

Handläggare
Sofie Andersson Rosell
018-727 47 85

Diarienummer
PBN 2014-001124

Planbeskrivning

Detaljplan för Östra Sala backe, etapp 2

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 24 september och 5 november 2015



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	4
Medverkande.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MILJÖBALKEN (MB).....	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	5
Miljöbalkens övriga kap	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplan.....	6
Program	6
Detaljplaner	7
Andra kommunala beslut.....	8
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
Plandata.....	12
Allmän områdesbeskrivning	13
Landskapsbild, stadsbild	14
Kulturarv	16
Naturmiljö.....	17
Bebyggelse och gestaltning	19
Offentlig och kommersiell service.....	30
Friytor.....	31
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	34
Mark och geoteknik	34
Trafik och tillgänglighet.....	35
Hälsa och säkerhet.....	47
Teknisk försörjning	54
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	58
Organisatoriska åtgärder	58
Tekniska åtgärder	59
Ekonomiska åtgärder.....	61
Fastighetsrättsliga åtgärder	62
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	63
PLANENS KONSEKVENSER	64
Nollalternativ	64
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	68
Översiktsplan.....	68
Miljöbalken.....	68

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Som underlag till detaljplanen har följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning* 2015-09-02.
- Bullerutredning, förutsättningar för etapp 2a, ACAD-international, 2015-04-29
- Dagvattenutredning, Grontmij, 2015-05-08
- Tekniskt PM Geoteknik, Grontmij, 2015-02-12
- Markteknisk undersökning, Geoteknik, 2015-02-12
- PM utformning trafik etapp 2, Grontmij, 2015-07-05
- Trafikanalys för Fyrislundsgatan, Grontmij, 2015-03-26
- ”Att färdas inom Östra Sala backe – etapp II”, Grontmij, juni 2015
- Solstudier, Grontmij, 2015-05-05
- Utformningsprogram allmän plats 2.0, Grontmij/Uppsala kommun, juli 2015
- Vind- och luftkvalitetstudie, Cowi 2015-05-25
- Åtgärdsförslag som kompensation för lönnallé längs Fyrislundsgatan, Ekologigruppen 2015-06-07.
- Gestaltningprogram, september 2015.

Planen handläggs med normalt planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen 5 kap. 7 §.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12, stadsbiblioteket, 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 t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning. Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och med byggherrar som fått markanvisning inom planområdet: ByggVesta AB, Reinova Properties AB, Midroc Peroperty Development AB, EEK Development AB, Veidekke Bostad AB, Småa AB, Botrygg AB, Magnolia Bostad AB, JR kvartersfastigheter AB.

Medverkande konsult för gestaltningssamordning av kvartersmark, detaljplanelhandlingar och projektstöd för allmän plats har varit Grontmij AB. Medverkande arkitekter och landskapsarkitekter har varit Metod Arkitekter AB, EG Architects AB, Berg/C.F. Moller Architects AB, Torget Arkitekter AB, Petra Arkitektur AB, OkiDoki AB, Semrén & Månsson AB, sandellsandberg arkitekter AB, Utopia arkitekter AB, Erséus Arkitekter AB, URBIO AB, Grontmij AB, Temagruppen Sverige AB samt Karavan landskapsarkitekter AB.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Grontmij AB. Tekniska utredningar har gjorts av Grontmij AB. Vindstudier har utförts av COWI AB. En dagvattenutredning som behandlar fördröjning i växtbäddar samt reningseffekter som underlag för projektering i etapp 2 och kommande etapper har utförts av Grontmij AB och Sweco AB. Bullerutredning har utförts av ACAD-International AB. Fysisk modell har tagits fram av Nina Jouchims' Modellbyggeri.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att omvandla den mark som tidigare utgjordes av en kraftledningsgata till bebyggelsekvarter med i första hand bostäder, men även förskola, vårdboende och lokaler för centrumändamål bland annat utmed Fyrislundsgatan. I fem kvarter längs med Fyrislundsgatan planeras för ca 750 bostäder och ca 1 800 kvadratmeter verksamheter.

Utvecklingen av Östra Sala backe ska ske med människan i centrum och med ett starkt fokus på långsiktig social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Hustyper och upplåtelseformer ska blandas på kvartersnivå. Radhus möjliggörs mot Johannesbäcksgatan. En förskola med fyra avdelningar samt ett omsorgsboende, det vill säga ett boende med särskilt service enligt lagen om stöd och service, ska inrymmas i kvarteren.

Byggnaderna föreslås i huvudsak vara mellan tre och sju våningar med en åttonde våning på två platser i planområdet, samt en tionde våning intill torgytan mellan bostadskvarteren centralt i området. I planen ingår också möjlighet till ombyggnad av Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan samt nya lokalgator mellan dessa, samt att gång- och cykeltunneln under Fyrislundsgatan ersätts med en passage i anslutning till Årsta centrum.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Den föreslagna bebyggelsen berör inte riksintresse för kulturmiljön enl. 3 kap, men den gränsar 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 MB, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2015-01-28, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att det finns möjlighet till positiv miljöpåverkan när det gäller planförslagets inverkan på stadsbilden då ett obebyggt område länkas ihop till en stadsbygd. Det finns stora möjligheter att i detaljplanarbetet ta tillräckligt stor hänsyn

för att undvika betydande negativ påverkan. Den samlade bedömningen av föreslagen markanvändning är att de olika miljöaspekterna inte kommer att leda till betydande negativ miljöpåverkan, varken enskilt eller sammanvägt.

Plan- och byggnadsnämnden tar ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Östra Sala backe etapp 2 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i samrådsyttrande daterat 2015-04-24.

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut om att planen medför betydande miljöpåverkan i samband med godkännande av program. Under omarbetningen av programmet 2010 gjordes omarbetningar av behovsbedömningen och kompletteringar med utredningar som innebär att kommunens bedömning är att exploatering av Östra Sala backe enligt programförslaget inte kan antas leda till en betydande miljöpåverkan enligt 6:11 miljöbalken och att en miljöbedömning inte krävs.

Miljöbalkens övriga kap

Biotopskydd och dispensansökan

Väster om Fyrislundsgatan finns en planterad lönnallé som berörs av det generella biotopskyddet enligt MB 7:11. I den norra delen utgörs allén av 2 trädrader och i den södra delen, söder om Årsta centrum, utgörs allén av 3–4 trädrader. Allén planterades 1971–72 och träden är idag mycket lika i form och storlek. Allén bedöms ha lågt naturvärde, det vill säga når inte upp till naturvärdesklass 1–4 enligt SIS-standarden (Enetjärn 2014). Inga sällsynta arter, rödlistade arter eller signalarter har hittats i allén. Alléns läge och utseende gör att den fungerar dåligt som spridningskorridor för djur i landskapet. Det dröjer förmodligen lång tid, kanske upp till 30 år, innan träden får en sådan struktur att naturvärden börjar utvecklas. Dispens har sökts för att ta ned allén som berörs av Östra Sala backe tapp 2 och 4.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen anges området som utvecklingsområde. Området kallas för *Kraftledningsstråket* och är ett av 18 stycken större stadsutvecklingsområden i Uppsala. I översiktsplanen beskrivs att området har förutsättningar för en tät bebyggelse och att inslag av höga hus kan prövas. Nya kvartersparker ska utvecklas och områdets trafikfunktioner ska ses över. Fyrislundsgatan är i översiktsplanen markerad som stadsstråk, där inslag av såväl bostäder som verksamhetslokaler ska säkerställas. I översiktsplanen är Vaksalagatan och Fålhagsleden utpekade som stomlinjestråk. Här ska beredskap hållas för stomlinjetrafik med åtföljande anläggningar för hållplatser och prioriterad framkomlighet. Det innebär bättre förutsättningar för att resa kollektivt till och från Östra Sala backe.

