bebyggelse och platser ska även utformas med hög arkitektonisk, funktionell och materiell kvalitet som har ett långt hållbarhetsperspektiv. Det nordligaste bostadskvarteret är det mest urbana och ska ha en stram gestaltning med fasader i trä, tegel och betong.

Uppsala kommun har tagit fram en arkitekturpolicy som innehåller riktlinjer kring arkitektur- och gestaltningsfrågor. Policyn ska bidra till att skapa en levande, hållbar och vacker stad. Policyn innehåller sju huvudbegrepp; sammanhang, skala, grönt, befintliga värden, god livsmiljö, samverkan och tillgänglighet. Arkitekturpolicyn ska användas som utgångspunkt vid gestaltning av byggnaderna inom detaljplanen.

### **Offentlig och kommersiell service**

En blandning av verksamheter bidrar till att skapa ett levande och varierat område. Byggnaderna inom kvarteret kan innehålla både stor och små kontors- och verksamhetslokaler. För att skapa en målpunkt och blandning av verksamheter i området samt levande bottenvåningar, ställer detaljplanen krav på att det ska finnas en besöksanläggning för friskvård i den östra byggnaden. Byggnaden har en stor bottenvåning som har goda förutsättningar att användas för detta ändamål. En sådan verksamhet skulle kunna bli ett positivt inslag i området nära både arbetsplatser, bostäder och med bra tillgänglighet för gående, cyklister och med kollektivtrafik. I syfte att skapa goda förutsättningar för stadsliv i området, ställer detaljplanen även krav på att det ska finnas flera lokaler för centrumändamål med publik karaktär i bottenvåningarna. Centrumändamål är en bred användning och kan rymma många olika typer av verksamheter, men det kan till exempel vara besöksintensiv verksamhet så som kafé, restaurang och gym samt enklare vård så som tandläkarmottagning. Detaljplanen ger även möjlighet för vårdcentral. En tydlig målpunkt i området är Gränby centrum och bussnoden norr om Vaksalagatan. I den norra delen av östra Sala backe kommer Johannesbäcksgatan och fortsättningen upp mot Vaksalagatan troligtvis att utgöra det primära rörelsestråket för gående och cyklister. Ett viktigt läge för en verksamhetslokal blir därför i den västra delen av kvarteret, mot torget. Verksamhetslokaler i bottenvåningarna följer programmets intentioner.

## **Kulturmiljö**

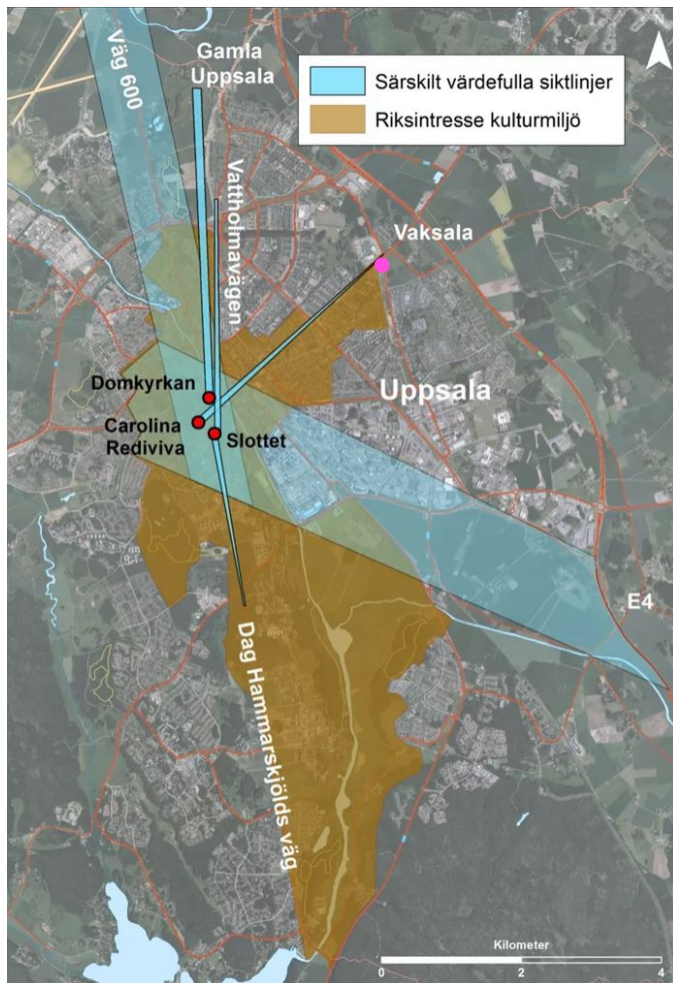
### **Förutsättningar**

Planområdet ansluter i öster till riksintresse för kulturmiljövården C36 Vaksala. Området utgör en representativ bronsåldersmiljö med talrika fornlämningar och väsentliga inslag från hela järnåldern. På Vaksala prästgårdsgårde finns ett större fornlämningsområde av lämningstypen grav- och boplatssområde. I området ligger Vaksala kyrka och prästgård. Vaksala kyrkhöjd utgör ett dominerande inslag i landskapsbilden, med kyrkspiran som är väl synlig från hela bygden. Närområdet till kyrkan präglas av öppen odlingsmark som bidrar till upplevelsen av kyrkan som ett historiskt och dominerande inslag i landskapsbilden. Utbyggnaden av Gränby centrum och de utbyggda vägarna i området har inneburit att upplevelsen av och förståelsen för både kyrkomiljön och kulturlandskapet kraftigt har förändrats och förståelsen för hur kulturlandskapet hänger samman har därmed försvårats.

Planområdet ligger även i närheten av riksintresset C40 Uppsala stad. Den traditionella beskrivningen av Uppsala som ”staden på slätten” har sitt ursprung i slottet och domkyrkan som tydliga landmärken i och med deras placering på åsen. När man närmar sig Uppsala från i stort sett alla väderstreck finns slottet och domkyrkan med i blickfånget, vilket har sin bakgrund i de raka infartsvägar som tillkom i samband med 1600-talets 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.



Riksintresseområde Uppsala stad med särskilt värdefulla siktsektorer markerade, från Översiktsplan 2016. Planområdets läge är markerat med en rosa prick.

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

### Förändringar

Vaksala prästgårdsgårde, med sina många fornlämningar, ligger utanför planområdet och området lämnas därmed orört. Något som däremot berörs av byggnationen är Vaksalagatan som utgör en historisk infartsväg och en viktig siktlinje mot de historiska byggnaderna. En siktstudie har tagits fram av CF Möller arkitekter i syfte att undersöka konsekvenserna av förslaget, se bilder nedan. I siktstudien kan man se att när man befinner sig på platsen är de historiska byggnaderna redan idag skymda av befintliga byggnader och träd. Det är först när man rör sig närmre staden som Carolina Rediviva framträder i fonden. Den nya bebyggelsen påverkar därmed inte siktlinjen in mot Uppsala. Däremot förändras entrén till staden och vyn över siluetten. Förändringen innebär att Vaksalagatan istället frontas av bebyggelse på båda sidor och gaturummet upplevs därmed mer omgärdat och stadsmässigt. Att bebyggelse på så vis möter det storskaliga Gränby centrum norr om gatan är välgörande för att även binda samman och sätta gallerian och bostadsbebyggelsen där i ett tydligare sammanhang.



Siktstudie sett från Vaksalagatan, intill Brillinge, in mot Uppsala stad. Den föreslagna bebyggelsen i Östra Sala backe, etapp 3a och 3b, är skisserad med streckade volymer. Illustration av CF Möller.



Siktstudie sett från Vaksalagatan, i rondellen där Vaksalagatan möter Fyrislundsgatan, in mot Uppsala stad. Den föreslagna bebyggelsen i Östra Sala backe är skisserad med streckade volymer. Illustration av CF Möller.



*Siktstudie sett från Vaksalagatan invid Gränby centrum, in mot Uppsala stad. De föreslagna byggnaderna är skisserad med streckade volymer. Illustration av CF Möller.*

## Park och natur

Planområdet ligger i anslutning till Vaksala prästgårdsgärde och i närheten av Gränbyparken. I och med planläggningen av Östra Salabacke etapp 3a i söder, kommer även en park som är cirka 2 200 kvadratmeter att ligga inom gångavstånd. Idag består området delvis av en gräsbevuxen yta med bitvis högväxt vegetation som exempelvis mållor och tistlar. Utmed Fyrislundsgatan finns fläckar av torrbacksvegetation kvar.

Det finns ett inrapporterat fynd av den fridlysta arten backsippa inom planområdet. Fyndet rapporterades in till Artportalen 2011. Det finns även flera fynd av backsippa på Vaksala prästgårdsgärde på andra sidan Fyrislundsgatan. Enligt stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är det osäkert om backsippan finns kvar inom planområdet då platsen är på väg att växa igen med högre vegetation. I och med att backsippan är fridlyst enligt Artskyddsförordningen behövs dispens från artskyddet om den finns kvar på platsen, för att säkra planens genomförande. En inventering av backsippa ska genomföras under våren 2021, innan detaljplanen skickas ut på granskning. Om backsippa finns inom planområdet ska en dispens vara godkänd innan detaljplanen kan antas.

Naturområdet på andra sidan Fyrislundsgatan, Vaksala prästgårdsgärde, är i behov av skötsel för att förhindra att även den ytan tas över av mer högväxt vegetation. Stadsbyggnadsförvaltningen utreder hur en förbättrad skötsel genom bete kan ordnas. På så sätt finns möjlighet för arter som exempelvis backsippa att leva kvar i området.