Program

Ett planprogram för det tidigare kraftledningsstråket godkändes av Kommunstyrelsen 2011-01-12 som ett underlag för detaljplanearbete och genomförandeåtgärder i övrigt i planområdet. Enligt programmet är visionen för Östra Sala backe är att skapa en

sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom ”läker” stadsväven. Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild för Östra Sala backe. Kvarteren varierar i storlek och form beroende på hur lokalgatunätet möter Fyrislundsgatan. Intressanta kvartersformer och spännande gatuperspektiv kan på så vis skapas. Fyrislundsgatan som barriär ska överbryggas och ges en funktion och utformning som stadsgata med inslag av verksamheter. Johannesbäcksgatan ska utformas som en grön gata och biltrafiken ska dämpas.

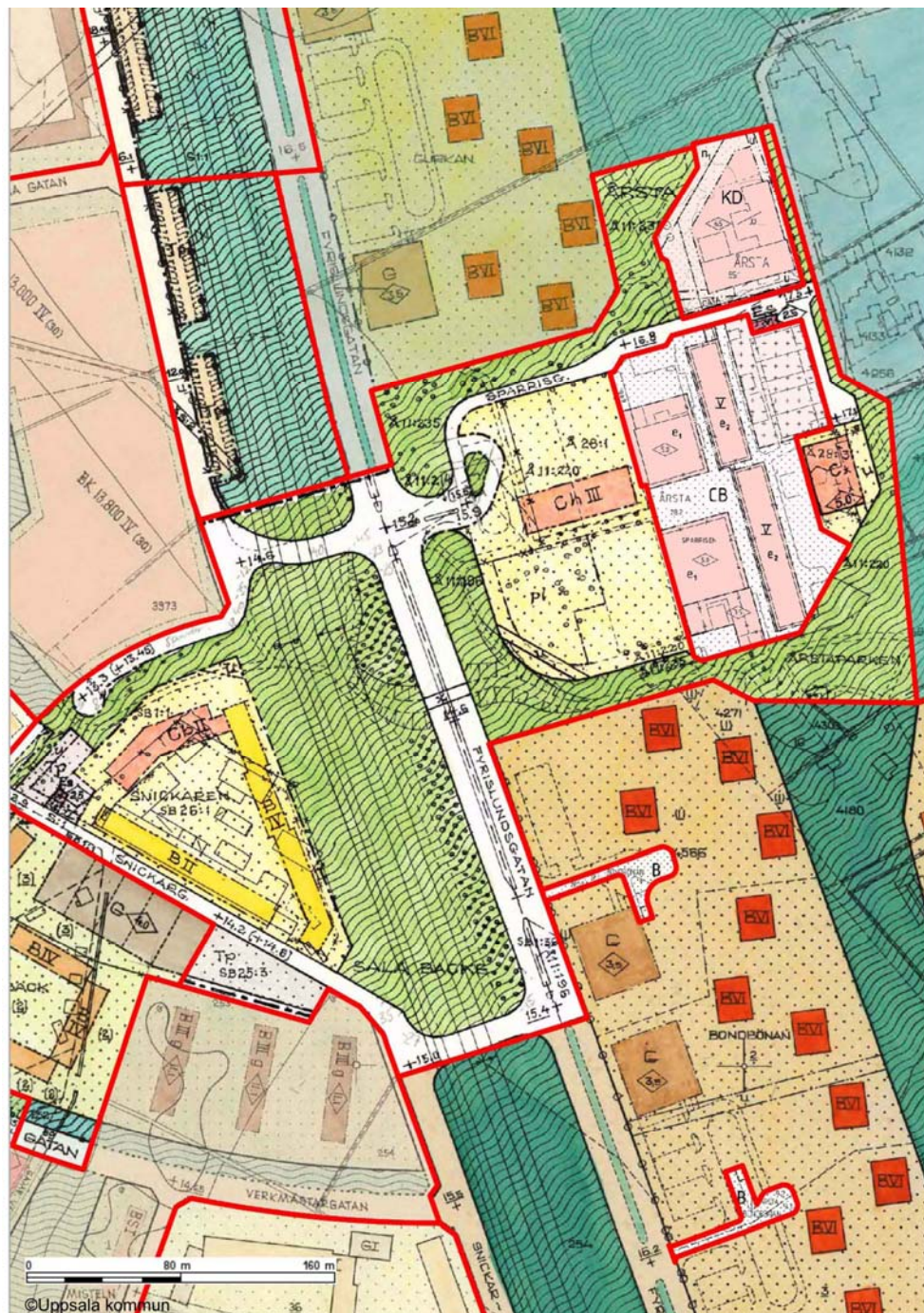


Programområdet enligt planprogrammet.

Detaljplaner

En 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.

Planområdet för etapp 2 omfattar tre detaljplaner till sin helhet eller del av. Dessa är Pl 57 S Parkområde vid Johannesbäcksgatan, Pl 73 J kv. Snickaren och Sparrisen och Pl 95 B detaljplan för kv. Cikorian. Den huvudsakliga markanvändningen i detaljplanerna är bostäder, park och gata. Antal våningar är begränsat till 2 – 4 våningar i Kv. Snickaren, 6 våningar i Kv. Bondbönan och byggnadshöjd på 18,5 meter i Kv. Cikorian.

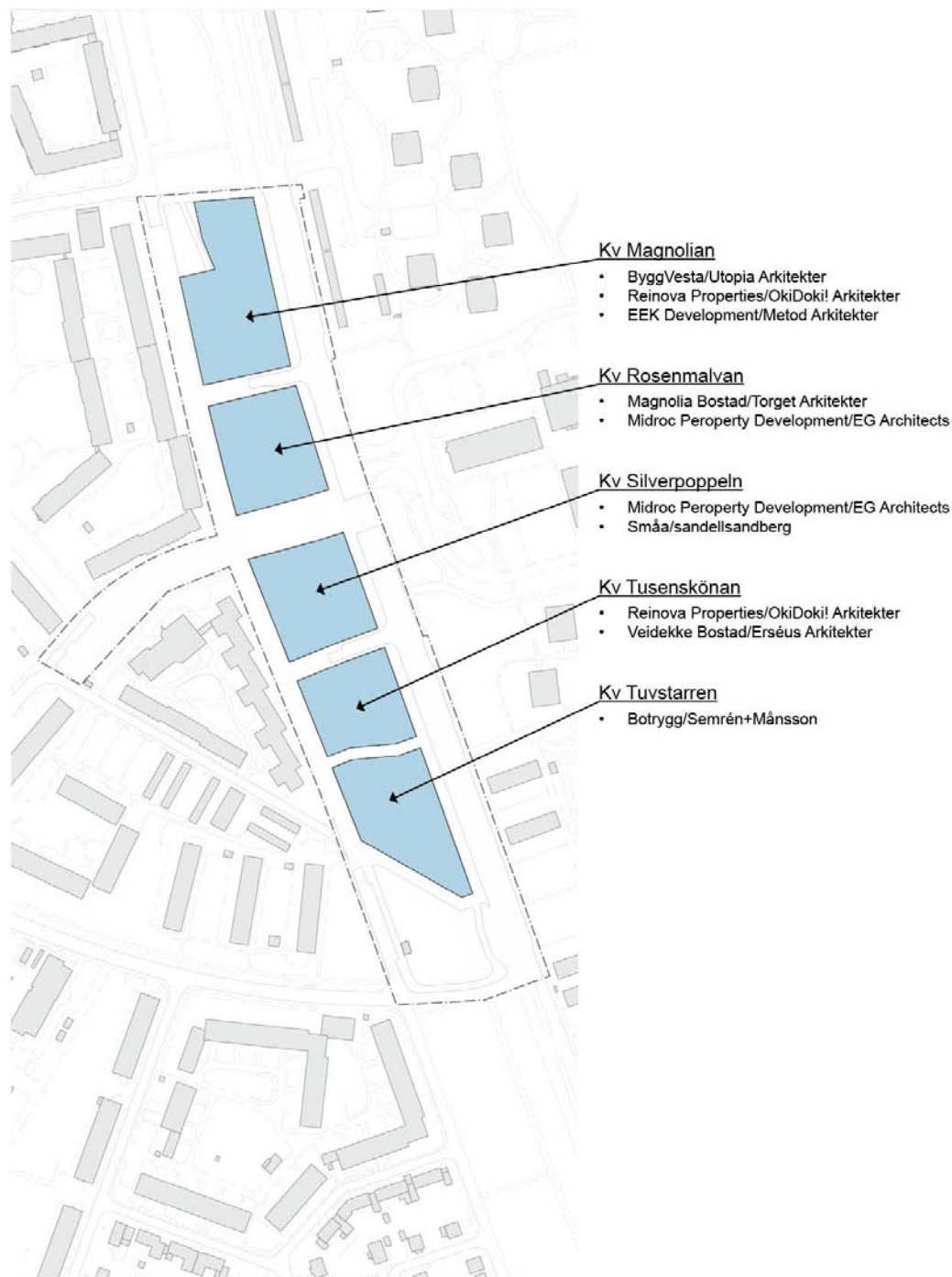


Gällande detaljplaner vid tidpunkten för planläggningen. Observera att lagakraftvunnen detaljplan för Östra Sala backe etapp 1 inte syns på denna bild.

Andra kommunala beslut

Beslut om ett anbudsförfarande för markanvisning togs av utskottet för mark och exploatering 2014-10-14 och avtal om markanvisning tecknades med nio utvalda

aktörer under hösten 2014: ByggVesta AB, Reinova Properties AB, Midroc Peroperty Development AB, EEK Development AB, Veidekke Bostad AB, Småa AB, Botrygg AB, Magnolia Bostad AB, JR kvartersfastigheter AB, som anvisats lokaler i fastigheter längs Fyrislundsgatan. Kvalitets- och hållbarhetskriterier har tagits fram gemensamt av Uppsala kommun och byggherrarna i etapp 1 som en del av markanvisningsavtalet. Dessa utgör en bilaga till markanvisningsavtalet även för etapp 2.



Fördelning av mark till byggherrarna kvartersvis markanvisningsavtalet med beslutade kvartersnamn.

Andra pågående projekt i anslutning till planområdet

Årstaparken och Årstaskolan

Utvecklingen av detaljplanen ger förutsättningar för en utveckling av både Årstaparken och Årstaskolan i syfte att utveckla en god helhetsmiljö där park och skola bättre kan bidra till områdets vitalitet. Relationen mellan parken, Årstaskolan och torget blir särskilt viktig där torget utgör entré till parken och där Årstaskolan ligger strategiskt i mötet mellan park och centrum. Årstaskolan är från höstterminen 2014 en F–9-skola.

Källparken

I samband med utvecklingen av programområdet görs en upprustning av Källparken, i olika etapper. Upprustningen startade sommaren 2012 och har till stora delar slutförts. Parken har utrustats med nya bänkar, en ny boulebana samt tre nya parkentréer med blomsterplanteringar och murar av kalksten. Även gång- och cykel- väg har upprustats och nya mjuka kullar har anlagts. En så kallad ”sinnenas trädgård” har anlagts och dammen i dess anslutning har renoverats. Etapp 2 av parkupprustningen kvarstår – i den delen ingår lekplatsen, amfiteatern och en aktivitetsyta. Vilken typ av aktivitetsyta som ska anordnas i parken kommer att tas fram genom dialogarbete med de boende i närområdet. Det kan till exempel vara aktivitetsyta för fotboll, multisport, beachvolley, basket, utepingis eller hinderbana.

Kv. Broccolin

Planarbete pågår för Kv. Broccolin nordost om Årsta centrum. Detaljplanen var ute för samråd under perioden 13 oktober till 23 november 2014. Fastigheten Årsta 85:1 är idag bebyggd med byggnader 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 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. Omläggning av kollektivtrafiken med nytt linjesystem planeras vara färdig 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.

Årsta torg

En översyn av Årsta torg, vid Årsta centrum pågår. Området har lyfts ur detaljplanen för att ytterligare studera lösningarna kring struktur och gestaltning.

Pågående projekt kopplat till planens genomförande

Markförsäljning

Då markens säljs av kommunen kommer fler krav än de frågor som kan regleras i en detaljplan enligt PBL att ställas på den nytillkommande bebyggelsen. Kvalitets- och hållbarhetskriterier är framtagna. De ligger som en bilaga till markanvisningsavtalet och utgör en del av det bindande avtal som reglerar hur marken som kommunen säljer ska utvecklas, utifrån kvalitet- och hållbarhetsaspekter och gestaltungsprogram.

Stadsbyggnadsvision

Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom ”läker” stadsväven. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. Den nya bebyggelsen tillför nya kvaliteter i boende och stadsmiljön genom sin varierade utformning, och attraherar människor med olika bakgrund, livsstilar, intressen, kulturer och livsskeden, genom att bostäderna ges olika upplåtelseformer och storlekar. Strukturen gör det enklare och tryggare att ta sig mellan stadens olika delar, eftersom Fyrislundsgatan utformas som en stadsgata och nya, tydliga stråk skapas. Området fungerar som en ”brygga” och mötesplats mellan stadsdelarna.