*Kartan visar inrapporterade fynd av backsippa i Artportalen markerade med gul prick. Den vänstra pricken i bilden ligger inom planområdet. Karta från Artportalen.*

Det finns en allé med lindar utmed Vaksalagatan. Enstaka träd kan behöva tas bort för att möjliggöra en omdragning av gång- och cykelbanan samt att anlägga ett övergångsställe över Vaksalagatan. Träden omfattas av det generella biotopskyddet och om träd behöver tas bort behövs dispens från biotopskyddet. Dispensen bör vara godkänd innan detaljplanen antas för att säkra planens genomförande.



*Trärad med lindar utmed Vaksalagatan.*

## Trafik och tillgänglighet

### Förutsättningar

#### *Gatunät och trafikflöden*

Vaksalagatan och Fyrislundsgatan utgör viktiga huvudgator i stadens trafikinät med ett trafikflöde på 12 700 fordon/ dygn respektive 14 000 fordon/ dygn. Gatorna är breda med två körfält i vardera riktningen och har karaktär av trafikled. Kommunen har en modell som visar hur trafikflödena i det övergripande vägnätet förväntas att förändras fram till år 2040 (Östra Sala backe trafikutredning, WSP 2020-10-09). Den visar att det inte kommer att ske någon generell trafikökning på Vaksalagatan och Fyrislundsgatan. Det antas bero på att hastigheten på gatorna är lägre i framtiden jämfört med idag, och att man därför kommer att välja andra vägar.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området. I Sala backe kan dock vägnätet upplevas svårorienterat, då många gång- och cykelvägar leder genom parker och bostadskvarter. Genom planområdet löper en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning genom en planskild korsning under Fyrislundsgatan som leder öster ut längs Vaksala prästgårdsgärde och utmed väg 288. I översiktsplanen är gång- och cykelvägen utpekad som ett cykelstråk på landsbygden, Alundastråket.



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

#### *Kollektivtrafik*

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

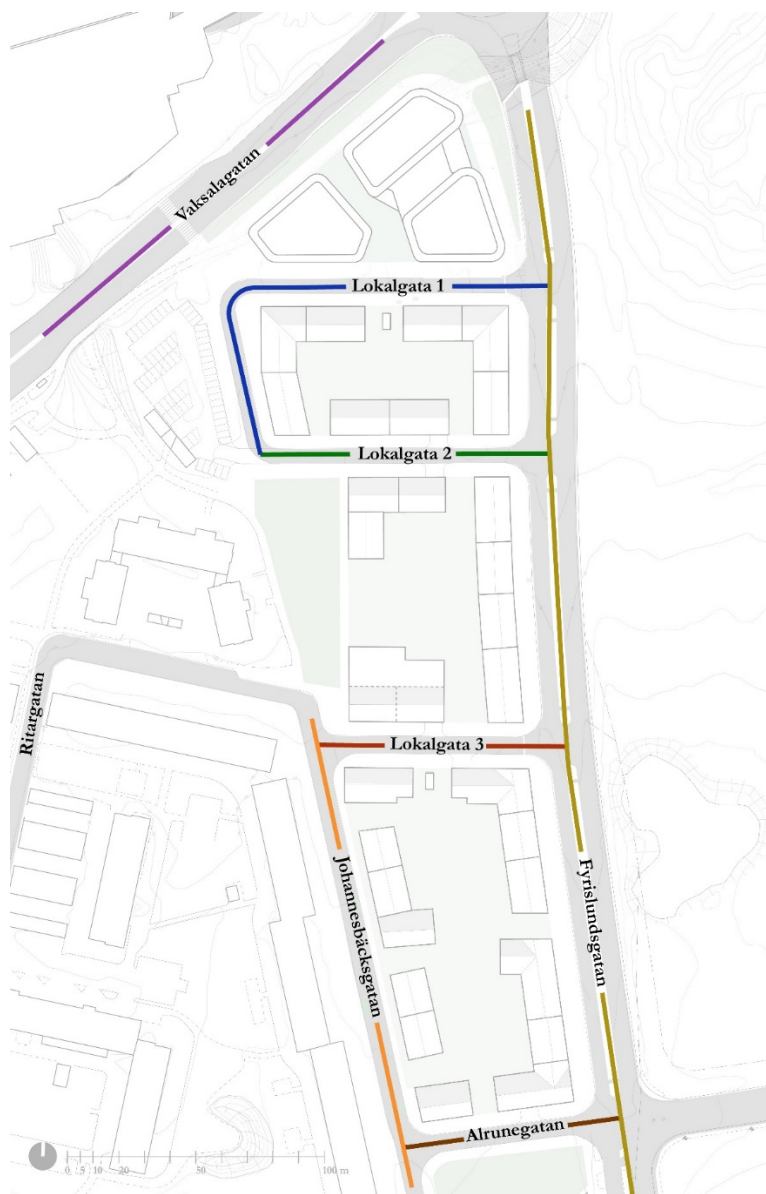
## Förändringar

### *Gatunät och trafikflöden*

Som en effekt av den tillkommande bebyggelsen i Östra Sala backe kommer trafikflödena på framförallt Vaksalagatan och Fyrislundsgatan att öka. Enligt trafikutredning beräknas trafikflödet år 2040 vara drygt 16 000 fordon/dygn på Fyrislundsgatan och 14 000 fordon/ dygn på Vaksalagatan (WSP 2020-10-09). Denna del av Fyrislundsgatan är sannolikt den mest trafikerade.

### *Gators utformning*

Gator och torg inom planområdet ska vara allmänna. Lokalgatan mellan kontorskvarteret och bostadskvarteret (Lokalgata 1 i kartan på nästa sida) föreslås regleras mot Fyrislundsgatan som en väjningskorsning där fordon endast kan svänga höger in och höger ut. Gatan föreslås ha en sektion på totalt 18,5 meter med flexzoner på båda sidor av gatan. Flexzonerna kan rymma funktioner som angöring, lastzoner, träd och dagvattenhantering. Utmed byggnaderna anläggs trottoarer. Utmed kontorskvarteret föreslås denna göras extra bred, 4,5 meter, då kvarteret förväntas generera stora flöden av gående. Se sektion på nästa sida. Detaljplanen styr dock inte hur gator och torg utformas eller hur fordon får köra, det bestäms vid projektering av gatorna och regleras sedan med lokala trafikföreskrifter.



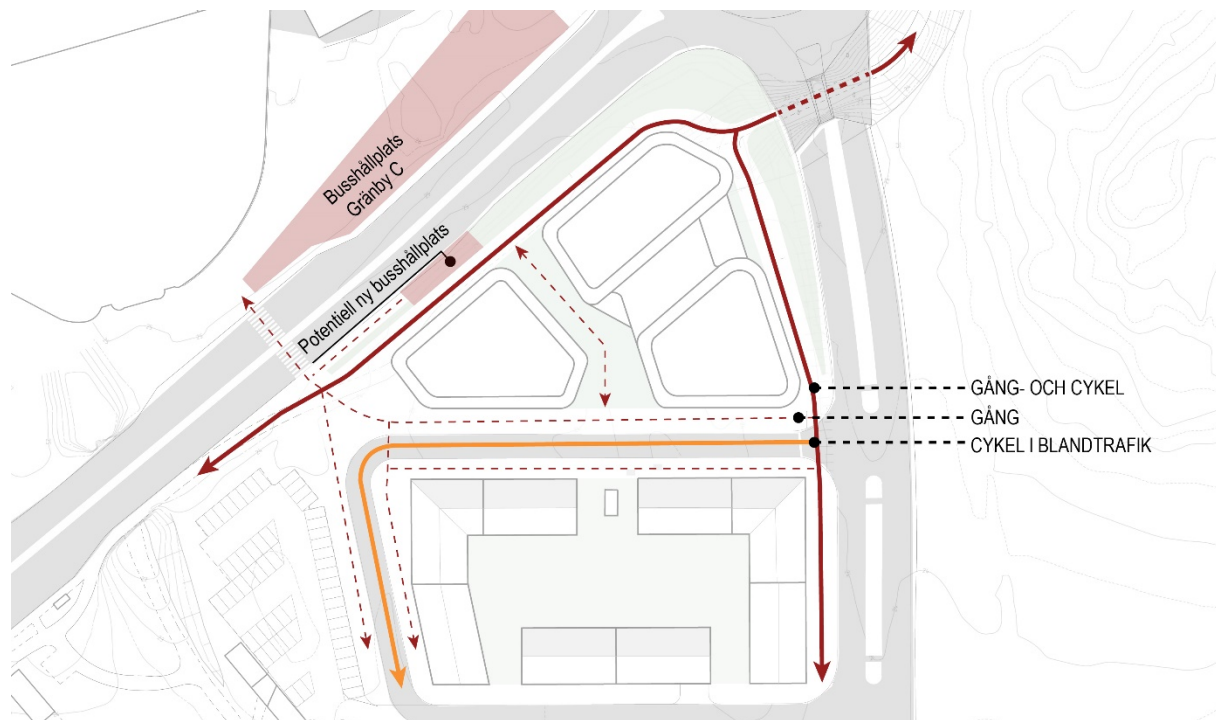
Kartan visar gatustrukturen för både Östra Sala backe etapp 3a och 3b.