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

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

Under arbetet med Östra Sala backe etapp 2 har gemensamma stadsbyggnadsprinciper tagits fram, utifrån detaljplaneprogrammet och det tidigare detaljplanearbetet för etapp 1 som stöd för utformningsarbetet för de medverkande arkitekterna.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

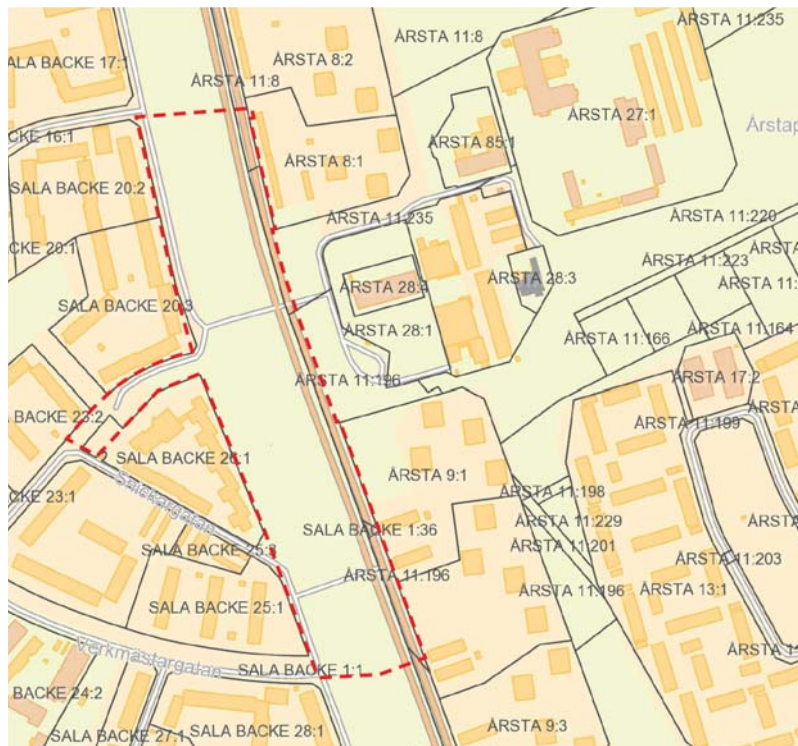
Planområdet omfattar det tidigare kraftledningsstråket, från korsningen Johannesbäcksgatan/Gröna gatan i norr till Verkmästargatan i söder, samt Fyrislundsgatan. I väster gränsar planområdet mot bostadsbebyggelsen i Sala backe. I norr gränsar planområdet till Gröna gatan och Östra Sala Backe etapp 1.

Areal

Planområdet omfattar ca 6,2 hektar, (62 000 m²).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar i huvudsak delar av fastigheterna Sala backe 1:1, 1:36, 11:2, 11:8, 11:196, 11:235, 11:220, som alla ägs av Uppsala kommun. Planområdet berör dessutom mindre delar av Sala backe 20:2, som ägs av Riksbyggens bostadsrättsförening Uppsalahus nr 7, 20:3 som ägs av Brf. Arkitekten och 26:1, som ägas av Brf. Snickargården, samt del av Årsta 8:1 som ägs av Brf Gurkan.



Orienteringskarta som visar omfattningen av etapp 2..

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under 2:a kvartalet 2016. Under förutsättning att planen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor därefter.

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande med följande tidplan:

Samråd 3:e kvartalet 2015

Granskning 4:e kvartalet 2015

Antagande 2:a kvartalet 2016
Byggstart planeras till 4:e kvartalet 2017

Genomförandetid

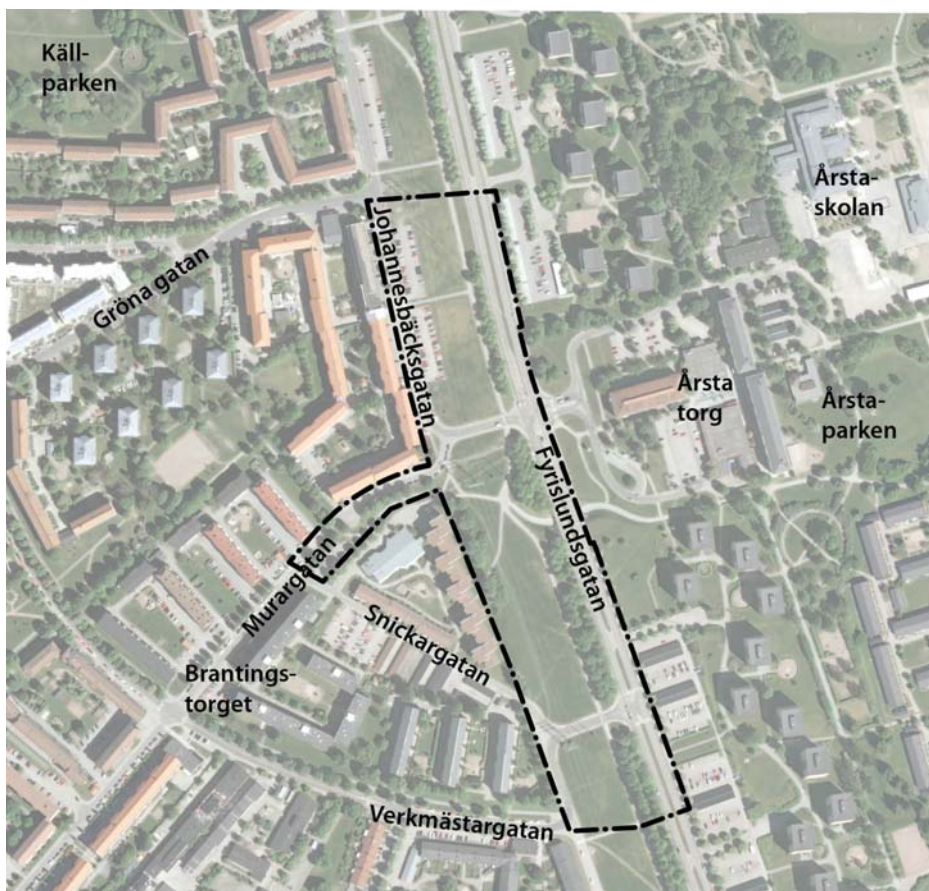
Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att de flesta detaljplaner ändras efter ca 5 år på grund av konjunktur och marknadsläge.

Allmän områdesbeskrivning

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. Kommersiell service finns vid Årsta centrum. Planområdet ligger inom 1 kilometer från Gränby centrum i norr och cirka 500 meter från Brantingstorget i väster. Söderut ligger verksamhetsområdet Boländerna med bl.a. Ikea, Coop Forum och handelsplatsen Bolandcity med ett 20-tal butiker.

Planområdet har tillgång till större parker genom närheten till Årstaparken, Källparken och Gränbyparken samt till Stadsrandsstråket med motions- och promenadstråk. Däremot är det långt till större skogs- och rekreationsområden.

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



Ortofoto över området.

Stadsbyggnadsprinciper

Den övergripande visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som binder ihop Sala backe och Årsta med spännande arkitektur och ett intressant landskap. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald. 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 av Sveriges mest spännande, attraktiva och hållbara stadsmiljöer där bostäder, handel, service, kontor och verksamheter blandas i en intressant och varierad struktur.