*Sektion som visar lokalgatan mellan kontorskvarteret inom planområdet (vänster i bild) och det planerade bostadskvarteret i söder, inom etapp 3a. Illustration av CF Möller.*

### *Gång- och cykeltrafik*

Den befintliga gång- och cykelvägen genom planområdet dras om närmre Vaksalagatan och kompletteras med en ny gång- och cykelbana utmed Fyrislundsgatans västra sida. Ett nytt torg anläggs i väster som ansluter både till gång- och cykelvägen och trottoaren utmed byggnadernas södra sida. De stora målpunkterna för cykeltrafiken är Gränby centrum och Gränbyparken i norr, cykelstråket som leder österut mot Jälla och Lindbacken, samt Årsta centrum och Årstaskolan i söder. Mindre, lokala mål, är de planerade verksamhetslokalerna och förskolan längre söder ut i området. Mellan kontorsbyggnaderna skapas ett stråk som planläggs som kvartersmark. Stråket ansluter till busshållplatsen och gång- och cykelvägen utmed Vaksalagatan samt bostadsområdet i söder och ska hållas öppet för gående. Ytan prickas i detaljplanen och får därmed inte bebyggas. Se karta för på nästa sida som visar möjligheten för gående och cyklister att röra sig i området efter utbyggnation.



Kartan visar framtida stråk för gående och cyklister i området.

#### *Kollektivtrafik*

Detaljplanen möjliggör för utveckling av kollektivtrafik utmed Vaksalagatan med fler hållplatser. Ytterligare hållplatser planeras söder ut utmed Fyrislundsgatan inom planområdet för Östra Sala backe, etapp 3a.

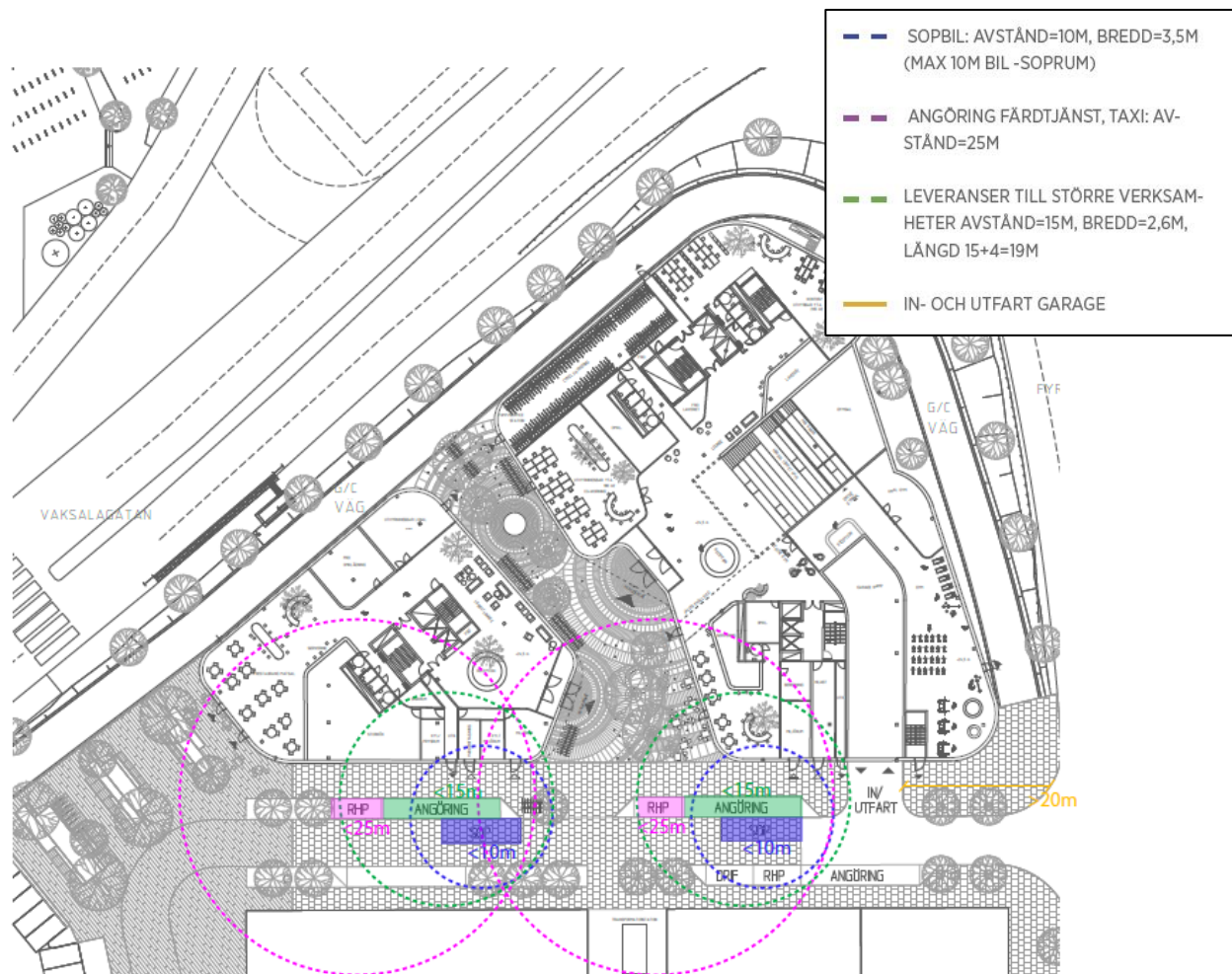
#### *Parkering och angöring*

Cykelparkering för personal och besökare ska lösas inom kvartersmark. För att stråket mellan kontorsbyggnaderna ska kunna hållas öppet och hantera fler funktioner såsom dagvattenhantering, ska cykelparkering i huvudsak lösas i byggnadernas bottenvåningar och i garaget under mark.

Bilparkering för personal och besökare till kontor och övriga verksamheter inom planområdet ska lösas i källargarage under bebyggelsen med utfart mot gatan söder om planområdet. Enligt kommunens gällande parkeringstal (2018) behövs det 3–5 platser/1000 kvm BTA kontor och 2–3 platser/1000 kvm BTA övriga verksamheter beroende på läge i staden. Eftersom planområdet ligger i närheten av ett lokalt centrum, inom gångavstånd till hållplats med hög turtäthet och har god tillgänglighet med cykel föreslås parkeringstalet sänkas från 5 till 4 bilplatser/1000 kvm kontor. Detsamma gäller övriga verksamheter där parkeringstalet beräknats utifrån 2,5 bilplatser/1000 kvm BTA. Genom olika mobilitetsåtgärder kan behovet av bilparkering sänkas ytterligare.

Inom 25 meter från publika lokaler ska tillgänglig angöring kunna ske, för exempelvis färdtjänst. På lokalgatan söder om planområdet ska angöring ske i körbanan eller i flexzonerna längs gatan. Vid behov ska en parkeringsplats för rörelsehindrade kunna anordnas vid publika entréer.





Illustrationen visar angöringen till kvarteret. Illustration av CF Möller.

#### Utrymningsstrategi

Vid utrymningsbehov ska byggnaderna utrymmas genom brandsäkra trapphus, så kallade Tr2-trapphus. Byggnaderna nås via omkringliggande gatunät där avstånd till angreppsväg understiger 50 meter. Garageplan har separata insatsvägar skilda från Tr2-trapphus.

#### Tillgänglighet för funktionshindrade

Kontorsbebyggelsen är underbyggd men ska inte bidra till nivåskillnad från gatan söder om planområdet eller vilplanet på gång- och cykelvägen i norr som an knyter till stråket. Detaljplanen reglerar att stråket inte ska ha nivåskillnader mot allmän plats. Detta ger goda förutsättningar att ta sig fram med exempelvis rullstol och rullator. Gång- och cykelvägens höjdskillnader i norr och i öster ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

## Sociala frågor

Ett genomförande av detaljplanen innebär en omvandling av området, med möjlighet till levande stadsmiljöer med tilltalande arkitektur och offentliga platser och stråk. Platsen består idag av en öppen gräsyta med tillfälliga parkeringar, och kan upplevas otrygg. Detaljplanen innebär ett tillskapande av många arbetsplatser, vilket bidrar till att fler personer vistas och är verksamma i området. Det ger fler ögon på platsen under en större del av dygnet. Levande bottenvåningar med verksamhetslokaler och entréer kan också bidra till att platsen blir mer befolkad. Det kan öka känslan av trygghet. Strukturen kring byggnaderna är öppen och sikten bör därmed vara god, vilket också kan bidra till känslan av trygghet. Belysta gator och gång- och cykelbanor är också positivt.

Fler och tydligare kopplingar för gående och cyklister ökar orienterbarheten i området. Tydliga stråk samt öppningen mellan byggnaderna möjliggör för rörelse även inom kvartersmark. Höjdskillnaden mellan allmän plats och kvartersmarken regleras i detaljplanen för att skapa ökad tillgänglighet och överblickbarhet. Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den planerade passagen över Vaksalagatan i höjd med planområdet är viktig både för tillgängligheten i området och som alternativ till den befintliga tunneln. Det finns även en gång- och cykeltunnel under Fyrislundsgatan i anslutning till planområdet. Tunneln kan upplevas som otrygg. För att motverka det kan man behöva arbeta med exempelvis belysningen i tunnelnarna.

## Mark och geoteknik

En miljö- och geoteknisk utredning har tagits fram av Bjerking (2020-10-02). Utredningen omfattar både planområdet för Östra Sala backe etapp 3b (denna plan) och etapp 3a. Marken inom planområdet består överst av ett lager fyllning och under fyllningen finns ett lager kohesionsjord (lera). Lerans mäktighet varierar mellan 0,8 till 3,7 meter. Under leran finns friktionsjord bestående av grusig, sandig morän. Den visar i sin tur på berg. Friktionsjordens mäktighet och bergets djup har inte undersökts inom ramen för detaljplanen. Inom planområdet har jordprover tagits, som visar att det inte finns någon förekomst av markföroreningar.

## Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

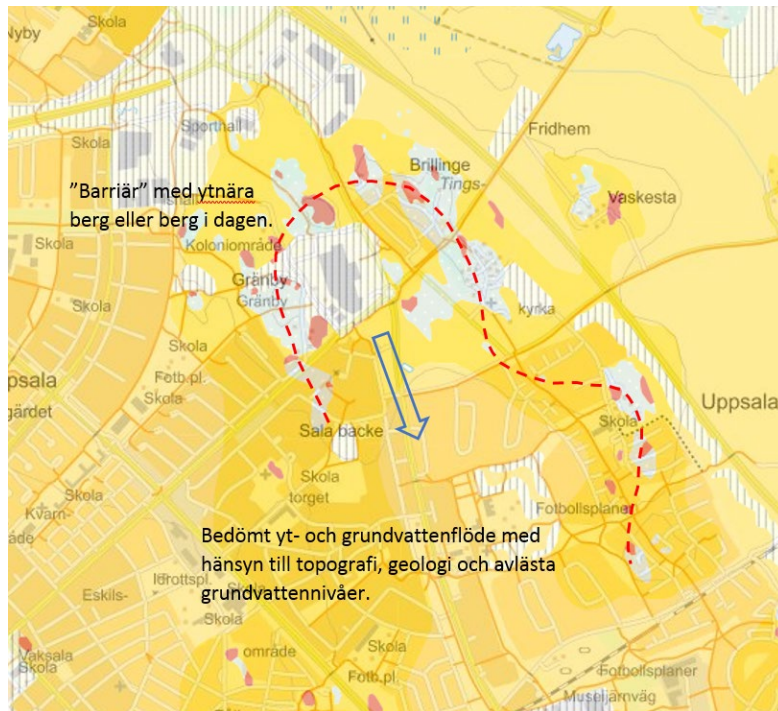
### Grundvatten

Uppsala kommun har genomfört en sammanvägd riskbedömning för hela Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde, Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt (Geosigma AB, 2018). Enligt underlagen till riskbedömningen ligger delar av planområdet inom ett område med hög och extrem känslighet, i en skala av låg, måttlig, hög och extrem känslighet. Denna klassning grundar sig i att det underliggande materialet förmodats utgöras av isälvsmaterial. Med känslighet menas här att en plats är känslig för att föroreningar på markytan, eller en marknära förorening, kan påverka grundvattnet så att det inte kan användas som resurs för dricksvattenförsörjningen.

Bjerking har i samband med den miljö- och geotekniska utredningen genomfört provtagning i området. Provtagningen visar att den befintliga leran underlagras av grusig, sandig morän, och inte isälvs-material som tidigare antagits. Bedömningen styrs av okulärbedömning i fält och på laboratorium. Bjerking skriver i sin rapport att avseende närhet till tillrinningsområde bör man vid klassificering även beakta områdets topografi, gradient och geologi. Utifrån befintliga höjder i närområdet kan man se att det aktuella området sluttar mot sydost. Åt norr övergår marken till att utgöras av en stor del fastmark där marken utgörs av morän med flera större uppstickande partier med berg i dagen. Åt söder tilltar lerdjupet successivt. Bjerking's sammanfattande bedömning av tillrinningsområdet ur grundvattensynpunkt blir därmed att de högre liggande partierna med förekomst av ytligt berg kan sägas utgöra

en barriär mot såväl väster, norr och öster. Både ytvatten som grundvatten bedöms därför ha en strömningsriktning åt sydost. Det innebär att ett avstånd större än 1000 meter från kontaktytan mellan morän och utbredning av isälvsmaterial är säkrat, se karta nedan. Området föreslås utifrån detta att klassas om i och med att kriterierna för måttlig känslighet uppfylls:

- Lera med mäktighet mindre än 5 meter som överlagrar morän som inte avvattnas mot områden i klass extrem.
- Morän och bergområde på ett avstånd större än 1000 meter från kontaktytan mellan morän och utbredning av isälvsmaterial med hydraulisk kontakt med isälvsmaterial.



Jordartskarta med "barriär" samt bedömt yt- och grundvattenflöde utifrån områdets geologi. Rött=berg, Ljusblått=morän, Mörkgult=glacial lera, Ljuskult= postglacial lera, Skrafferat=fyllning.

Bjerking skriver i sin utredning att en omklassning till måttlig känslighet föreslås oavhängigt om lera schaktas bort eller ej vid byggnation av garage under husen. De skriver att det redan idag är mindre än fem meter lera på flera ställen i området och avståndet större än 1000 meter. Risken för påverkan på yt- och grundvatten kommer att variera under byggnadernas livslängd, från byggskede, brukande och eventuell framtida rivning. Det påverkar dock inte bedömningen av känslighetsklassen.

### Dagvatten

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

En dagvattenutredning har tagits fram av Geosigma (2020-10-16). Det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. Förutsättningen för utredningen är därför att de första 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det släpps ut på det

kommunala dagvattennätet. Exploateringen ska inte försvåra för recipienten Fyrisån att uppnå miljö-kvalitetsnormerna, utan målet är att valda dagvattenlösningar ska bidra till att minska förorenings-mängderna. Dagvattnet från gator och torgytan ska renas innan utsläpp på dagvattennätet. Dagvattenutredningen föreslår att dagvatten från kvarteretsmarkens tak- och markytor leds till regnbäddar placerade mellan byggnaderna för rening och fördröjning. Regnbäddar eller dagvattenmagasin är även möjliga att placera kring byggnaderna, exempelvis mot Fyrislundsgatan där byggnaden är in-dragen och det finns förgårdsmark. Den vattenvolym som behöver tas om hand inom kvarteretsmarken uppgår enligt utredningen till 73 m<sup>3</sup>. Regnbäddarna föreslås förses med en breddningsfunktion som i händelse av kraftigare regn snabbt kan avledas till underliggande makadammagasin för fördröj-ning. Det totala ytanspråket för regnbäddarna uppgår till cirka 150 m<sup>2</sup> med ett antaget djup på 0,5 me-ter. De underliggande magasinerna föreslås anläggas under en större yta än själva regnbädden, 300 m<sup>2</sup>. På så sätt kan en stor fördröjningsvolym uppnås. Detaljplanen reglerar att kvarteretsmarken mellan byggnaderna till 25% ska utgöras av planteringsytor. Detaljplanen säkerställer därmed att tillräcklig yta finns för att hantera kvarterets dagvatten.

Dagvattenutredningen har beräknat att den erforderliga utjämningsvolymen som behöver tas om hand från allmän plats är 74 m<sup>3</sup>. Volymen är beräknad utifrån att 20 mm nederbörd ska kunna fördröjas och renas även inom allmän plats, i syfte att erhålla en god dagvattenhantering inom området. I beräk-ningen har även tillkommande dagvatten från naturområdet öster om Fyrislundsgatan tagits med i be-räkningarna. Anledningen är att kunna kompensera för flödesökning av tillkommande dagvatten i samband med ett framtida ändrat klimat. Fördröjning och rening av dagvatten på allmän plats styrs inte i detaljplanen. Detta studeras i samband med utformning och projektering av gator och torgytan. Detaljplanen säkerställer dock att gatorna blir så pass breda att dagvattenhanteringen får plats i växt-bäddar i de så kallade flexzonerna. På allmän plats som utformas utan synlig grönska kan täckta dag-vattenmagasin (makadammagasin/skelettjord) anläggas. Hårdgjorda ytor ska lutas ned mot trädplante-ringar och översvämningsbara vegetationsbäddar.



Förslag på dagvattenhantering inom planområdet. Illustration från dagvattenutredningen, Geosigma.

I dagvattenutredningen har föroreningshalter och föroreningsbelastning i dagvattnet beräknats, där befintlig markanvändning (utan byggnation) jämförts med planerad markanvändning (med byggnation), med och utan dagvattenåtgärder. Med de föreslagna dagvattenåtgärderna beräknas en minskning ske av föroreningshalter och den årlig belastning på recipienten. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte hindra recipienten från att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

## Hälsa och säkerhet

### Markföroreningar

Markförhållanden och förutsättningar för grundläggning har undersökts och sammanställts i en miljö- och geoteknisk utredning (Bjerkning 2020-10-02). Inom planområdet har jordprover tagits, som visar att det inte finns någon förekomst av markföroreningar. Naturligt förhöjda halter av vissa ämnen kan förekomma i planområdet. Dessa är bly, krom och zink. Om föroreningar upptäcks vid markarbeten ska miljöförvaltningen underrättas omgående. Miljöförvaltningen beslutar om åtgärds mål och försiktighetsåtgärder.

### Luft

De högsta halterna av partiklar och kvävedioxid finns på Vaksalagatan och Fyrislundsgatan. Både partikel- och kvävedioxidhalterna ligger under de nivåer som utgör miljömål och miljö kvalitetsnormer. Hur halterna förhåller sig till målen och normerna redovisas i tabell nedan.