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

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

Den lokala identiteten stärks genom utveckling av de allmänna platserna. Utformning av det offentliga rummet och samspelet med bebyggelsen är avgörande för hur området upplevs och används. De offentliga rum bidrar var för sig men fungerar också som sammanhållande element. Allmänna platser och torg ges en tydlig stadsmässig utformning och inbjuder till spontana möten och sociala initiativ.

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

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Den föreslagna bebyggelsen är belägen i det s.k. *Kraftledningsstråket*, en gräsbevuxen yta mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan. Inom gräsytan finns gång- och cykelvägar samt ett par parkeringsytor och området kantas mot Fyrislundsgatan av träd. Ytan används i dagsläget till största delen för hundrastning och markparkering.

Väster om Johannesbäcksgatan ligger Sala backe med bebyggelse från mitten av 1950-talet och framåt, vilken karaktäriseras av storgårdskvarter med huskroppar i 3–4 våningar närmast Fyrislundsgatan i norr, och lamellhus i 4 våningar i söder mot Snickargatan. Längre västerut utgörs bebyggelsen av en blandning av lamellhus och punkthus i mellan 3–5 våningar.

Nordväst om planområdet ligger Uppsalahems karaktäristiska storgårdskvarter Källan som byggdes i början av 1950-talet och är klassat som särskilt värdefull bebyggelse i översiktsplanen och ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad.

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

Öster om Årsta centrum ligger Årstaparken. Årstaparken kring Årstaskolan har öppna gräsytor för lek och idrott och en löpslinga runt hela parken.

Längs planområdets östra sida löper Fyrislundsgatan som utgör en viktig huvudgata i stadens trafiknät. Området mellan Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan består idag av ett öppet landskapsrum, där Fyrislundsgatan upplevs som en barriär.

Det gröna stråket som bildades längs de tidigare kraftledningarna har varit uppskattat för såväl sin öppna grönska och promenadpotential som för sina tillfälliga parkeringsytor. Naturen som växer här har en opåverkad och naturlig karaktär samtidigt som den kan upplevas som något förvildad och otrygg.

Förändringar

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

Förlusten av den fria utsikten kompenseras av ett tystare förhållande för befintliga bostäder mot Fyrislundsgatan. Trafikflödena på Fyrislundsgatan kommer att begränsas och den nya bebyggelsen i etapp 2 kommer agera som bullerskärmar. Fler invånare i området kommer att bidra till fler verksamheter, nya förskolor, nya butiker, lokaler och matställen. Två mindre parker, den norra fickparken och den södra parken, planeras inom området, delvis för att ersätta det befintliga utrymmet för fritidsaktiviteter. Stor omsorg har lagts för att ersätta befintliga promenadstråk med nya gemensamma gångstråk. Cykelvägen som idag förs i en tunnel under Fyrislundsgatan kommer att ersättas med en generös övergångsyta vid Årsta centrum. Övergången ska vara ljusreglerad och delas med gående. Bakomliggande motiv är den nya stadsstruktur som planen medger; hus med många målpunkter inom hela planområdet; längs ena eller båda sidor av gatan. Många nya gång- och cykelpassager i plan tillkommer vid tvärgator längs sträckan och fyra av dessa gatukors planeras att signalregleras. En ny gångtunnel mellan torgen skulle bli nio meter längre än dagens befintliga tunnel, vilket gör den otrygg. Ramper till och från tunneln skulle på tvären skära sönder torgytorna och på längden (längs Fyrislundsgatan) skapa både visuella och funktionella barriärer som tar bort såväl samband mellan de båda torgsidorna som möjligheter att ordna entréer och lokaler i hus närmast tunnelområdet.

Det centrala konceptet är att två stadsdelar ska växa ihop och läka stadsväven genom att överbygga den stora barriär som Fyrislundsgatan upplevs som idag. Den nya stadskaraktär som området kommer att få, innebär att det blir svårare att parkera sin bil på stora öppna markparkeringsytor. De minskade antalet markparkeringar kommer delvis att ersättas med nya markparkeringar längs gatorna och med parkering i

underjordiska garage. Gång- och cykeltrafiken prioriteras med bättre cykelvägar, stråk och passager för gående samt en utbyggnad av kollektivtrafiken. Busshållplatser kommer flyttas till Fyrislundsgatan och en del träd kommer fällas.

Årstaparken kommer att rustats upp i samband med utvecklingen av Östra Sala Backe, och delar av kostnaderna för upprustningen bekostas av intäkter från markförsäljning.

Stadslivet stöds av en stadsstruktur med tydliga gator, torg och kvarter. Det ska vara enkelt att orientera sig, röra sig genom områden och mötas. Kvarteren varierar i storlek och form, samtidigt som arkitekturen är varierad inom kvarteren. Den övergripande visionen är att skapa en blandad, levande och sammanhållen stadsstruktur som binder ihop Sala backe och Årsta via bebyggelse och platser. Utvecklingen ska ske med människan i centrum och med ett starkt fokus på långsiktig social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Generellt kommer de stora nuvarande förortsytor (överblivna grönområden, tillfälliga parkerings- och vändplatser) ersättas med tätare och mer aktiverade ytor. Stadsmässiga och tydliga torg, gator och kvarter öppnar området för bland annat cirka 750 nya lägenheter och radhus och 1 800 kvadratmeter handel och service.

III, IV

3–4-våningar föreslås mot Johannesbäcksgatan för att ansluta till bebyggelsen i kv. Arkitekten. Undantag görs bredvid stora offentliga öppningar i allmänna rummet (platser, torg och park), där upp till 6 våningar föreslås samt inom den södra delen av kv. Silverpoppeln där 5 våningar föreslås i hörnet Johannesbäcksgatan/tvärgatan på grund av att bebyggelsen här utförs med mindre byggnadskroppar och med släpp mellan bebyggelsen.

Mot Fyrislundsgatan och Årstas befintliga bebyggelse med 2–6-våningsskala föreslås högre höjder i spannet 4-8 våningar, med undantag vid torgytan mellan kvarteren Rosenmalvan och Silverpoppeln där upp mot 10 våningar föreslås. Den högre höjden motiveras med den direkta närheten till Fyrislundsgatan samt att stråket från Årsta centrum till Murargatan via det nya torget tydliggörs samtidigt som torgets entré från Fyrislundsgatan markeras.

Kulturarv

Förutsättningar

Riksintresse för kulturmiljövården – Vaksala

Strax nordost om planområdet ligger Vaksala som är klassat som riksintresse för kulturmiljövården. Detta område 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. Utbyggnaden av Gränby centrum, omdragningen av Fyrislundsgatan, anläggandet av Österleden och nya E4:an har dock inneburit att upplevelsen av och förståelsen för både kyrkomiljön och kulturlandskapet kraftigt har förändrats. Förståelsen för hur kulturlandskapet hänger samman har därmed försvårats. Vaksala kyrka spelar en viktig roll som landskapselement.