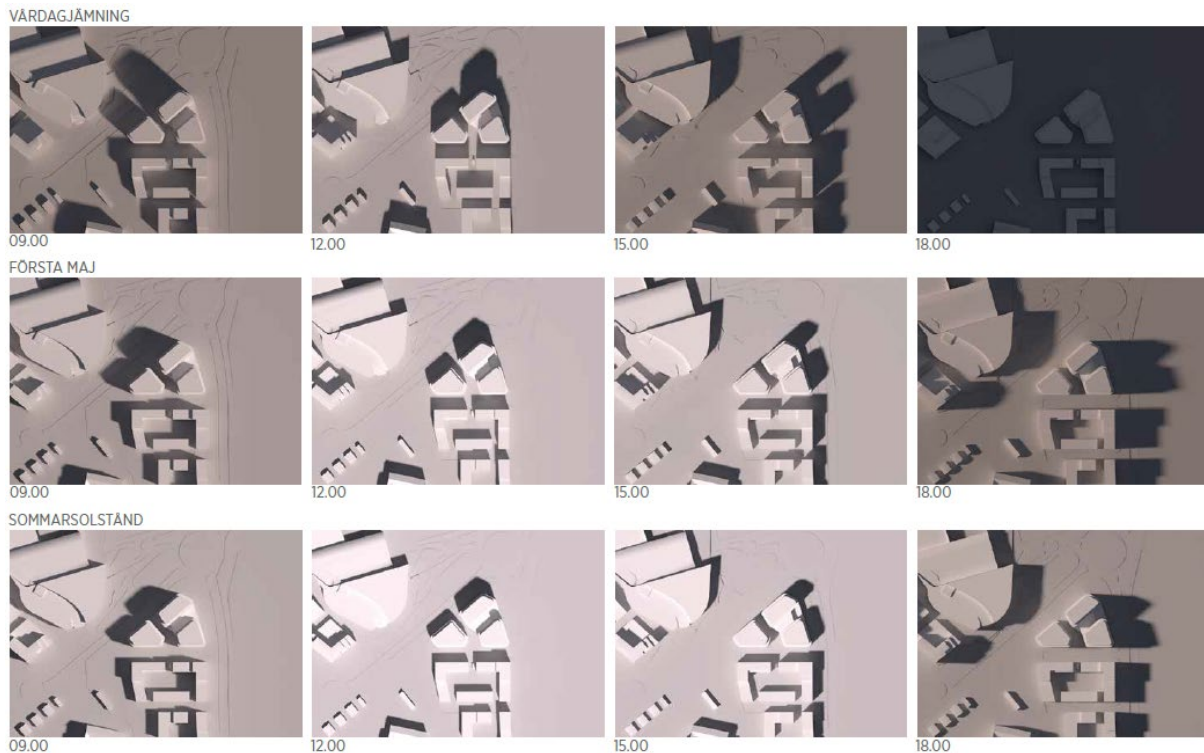
Luftförorening	Halter enligt SLB:s analys (år 2015).*	Miljömål	Miljö kvalitetsnorm
PM10 år	10-15 µg/m <sup>3</sup>	15 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
PM10 dygn	25-30 µg/m <sup>3</sup>	30 µg/m <sup>3</sup>	50 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub> år	15-20 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub> dygn	30-36 µg/m <sup>3</sup>	- (finns ej)	60 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub> timme	54-60 µg/m <sup>3</sup>	60 µg/m <sup>3</sup>	90 µg/m <sup>3</sup>

\*Halterna gäller de högsta redovisade halterna på Vaksalagatan och Fyrislundsgatan, övriga redovisade halter är lägre.

Detaljplanens genomförande medför en trafikökning inom området samt en ändrad gatustruktur. Där luftföroreningarna idag har högst halter, vid Vaksalagatan och Fyrislundsgatan, kommer dock gatuummet fortsatt vara öppet mot öster och trafikökningen blir, procentuellt sett, liten. Det finns ingen risk för kumulativa effekter, då den östra sidan inte kommer att bebyggas under en överskådlig framtid. Detaljplanen möjliggör gatusektioner så att trädplanteringar får plats. Träd kan binda luftpartiklar och bidra till en bättre luftmiljö. Med utgångspunkt i detta bedöms eventuella förändringar av luftkvaliteten vara mycket begränsade och miljömål och miljö kvalitetsnormer bedöms uppnås även efter detaljplanens genomförande.

### Dags- och solljus

De nya kontorslokalerna bedöms följa riktlinjer för dagsljus enligt Boverkets byggregler, BBR, men behöver utredas vidare i ett senare bygglovsskede. Framtagna solstudier visar att kvarteret inom planområdet främst skuggar Vaksalagatan, Fyrislundsgatan samt gatan söder om planområdet. Solstudien visar dock att den södra öppningen i kvarteren har stor betydelse för att få in solljus i kvarteret, främst på eftermiddagarna. Även flertalet av gatorna, nya så väl som befintliga, har goda solförhållanden.

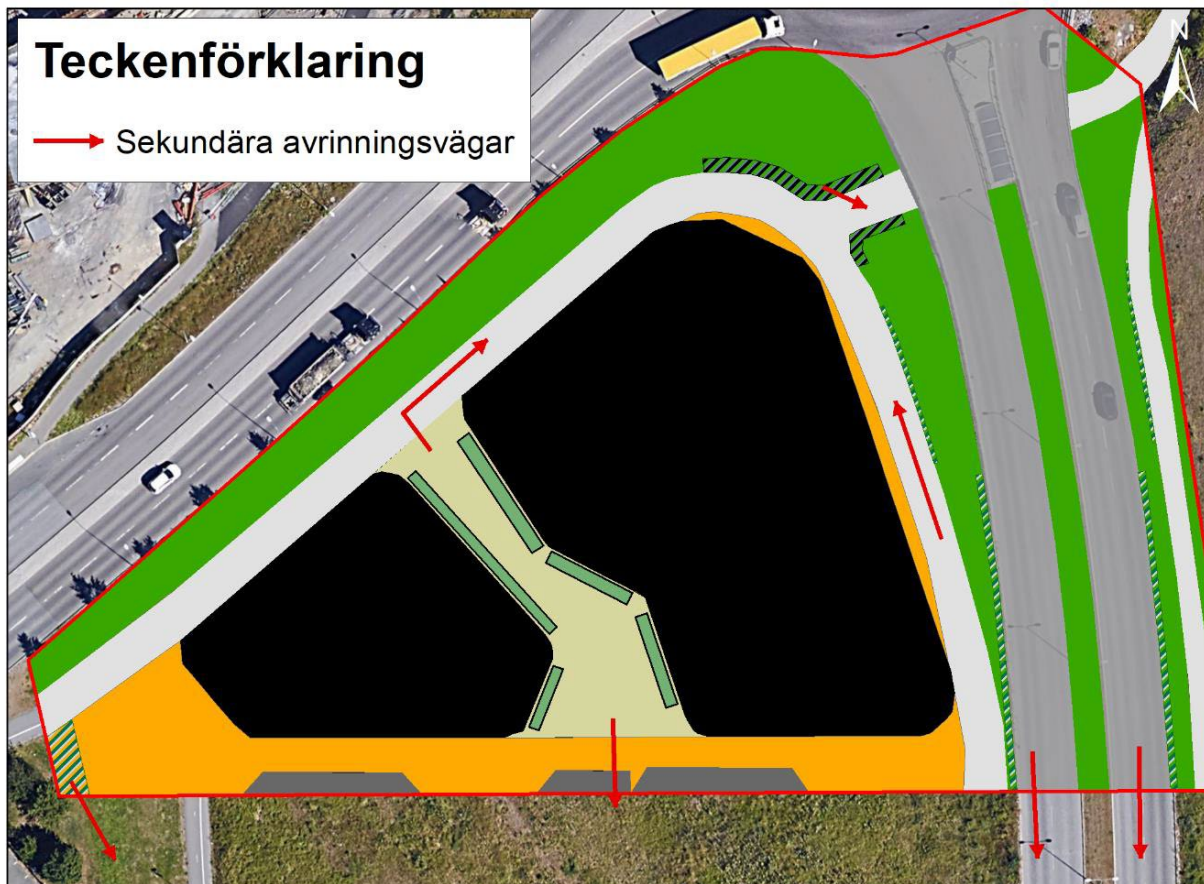


*Solstudie av CF Möller.*

### Översvämningsrisk vid kraftiga regn

Geosigma skriver i sin utredning att enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) översvämningsportal bör varken ett 100-års, 200-års eller beräknat högsta flöde i Fyrisån leda till översvämningsrisk inom planområdet. I övrigt finns inga närliggande vattendrag som bedöms kunna översvämma planområdet.

Höjdsättningen inom kvarteret bör främst sträva efter ytavrinning mot dagvattenlösningarna mellan byggnaderna och sedan mot öppningarna i kvarteret. I samband med mycket kraftig nederbörd uppstår dagvattenflöden som kvartersmarkens dagvattenlösningar inte kommer att kunna fördröja. Vid skyfall kommer även de kommunala dagvattenledningarna gå fulla vilket innebär att dagvattnet inte kommer kunna tas undan på ett konventionellt sätt. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvattnet på ett säkert sätt kan avrinna ytleddes via sekundära avrinningsvägar, som utmed planområdets gator eller öppna ytor, och vidare mot recipienten. Det innebär att överskottsvatten vid extremt kraftiga regn bör ledas ut på gatorna för att undvika stående vatten som riskerar skador på bebyggelsen. Gatan och gång- och cykelbanan höjdsätts i detaljplanen för att få en fungerande avrinning vid kraftiga regn.



Illustrationen visar sekundära avrinningsvägar som bör eftersträvas vid höjdsättning, Geosigma.

Den befintliga tunneln under Fyrislundsgatan utgör en lågpunkt som kan översvämmas vid kraftiga regn. Ytavrinning till lågpunkten kan begränsas med hjälp av höjdsättning av planområdet samt fördröjande dagvattenlösningar. Lågpunkten måste även fortsättningsvis dräneras direkt till det kommunala dagvattennätet på samma sätt som i dagsläget. De nya byggnaderna föreslås inte ha någon huvudentré eller fönster i sockelvåningen mot tunneln. Risken för att vatten ska tränga in i byggnaden är därmed liten. En entré till ett cykelförråd kan dock placeras i detta läge. Tekniska installationer bör inte placeras i direkt anslutning till den öppningen. Höjdskillnaderna gör att det första våningsplanet där människor förväntas vistas stadigvarande ligger mer än två meter upp.