Riksintresse för Uppsala stad – siktlinjer och stadens siluett

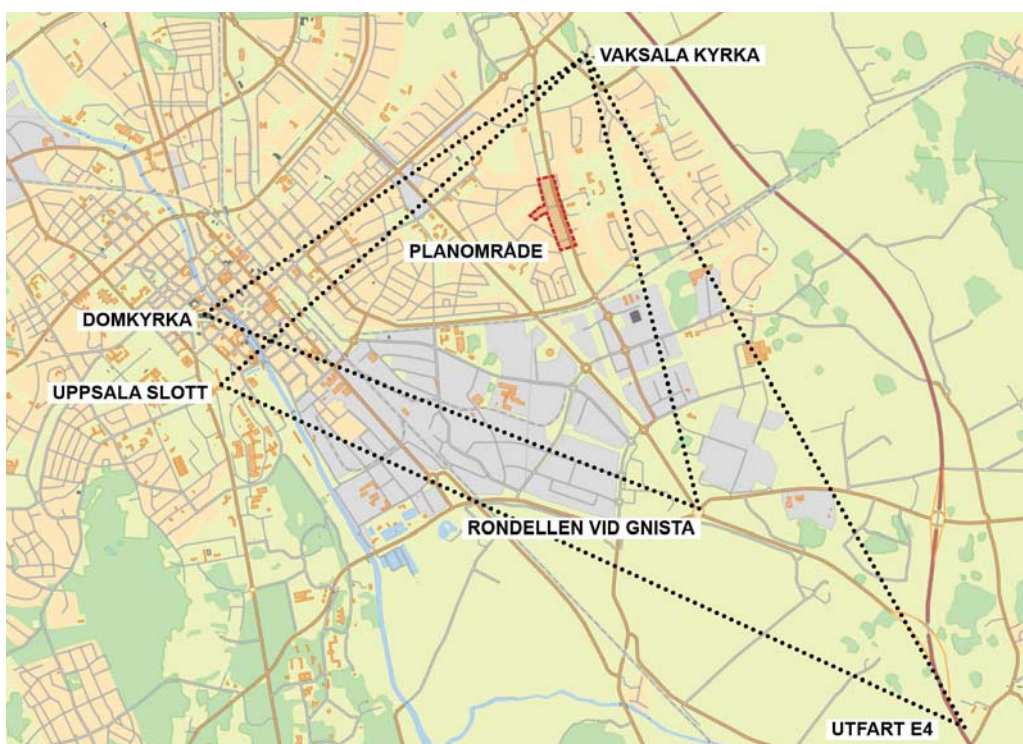
Den traditionella beskrivningen av Uppsala som ”staden på slätten” har sitt ursprung i slottet och domkyrkan som tydliga landmärken i och med deras placering på åsen. När man närmar sig Uppsala från i stort sett alla väderstreck finns slottet och domkyrkan

med i blickfånget, vilket har sin bakgrund i de raka infartsvägar som tillkom i samband med 1643-års rutnätsplan för Uppsala.

Idag utgör de raka infartsvägarna tillsammans med Fyrisån 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 staden eller för Vaksala kyrka, med tanke på avståndet till kyrkan och då en siktstudie visar att inga viktiga siktlinjer bryts. Se nedan studie som visar att planområdet inte ligger inom någon av siktlinjerna.



Siktstudie som visar siktlinjer mot Uppsala slott, domkyrkan och Vaksala kyrka.

Naturmiljö

Förutsättningar

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

En naturvärdesinventering togs fram för allén längs Fyrislundsgatan i samband med planarbetet för Östra Sala backe etapp 1. Allén består av lönnar planterade under tidigt 1970-tal. Träden är relativt unga och har inte hunnit utveckla strukturer av betydelse för biologisk mångfald. Inga rödlistade arter eller andra naturvårdsarter hittades vid inventeringen. Naturvärdet bedöms enligt nationell standard för naturvärdesinventering vara lågt. Alléns läge och utseende gör att den fungerar dåligt som livsmiljö och

spridningskorridor för djur. Trots att betydelsen för biologisk mångfald är begränsad så är det viktigt att den här typen av grönstruktur inte minskar i omfattning generellt sett. Allén omfattas av generell biotopskydd.

Förändringar

Allén vid Fyrislundsgatan tas bort för att ge plats för bostadsbebyggelse och föreslås ersättas med annan grönstruktur. Den nya grönstrukturen består ibland annat i att nya träd planteras längs Fyrislundsgatans västra sida, samt på Johannesbäcksgatan. Även på de allmänna platserna och torget mellan kvarteren, kommer träd att planteras.

Länsstyrelsen beslutade om dispens från biotopskyddet för avverkning av allé längs Fyrislundsgatan för etapp 1 2014-06-04. Kommunen ansöker, i samband med planläggningen av etapp 2, om dispens från biotopskyddet för de delar av allén som berörs av Östra Sala backe Etapp 2 och kommande etapp 4.

Grönytefaktor

Bostadskvarteren kommer att utföras med en grönytefaktor om minst 0,5. Grönytefaktorn anger hur stor del av tomtens totala yta som är ”eko-effektiv”, det vill säga har positiv betydelse för platsens ekosystem och lokalklimat samt har sociala värden kopplade till grönska. De olika delytorna inom tomtens värderas beroende på vilka förutsättningar de erbjuder i detta avseende. Uträkningen sker genom att olika delfaktorer och tilläggfaktorer (till exempel gröna tak, träd, 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 tomtens.

Kompensationsåtgärder

I samband med att den nya bebyggelsen uppförs inom området kommer delar av lönnallén längs Fyrislundsgatan att tas ner. Lönnallén planterades i början på 1970-talet och bedöms ha långa naturvärden, det vill säga den når inte upp till naturvärdesklass 1–4 enligt SIS-standarden (Enetjärn, 2014).

Ett antal åtgärder planeras utföras för att säkra eventuella naturvärden knutna till allén, men även för att öka den biologiska mångfalden i området. Anläggande av ängs- och åkermarker kommer att göras inom Vaksala Prästgårdsgårde. Vaksala Prästgårdsgårde består idag av åkermark och bedöms vara lämplig plats för dessa åtgärder. Andra åtgärder som sandhögar, stenmurar och odlingsrösen kommer att genomföras vid två utlöpare från östra Årstaparken.

I projektet har man en stor ambition att bygga med hög hållbarhet vilket gör att man planerar för ett större antal naturvårdsrelaterade åtgärder, långt fler än vad som står i proportion till de naturvärden som bedöms påverkas negativt.

Som målbild för åtgärderna föreslås ett småskaligt äldre odlingslandskap med inslag av ängsmark, allmogeåker, sandmark, blommande träd och buskar samt småbiotoper. Ängsvegetation och allmogeåkrar kan snabbt etableras genom insådd av olika fröblandningar och kräver relativt lite skötsel. Artrika ängar har stor betydelse för bland annat insekter och fåglar. Sandmiljöer skapas genom att lägga upp sand i kullar och dessa har stor betydelse för många insekter som bin och andra steklar. För att skapa större variation i landskapet kan småbiotoper som stenmurar, odlingsrösen, gårdesgårdar och åkerholmar skapas. Småbiotoper gynnar artgrupper som fåglar, insekter och kräldjur.

Dagvatten

En stor del av den mark som avsätts till kvartersmark och som idag består av genomsläppligt material kommer att bebyggas och hårdgöras. Dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än i dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet. Dagvatten från gatemark som idag släpps direkt till dagvattenledningar kommer i större mån att fördröjas och renas innan det släpps till dagvattennätet, vilket är en positiv konsekvens för recipienten Fyrisån. En dagvattenutredning har tagits fram, se vidare under rubrik *Teknisk försörjning*.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är vid tidpunkten för planläggningen inte bebyggt.