I övrigt bedöms att det inte finns några direkta riskzoner identifierade. Då i princip hela kvarterets höjdsättning kommer att arbetas om bedöms befintliga lågpunkter inom kvartersmark kunna elimineras.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten- och avlopp**

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Det finns ledningar inom planområdet som kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

### **Avfall**

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från entréer, vilket regleras i Boverkets byggregler. Avfallshanteringen för byggnaderna kommer att ske från den södra lokalgatan där fordonen kan stanna i körbanan eller använda de planerade lastfickorna, som även samordnas med leveranser till verksamheter i byggnaderna. Se karta under kapitel *Parkering och angöring*.

### **El och värme**

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. För att klara elförsörjningen till planområdet samt de planerade bostäderna i söder, planeras två nya transformatorstationer inom den angränsande detaljplanen för Östra Sala backe, etapp 3a. Ett läge för transformatorstation säkerställs där i det norra bostadskvarteret, vilken även kan försörja kontorskvarteret.

Bebyggelsen inom planområdet har möjlighet att anslutas till fjärrvärmenätet.



## Planbestämmelser

### ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

<b>GATA<sub>1</sub></b>	<i>Huvudgata</i>
<b>GATA<sub>2</sub></b>	<i>Lokalgata</i>
<b>TORG</b>	<i>Torg</i>

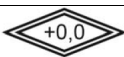
### ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

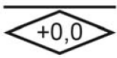

<b>KCD<sub>1</sub>R<sub>1</sub>P</b>	<i>Kontor, Centrum, Vårdcentral, Besöksanläggning, Friskvårdanläggning, Parkering</i> I användningen kontor ingår även kontorskomplement, som exempelvis konferensytor och en viss del enklare laborationsytor. Centrum är en bred användning och kan rymma många olika typer av verksamheter, till exempel kafé, restaurang och butiker samt enklare vård så som tandläkarmottagning. Besöksanläggning, friskvårdanläggning innebär en större anläggning för träning och hälsa. Vårdcentral möjliggörs även inom planområdet. Användningen parkering möjliggör att byggnadsdelar under mark får användas för parkering samt att detta kan styckas av till en egen fastighet.
--------------------------------------	--

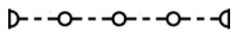
### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

<b>+0,0</b>	<i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.</i> Gatan och gång- och cykelbanan är höjdsatt för att få en fungerande avrinning vid kraftiga regn.
-------------	---

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

<b>Omfattning</b>	
<b>e1</b>	<i>Endast byggnadsdelar under mark får vara parkeringsändamål</i> Syftet är att begränsa vilka byggnadsdelar som får vara parkering. Ramper från gata ned till garaget är tillåtet. Bestämmelsen avser parkering för bil.
<b>e2</b>	<i>Största bruttoarea är angivet värde i m<sup>2</sup>.</i> Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas inom egenskapsområdet. Bruttoarean avser area ovan mark, källargarage räknas inte in i bruttoarean.
<b>e5</b>	<i>Minst 1000 kvadratmeter av byggnaden ska användas för friskvårdanläggning.</i> Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det byggs en friskvårdanläggning i kvarteret. Den östra byggnaden mot Fyrislundsgatan och Vaksalagatan har stora sammanhängande ytor vilket skapar goda förutsättningar för en sådan verksamhet. Bestämmelsen möjliggör att anläggningen kan finnas på flera våningsplan i byggnaden.
	<i>Högsta totalhöjd är värde i meter över angivet nollplan.</i> Totalhöjden avser tekniska installationer, som exempelvis, fläktrum och solceller på de högsta byggnadsvolymnernas tak. Motivet till bestämmelsen är att

	begränsa den totala upplevda höjden och av byggnaderna som är synliga från långt avstånd.
	<i>Högsta nockhöjd är värde i meter över angivet nollplan.</i> Nockhöjden har betydelse för utsikten från grannar och andra utsiktspunkter. Över nockhöjden får byggnadsdelar och installationer byggas, till exempel fläktrum och solceller.
<b>Användning</b>	
<b>e3</b>	<i>Byggnadens bottenvåning ska till minst 30 % användas för centrumändamål av publik karaktär.</i> Bestämmelsen finns på den västra byggnaden för att säkerställa att det byggs publika lokaler i strategiska lägen. Lokaler i bottenplan bidrar till stadslivet och kan göra att en gata upplevs tryggare. Därför reglerar detaljplanen att en andel av bottenvåningen ska användas för centrumändamål. Lokalerna ska vara så pass djupa att de är användbara som lokaler, och så att de är flexibla för olika typer av verksamheter. Trapphus, cykelrum, soprum är inte centrumändamål.
<b>e4</b>	<i>Byggnadens bottenvåning ska till minst 20 % användas för centrumändamål av publik karaktär eller friskvårdsanläggning.</i> Bestämmelsen finns på den östra byggnaden för att säkerställa publika lokaler i strategiska lägen. I bygganden ska även en friskvårdsanläggning placeras vilken också räknas in i bestämmelsen.
<b>Placering</b>	
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Bestämmelsen finns på gårdsytan mellan byggnaderna. Ytan ska fungera både som entrézon till byggnaderna och rymma funktioner som planteringar för dagvattenhantering och cykelparkering. Stråket ska även fungera som passage genom kvarteret.
<b>Utformning</b>	
<b>f1</b>	<i>Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.</i> Byggnaderna är väl synliga från fler håll och det är viktigt att stor omsorg läggs vid gestaltningen av bebyggelsen, både som helhet och i detaljerna.
<b>f2</b>	<i>Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning och utformas som en del av byggnadens arkitektur.</i> Det kan behövas enstaka installationer på taken men det är viktigt att det finns en omsorg i gestaltningen eftersom takens utformning blir väl synlig på långt håll. Byggnadsdelar och installationer ska skjutas in från fasadliv för att inte utmärkas och påverka den upplevda höjden av byggnaderna.
<b>f3</b>	<i>Lokaler för centrumändamål ska ansluta med entréer i nivå med allmän plats.</i> Bestämmelsen säkerställer att publika lokaler blir tillgängliga utan nivåskillnader.
<b>f4</b>	<i>Räcken får utföras till max 1,5 meter över tillåten nockhöjd. Räcken ska utföras genomskiktliga.</i> Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra takterrasser som därmed kräver räcken, utan att dessa påverkar den upplevda höjden av byggnaderna.

<b>Mark</b>	
<b>+0,0</b>	<i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter. Kvartersmarken mellan byggnaderna är höjdsatt för att säkra att denna ansluter i nivå med omgivande allmän plats utan höjdskillnader. Stråket mellan byggnaderna blir därmed tillgängligt och upplevs mer öppet.</i>
<b>n<sub>1</sub></b>	<i>Marken eller terrassbjälklaget ska till minst 25 % bestå av planteringsytor. Ytan mellan byggnaderna måste hantera kvarterets dagvatten.</i>
<b>Utfart</b>	
	<i>Utfartsförbud. Bestämmelsen finns mot Vaksalagatan och Fyrislundsgatan som är huvudgator. Syftet är att öka trafiksäkerheten och inte hindra framkomligheten för buss. Bestämmelsen finns även åt väster där marken är avsedd för torgyta.</i>
<b>Utförande</b>	
<b>b<sub>1</sub></b>	<i>Garage får anläggas under mark. Bestämmelsen möjliggör garage under gårdsytan.</i>

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

<b>Genomförandetid</b>	<i>Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att området kommer att förändras i snabb takt efter det att planen vinner laga kraft.</i>
------------------------	--

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska åtgärder

#### Tidplan

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

Planarbetet genomförs med följande tidplan:

Samråd	Första kvartalet 2021
Granskning	Tredje kvartalet 2021
Antagande	Fjärde kvartalet 2021
Byggstart	Planeras till tredje kvartalet 2023

#### Etapputbyggnad

Marken kommer troligtvis att delas in i tre till fyra fastigheter och eventuellt tillträdas etappvis.

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

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

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

#### Avtal

##### *Planavtal*

Kommunens plan- och byggnadsnämnd har tecknat ett planavtal med kommunstyrelsen, Uppsala kommun. I planavtalet framgår det att kommunstyrelsen betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

##### *Markanvisningsavtal*

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Atrium Ljungberg AB för kontor och verksamhetslokaler.

Den byggaktör som kommer att förvärva mark inom planområdet har fått marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. En markanvisning innebär att respektive byggaktörer har option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av anvisat område.

### *Köpeavtal*

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

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

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

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

### *Fastighetsbildning*

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

### *Kommunalt huvudmannaskap*

I detaljplanen utgörs gatemark och torgytor av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva allmän plats.