Angränsande bebyggelse i Sala backe utgörs av öppna storgårdskvarter med i huvudsak lamellhusbebyggelse, men även med inslag av skivhus och punkthus. Skalan är 3–4 våningar.

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



Vy 1 gestaltningsexempel på Fyrislundsgatan söderifrån mot kvarteret Tuvstarren och det södra torget. Illustration: Grontmij.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör uppförandet av fem kvarter med främst bostäder, men även vård i form av omsorgsboende, det vill säga ett boende med särskild service enligt lagen om stöd och service, förskola och handel/centrumverksamhet i strategiska lägen längs Fyrislundsgatan.

I planområdet planeras för både bostadsrätter och hyresrätter varav cirka 60 % hyresrätter, omsorgsboendelägenheter och studentlägenheter. Upplåtelseformer regleras inte i detaljplanen, utan i avtal mellan kommun och byggherre.

Arkitekturen och gestaltningen av området kommer att tillåtas att vara lekfull och innovativ, se gestaltungsprinciper på s 21 och framåt. Taklandskapet ska utformas medvetet för utevistelse, energiproduktion och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Utformningen av detaljplanen har tagit stöd i planprogrammets stadsbyggnadsprinciper, och i de hållbarhets- och kvalitetskriterier som tidigare tagits fram som en del av arbetet i etapp 1. För att skapa en sammanlänkande och blandad stad krävs ett tillräckligt stort befolkningsunderlag, en genomströmning av människor, tydliga offentliga platser och intressanta målpunkter. Den traditionella stadens uppbyggnad med tydliga gator och kvarter är förebild. Det ska vara enkelt att röra sig och orientera sig i Östra sala Backe.



Vy 2 flygperspektiv över planområdet (gestaltningsexempel) från väster. Illustration: Grontmij.

Gestaltungsprinciper

Ett gestaltungsprogram har tagits fram i samband med samrådshandlingen. Gestaltungsprogrammet är en utveckling av ambitionerna i planprogrammet och kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för östra Sala backe etapp 2. Programmet blir en bilaga till detaljplanen. Nedan sammanfattas gestaltungsprogrammet.

Gestaltungsprogrammet innehåller ett antal gestaltungsprinciper, varav delar av dessa har lagts in som planbestämmelser.

”Visionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe och Årsta och därigenom läker stadsväven. Strukturen bygger på möten, variation, upplevelser och mångfald.”

Arkitektonisk gestaltning

Arkitekturen och utformningen inom Östra Sala backe ska kännetecknas av stor variationsrikedom och av hög kvalitet präglad av lekfullhet och innovation både vad det gäller byggnader, bostadsgårdar och offentliga rum. Den ska vara nyskapande, bidra till ett livfullt stadsrum, väcka nyfikenhet och vara välkomnande med känsla för det lokala.

Alla byggnader och fasader ska vara utformade på ett sätt som bidrar till att skapa intressanta stadsrum. Inga blinda fasader eller delfasader får utföras. För att undvika brokighet som upplevs som påklistrad eftersträvas en variation i materialval före en variation i ren färgsättning. En begränsad palett för färgsättning av helheten kan ge större möjlighet i skala och form inom helheten. Starka färger ska bara användas för att markera detaljer.

Fasader utförs huvudsakligen i ett naturligt material, dvs. trä, tegel, plåt eller sten. Puts och betong tillåts för några av husen. Fasader ska vara arkitektoniskt varierande och delas upp vertikalt till delfasader (till exempel ett materialbyte per trapphus). Delfasaderna hålls enhetliga: ett huvudmaterial används med endast små variationer. Materialet i fasaderna tas hela vägen till marken. Detta ska stärka uttrycket av höga smala hus i rad med olika karaktär i stället för stora homogena kvartershus.

Detaljgestaltning – fönster, balkonger, entréer, byggdetaljer – ska gestaltas med omsorg och samordnad variation. Se även separat gestaltningsprogram.

Teknikbyggnader

Tekniska byggnader placeras och planeras på ett integrerat sätt. Gestaltningen ska ta hänsyn till en integrering i deras specifika plats och möjlighet att användas av allmänheten. Teknikhusens yttre form ska studeras. En enkel form med ett enda material föreslås. Prefabricerade teknikhus ska undvikas. Platsspecifika lösningar inkluderar bland annat integrerade sittbänkar, konstverk, belysning, växtlighet och gröna tak. Närliggande byggnader och allmänna platsers funktioner integreras i teknikhusens konstruktion och formgivning. Teknikhusens utformas i trä, sten eller plåt med enkel detaljering och en robust och kompakt utformning. Samma material används med fördel för fasader som för sluttande tak.

V19 I parkmiljö ska tak utföras som gröna tak och anläggas med minst 3 centimeterjorddjup.

Bebyggelsen längs Fyrislundsgatan

Längs Fyrislundsgatan placeras husen direkt i liv med gatan. Bottenvåningarna ska inte vara indragna i långa sträckor (undantag för lokala indrag vid entréer och byggnadshörn och inom Kv. Magnolian, där fasaden utförs med indrag för att skapa variation). Inga djupa överhäng eller balkonger får utföras i de första två våningarna mot Fyrislundsgatan.

V13, V16 I planen regleras att balkonger inte får utföras under 6,0 meter höjd längs Fyrislundsgatan och att skärmtak över bostadsentréer inte får kraga ut mer än 1,6 meter över allmän plats. Detta för att sockelvåningen ska upplevas luftig och öppen när man rör sig längs gatorna.

Entrépartier ska tydligt markeras i fasad och ges ett välkomnande utförande. Entrén från gatan utformas som en huvudingång, med genomgångsmöjlighet till gård. Väl avvägda inslag av portiker och öppningar (eventuellt glasade) ska skapa visuell kontakt mellan kvarterens privata insida och det offentliga livet på gatan. Stora nivåskillnader mellan gata och bostadsgårdar ska undvikas för att inte försämra tillgängligheten och den visuella kopplingen.

entréer

Trapphus ska i största möjliga utsträckning ha entréer mot både gata och gård. Detta regleras med en planbestämmelse för att säkerställa god tillgänglighet. Undantag kan göras där garage omöjliggör detta eller där verksamheter kräver andra lösningar, till exempel vid omsorgsboendet.

Fasader mot Fyrislundsgatan utformas med ett öppet uttryck, dvs. fasader ska utformas som framsida. Husens bottenvåning ska upplevas med den gåendes perspektiv. Det ska hända något. Något att locka ögat och uppmana förbipasserande att utforska. Det är viktigt att stödja gatulivet med en upplevelse av handel och service som är så obruten som möjligt längs Fyrislundsgatan. Nära Årsta centrum ska butiker placeras tätt och utan långa avbrott. På sikt ska det finnas möjlighet för lokaler längs med hela Fyrislundsgatan. Byggnader ska bidra till gatulivet med välarbetade entréer, husvolymer som varierar, intressanta fönstersättningar och generösa glasrutor (för hus som uppfyller passivhusstandard kan undantag medges vad gäller glasrutor).