### *Gemensamhetsanläggning*

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

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

## **Markägförhållanden**

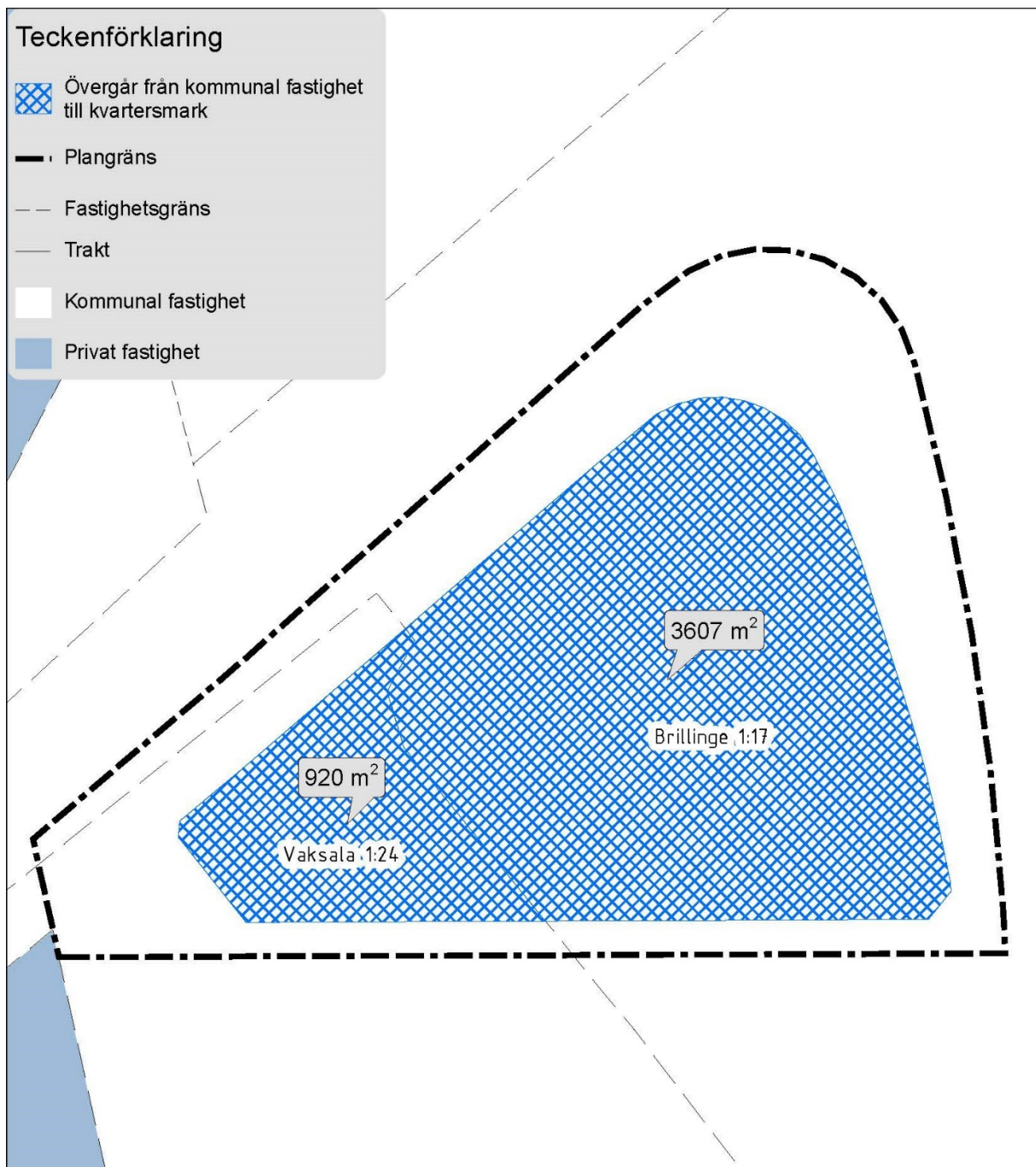
<i>Fastighet</i>	<i>Ägare</i>
Vaksala 1:24	Uppsala kommun
Brillinge 1:17	Uppsala kommun

## **Servitut och rättigheter**

Rättigheten för den tidigare kraftledningen ligger kvar inom planområdet och ska upphävas. I övrigt finns inga kända rättigheter inom området.

### Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan redovisas konsekvenserna för allmän plats och kvartersmark inom planområdet. I stora drag innebär planen att kommunal fastighet övergår till kvartersmark.



Kartan visar vilka ytor som övergår från de kommunala fastigheterna Vaksala 1:24 och Brillinge 1:17 till kvartersmark.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomi**

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

### **Vatten och avlopp**

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

### **Bygglovavgift**

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

## **Tekniska åtgärder**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

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

### **Markföroreningar**

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet som är miljöförvaltningen. Naturligt förhöjda halter av vissa ämnen kan förekomma i planområdet. Dessa är bly, krom och zink. Om föroreningar upptäcks vid markarbeten ska miljöförvaltningen underrättas omgående. Miljöförvaltningen beslutar om åtgärdsåtgärder och försiktighetsåtgärder.

### **Byggskedet**

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

### **Ledningar**

Kända ledningsägare (ledningskoll, februari 2020) inom planområdet är:

- Uppsala Vatten och avfall AB (vatten, spillvatten och dagvatten)
- Vattenfall (eldistribution)
- Borderligh (tele/fiber)
- Skanova (tele/fiber)

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

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

- Vatten och spillvatten samt dag/drän i planområdets nordligaste del
- Elledning
- Fiber och teleledning

Exploatören 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. 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.

### **Biotopskydd och skydd enligt Artskyddsförordningen**

Det finns en allé med lindar utmed Vaksalagatan. Enstaka träd kan behöva tas bort för att möjliggöra en omdragning av gång- och cykelbanan samt att anlägga ett övergångsställe över Vaksalagatan. Träden omfattas av det generella biotopskyddet och om träd behöver tas bort behövs dispens från biotopskyddet. Dispens från biotopskyddet kan ges av länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl. En dispens från biotopskyddet är nödvändig och bör vara godkänd innan detaljplanen antas för att säkra ett genomförande av planen.

Det finns inrapporterade fynd av den fridlysta arten backsippa inom planområdet. I och med att backsippan är fridlyst enligt Artskyddsförordningen behövs dispens från artskyddet om den finns kvar på platsen, för att säkra planens genomförande. En inventering av backsippa ska genomföras under våren 2021, innan detaljplanen skickas ut på granskning. Om backsippa finns inom planområdet ska en dispens vara godkänd innan detaljplanen kan antas.



## PLANENS KONSEKVENSER

### Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

#### Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

En undersökning, daterad 2019-09-10, har upprättats. Undersökningen togs fram sammantaget för både Östra Sala backe, etapp 3a och 3b. Sammantaget visar undersökningen att landskapsrummet runt Vaksala prästgårdsgårde kommer att förändras i och med att exploateringen i Östra Sala backe, etapp 3a och 3b, kommer både närmre och är högre än i nuläget. Det bedöms dock inte innebära en betydande negativ påverkan på kulturmiljön. I direkt anslutning till planområdet västerut finns även riksintresset Uppsala stad, C 40 (riksintresse för kulturmiljövården) inklusive en för riksintresset utpekad viktig siktlinje (siktlinjen vid Vaksalagatan mot Carolina Rediviva). Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka Vaksala kyrkas funktion som landmärke i området.

Undersökningen visar även att detaljplanen innebär att en grönyta kommer att försvinna, men att gång- och cykelnät kommer att förstärkas och tillgängligheten till andra grönområden och parker bedöms bli bättre. Genom tillskapandet av goda kopplingar mellan områdena och större grönområden och parker bedöms konsekvenserna för folkhälsa, rekreation och friluftsliv bli positiva.

Den nya bebyggelsen kan utgöra en bullerskärm som innebär att befintliga bostäder i kvarteret Gradskivan och Ritstiftet skyddas från buller från Fyrislundsgatan, och kan till och med bli mindre bullerutsatta än i nuläget.

Detaljplanens genomförande bedöms innebära en något försämrad luftkvalitet utmed Fyrislundsgatan i och med att byggnader uppförs på ena sidan. Förändringen bedöms dock vara mycket liten i och med att gaturummet är öppet mot öster. Miljömål och miljö kvalitetsnormer bedöms uppnås även efter detaljplanens genomförande

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

#### *Samråd med länsstyrelsen*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2019-09-30 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

#### *Beslut om betydande miljöpåverkan*

I samband med beslut om plansamråd tog plan- och byggnadsnämnden beslut om att ett genomförande av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan.

## Miljöaspekter

### Klimat

Ett förändrat och varmare klimat kommer att medföra fler och längre värmeböljor, vilket kan påverka människors hälsa. I den byggda miljön förstärks det varmare klimatet ytterligare på grund av den så kallade urbana värmeeffekten. Effekten innebär att temperaturen i städer kan vara betydligt högre än på landsbygden. Även inom en stad kan temperaturskillnaderna vara stora beroende av ytmaterial och andelen träd och grönska. Grönska i stadsmiljön kan bidra till att reglera temperaturen genom att både ge skugga och genom avdunstning av vatten från mark och vegetation, vilket höjer luftfuktigheten. Det aktuella planområdet kommer till stora delar att hårdgöras. Naturområdet på andra sidan Fyrislundsgatan kommer däremot att lämnas obebyggt under en lång framtid. Gatuträd och dagvattenplanteringar tillför även grönska i området. Förutsättningarna att minska risken för värmeböljor bör därmed vara goda.

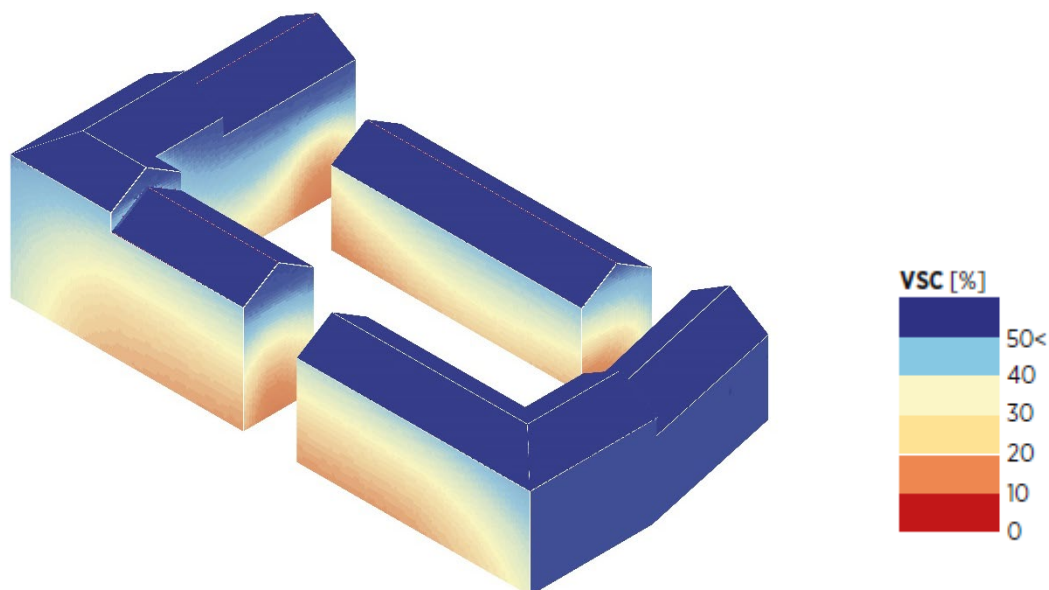
### Dagsljus för angränsande bostäder

En dagsljusstudie har genomförts av CF Möller för att visa på konsekvenserna för de planerade bostäderna söder om planområdet, inom Östra Sala backe, etapp 3a. Studien har genomförts utifrån metoden Vertical sky component (VSC). VSC fungerar som en förberedande analys för dagsljusstudier genom att kvantifiera hur mycket himmelsljus som är tillgängligt för vertikala (fasad-) ytor, mätt i procent av det totala tillgängliga himmelsljuset. Genom att utforma stadsdelar och byggnader med hänsyn till mängden himmelsljus som finns att tillgå, skapar vi bättre förutsättningar för god tillgång till dagsljus inuti byggnader ett senare skede.

I studien används tre intervallen för att redovisa mängden dagsljus som når lägenheterna:

1. VSC > 20 % - här rekommenderas stadigvarande vistelseytor.
2. 15 % < VSC < 20 % - ytor som anses vara "på gränsen" till att skapa goda förutsättningar för dagsljus och kan behöva åtgärdas vad gäller ytskikt, glastyper etc i ett senare skede.
3. VSC < 15 % - ytor som sannolikt kommer vara kritiska med avseende på dagsljus för stadigvarande ytor.
- 4.

För norra bostadsfasaden, mot kontorskvarteret, visar dagsljusstudien att de nedre våningsplanerna kan vara på gränsen för att uppnå goda dagsljusförhållanden och kan kräva åtgärder.



*Bild från dagsljusstudien som visar beräknade dagsljusförhållanden för den norra fasaden på bostadskvarteret söder om planområdet. Illustration av CF Möller.*

## Landskapsbild

### Kulturmiljö

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, Uppsala stad C40 samt Vaksala C36. Planområdet ligger intill Vaksalagatan som är en utpekad siktlinje in mot Uppsalas märkesbyggnader, främst Carolina Rediviva. En siktstudie har tagits fram för att undersöka påverkan på siktlinjen, se kapitel *Kulturmiljö*. Utifrån siktstudien bedöms bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka siktlinjerna in mot staden. Bebyggelsen bedöms inte heller ha en betydande påverkan på upplevelsen av kulturmiljön kring Vaksala kyrka i och med att bebyggelsen begränsas till den västra sidan om Fyrislundsgatan.

I och med utbyggnaden av platsen förändras både det öppna landskapsrummet och entrén in till Uppsala och ersätts av nya byggnader, stråk och platser. Fyrislundsgatan kommer fortsatt att utgöra gränsen mellan staden och det öppna landskapsrummet framför Vaksala kyrka. Gränsen som visar vart staden börjar blir ännu tydligare i och med den nya bebyggelsen inom Östra Sala backe, både etapp 3a och 3b.

### Naturmiljö

Fynd av den fridlysta arten backsippa inom planområdet har inrapporterats till artportalen. Backsippa är fridlyst enligt artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna, och även att ta bort eller skada frön eller andra delar. Det kända fyndet inrapporterades 2011. En inventering av den fridlysta arten ska genomföras under planarbetet. Det ska även utredas hur artens bevarandestatus påverkas av ett plangenomförande samt vilka behov som finns av skadeförebyggande åtgärder. Planens förenlighet med artskyddsförordningens bestämmelser ska också redovisas. Om backsippa finns inom planområdet behöver dispens sökas från artskyddet. Det är länsstyrelsen som beslutar om dispens, vilken behöver vara godkänd innan detaljplanen antas för att säkra planens genomförande.

Det finns träd utmed Vaksalagatan som omfattas av det generella biotopskyddet. Träden bedöms inte påverkas av detaljplanen och kan stå kvar. En dispens från biotopskyddet bedöms därmed inte behövas.

## Sociala aspekter

### Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskapande av många arbetsplatser, vilket bidrar till att fler personer vistas och är verksamma i området. Det ger fler ögon på platsen under en större del av dygnet. Levande bottenvåningar med verksamhetslokaler och entréer kan också bidra till att platsen blir mer befolkad. Det kan öka känslan av trygghet. Strukturen kring byggnaderna är öppen och sikten bör därmed vara god, vilket också kan bidra till känslan av trygghet. Belysta gator och gång- och cykelbanor är också positivt. Det finns en gång- och cykeltunnel under Fyrislundsgatan i anslutning till planområdet. Tunneln kan upplevas som otrygga. För att motverka det kan man behöva arbeta med exempelvis belysningen i tunneln. Ett övergångsställe planeras över Vaksalagatan i höjd med planområdet. Passagen

### Tillgänglighet

Fler och tydligare kopplingar för gående och cyklister ökar orienterbarheten i området. Tydliga stråk samt öppningen mellan byggnaderna möjliggör för rörelse även inom kvartersmark. Höjdskillnaden mellan allmän plats och kvartersmarken regleras i detaljplanen för att skapa ökad tillgänglighet och överblickbarhet. Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den planerade passagen över Vaksalagatan är också viktig för tillgängligheten i området.

### **Mötesplatser och stadsliv**

Detaljplanen med kontor och verksamheter, bidrar till att skapa en blandning i området och kan stärka stadslivet på platsen. Detaljplanen möjliggör även ett stort antal arbetsplatser. Platsen utgör en brygga mellan Gränby centrum i norr och resterande del av programområdet Östra Sala backe i söder och ”läker” därmed samman stadsdelarna. Lokaler för centrumverksamhet av publik karaktär är särskilt viktiga för att levandegöra bottenvåningarna och stärka stadslivet på platsen.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

### Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Den nya bebyggelsen lokaliseras till ett utvecklingsområde enligt översiktsplanen.

### Miljöbalken

Detaljplanen bedöms överensstämma med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör riksintresset för kulturmiljövården, *Uppsala stad C40* samt *Vaksala C36*. Bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka siktlinjerna in mot staden, och bebyggelsen bedöms inte ha en betydande påverkan på upplevelsen av kulturmiljön kring Vaksala kyrka i och med att bebyggelsen begränsas till den västra sidan om Fyrislundsgatan. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvatten rinner mot Fyrisån. Planen beskriver hur dagvattnet kan renas och fördröjas, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då det finns träd inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotoper som skyddas av det generella biotopskyddet får inte tas bort eller skadas. Dispens kan dock ges av Länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl. Enstaka träd kan behöva tas ned för att kunna genomföra anläggandet av en ny cykelbana utmed gatan samt ett övergångsställe över Vaksalagatan. Dispens från biotopskyddet behöver därmed sökas och ska vara godkänd innan detaljplanen kan antas. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

## Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Atrium Ljungberg AB.

Medverkande konsult har varit CF Möller arkitekter som tagit fram situationsplan, illustrationer solstudier och dagsljusstudier. Tekniska utredningar har gjorts av Geosigma, Bjerking och WSP.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekter Annika Holma och Sofia Masrour. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Johanna Viring Till, mark- och exploateringsingenjör  
Sofie Rosell, mark- och exploateringsingenjör  
Karin Graham, projektledare anläggning  
Joakim Käppe, bygglovshandläggare  
Björn Sjulgård, bygglovshandläggare  
Anders Håkman, trafikplanerare

Planhandlingarna har granskats av Louise Granér, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2020-12-16

Maija Tammela Arvidsson  
Detaljplanechef

Annika Holma  
Planarkitekt

Sofia Masrour  
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd

2020-12-17

Datum  
2021-01-11Diarienummer  
PBN 2020-001408

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

Standardförfarande

### SAMRÅDSLISTA

#### Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Försvarmakten

#### Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

#### Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Arbetsmarknadsnämnden

Kulturnämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Äldrenämnden

Gatu- och samhällsmiljönämnden

Kommunstyrelsen

#### 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

IP Only

Borderlight AB

Uppsala Vatten och Avfall AB  
Vattenfall Eldistribution AB  
Vattenfall Värme Uppsala AB

### **Trafik**

Trafikverket Region Öst  
LFV (fd Luftfartsverket)  
Swedavia  
Kollektivtrafikförvaltningen ULS  
Parkeringsbolaget

### **Övrigt**

Landstingsservice i Uppsala län  
Upplandsmuseet  
Svenska kyrkan, Vaksala församling

### **För allmänhetens kännedom**

Kontaktcenter  
Stadsbiblioteket

### **För kännedom**

#### **Kommunalråd**

Erik Pelling  
Mohammad Hassan

#### **Politiska partier**

Miljöpartiet  
Moderata samlingspartiet  
Vänsterpartiet  
Centerpartiet  
Liberalerna

Förtroendevalda i plan- och byggnadsnämnden

#### **Stadsbyggnadsförvaltningen**

Bygglov  
Namngivningsnämnden  
Idrott- och fritidsnämnden