En variation av hushöjder längs Fyrislundsgatan är viktig. Skalan ska ligga i spannet 4–8 våningar. Undantag med högre höjder kan göras intill stora offentliga öppningar i det allmänna rummet (platser, torg och park). Även en lägre höjd, där del av bostadshus utförs i en våning, tillåts inom kv. Tusenskönan.

Bebyggelsen längs Johannesbäcksgatan

Den lägsta skalan i området utgörs av två rader av radhus längs Johannesbäcksgatan. Skalan här ligger mellan 2–3 våningar. Radhusen har inte samma krav på variation och materialbyte. De kan utföras med samma material och färg med tanke på den låga bebyggelsen.

Upplevelsen av Johannesbäcksgatan i mötet med befintlig bebyggelse blir viktig. Placeringen av radhus tillåter förgårdar på upp till 3–6 meter. Markbostäder ska ha en tydlig karaktär av stadsradhus för att ges tillräcklig tyngd i förhållande till den högre bebyggelsen. Längs Johannesbäcksgatan är maximal hushöjd 4 våningar. Undantag kan göras intill stora allmänna platser som torg och park.

Bebyggelsen längs tvärgator

Tvärgatorna mellan Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan är mer intima och fungerar som övergångar och förbindelser mellan det storskaliga och trafiktäta rummet och det lugna, detaljrika gaturummet. Här skapas en ”grändkänsla” som medger frihet i rörelse och mötesformer. Garagenedfarter samordnas mellan byggherrar och placeras längs tvärgatorna mellan stråket som löper diagonalt genom bostadskvarteren och Fyrislundsgatan.

Byggnader längs de primära tvärgatorna bör placeras i fastighetsgräns med undantag för eventuellt indragna hörn vid Fyrislundsgatan och radhusen i kv. Magnolian längst i norr. Vidgade gaturum kan ge plats för grönska, platsbildningar och eventuella parkeringsplatser längs de mindre primära gatorna. De sekundära tvärgatorna kan kantas av bebyggelse som delvis är indragen från gatuliv. Hörnen mot Fyrislundsgatan ska ligga i fastighetsgräns, med ett undantag i sydöstra delen av kv. Magnolian där en platsbildning skapas i korsningen.

Det gemensamma gångstråket

I etapp 2 är de tydliga diagonala stråken som sträcker sig genom bostadskvarteren på västra sidan av Fyrislundsgatan en viktig och ledande princip. Stråket öppnar och kopplar en serie offentliga platser från norr till söder genom de nya kvarteren. Det

bidrar till att kvarteren inte upplevs som slutna, utan tillgängliga för de boende i kringliggande kvarter och för de som passerar förbi eller besöker platsen.

Gårdarna gestaltas av olika arkitekter. Gångstråkets styrka är att den har en enhetlig identitet och en stram gestaltungsprincip för att inte konkurrera med gårdarnas gestaltning och grönska. En lugn gestaltning stärker upplevelsen av det runt omkring vilket är ett av syftena för stråket.

Platsbildningar koncentreras till entrézonerna. En hårdgjord yta utgör kontrast till gårdarnas gestaltning där en relativt stor del av stråket möter gräs, stenmjöl eller planteringar. Höjdsättning är viktig så att vatten kan ledas från det hårdgjorda stråket till intilliggande växtbäddar och ytor med fördröjning.

GÅNG

Stråket, som blir allmän plats, utformas 3,5 meter bred som blir tillgängligt, men stråket ska ha en minsta bredd utan skrymmande visuella barriärer om 5 meter. Måtten regleras i syfte att säkerställa att stråket inte upplevs för trångt samt för att möjliggöra drift och underhåll, som snöröjning. Det diagonala stråket genom kvarterens utförs tillgängligt, vilket möjliggör rörelse även inom kvarterets mark genom hela området.

Öppningar mot det diagonala stråket ska vara minst 5 m breda och ej överbyggda. Öppningarna ska vara ljusa, utan pelare och grindar och utformas som entréplatser med offentlig snarare än privat karaktär.

V₁₂

Öppningar mot gården planeras också genom bostadsbebyggelsen längs Fyrislundsgatan för att skapa ökad tillgänglighet och överblick. Passagen ska från gatan ha en minsta bredd om 3,5 meter och en minsta fria höjd av 3 meter. Dessa regleras med en planbestämmelse på plankartan.

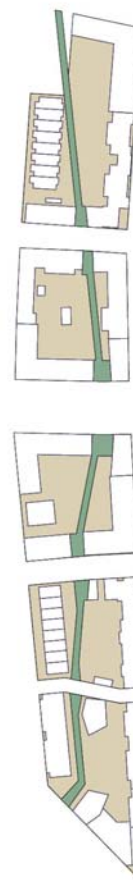
Gårdar och parkering

Gårdarna samordnas med angränsande bebyggelse. Fysiska avgränsningar, som staket och murar, ska undvikas i fastighetsgränser. Parkeringen och gårdarna samordnas med angränsande bebyggelse. Gårdarna utformas bilfria. Personangöring, varutransporter samt avfallshantering ska kunna ske direkt från gatan eller via parkeringsanläggning.

Förutsättningar för att skapa gröna gårdar med stora träd och annan vegetation ska finnas. Parkeringsgarage ska i första hand placeras under husen. Placerat garage under gård ska en maximal höjdskillnad mellan gård och allmän plats ligga på 0,5 meter, vilket regleras med planbestämmelse n₅, se nedan. Lokala upphöjningar kan tillåtas, till exempel kullar som är en del av ett gestaltungs-koncept, givet att det inte görs på bekostnad av den visuella kopplingen mellan privat och offentligt.

n₅

Eftersom gatorna sluttar svagt och bottenvåningar rymmer bostäder mot Fyrislundsgatan kan även detta medföra att bottenvåningar behöver höjas upp för att minska insyn. Höjdskillnaden mellan gata och gård får då inte vara större än 0,5 meter mellan Fyrislundsgatan och gården eller mellan Johannesbäcksgatan och gården för att skapa bra förutsättningar för god tillgänglighet samt för att man fortfarande ska ha en kontakt mellan gata och gård.



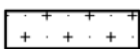
Principskiss diagonala stråket genom kvarteren

- n₆ För att säkerställa att gårdarna utformas som gröna gårdar med stora träd och annan vegetation säkerställs jorddjupet. Planteringsytor på gårdarna ska ha ett minsta jorddjup om 0,8 meter.
Markens användning (bostadsformer, verksamheter och service)
Den nya bebyggelsen omfattar bostäder i flerfamiljshus, stadsradhus, radhusvåningar i flerfamiljshus, vårdboende och förskola.
- B Radhusen i området uppförs för bostadsändamål i samtliga våningar.
- BC₁ I de nya bebyggelsekvarteren är användningen i huvudsak BC₁, vilket möjliggör bostäder 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, såsom butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell med mera.
- BC₁D I kvarteret Rosenmalvan, andra kvarteret från norr, är användningen BC₁D, vilket möjliggör bostäder, omsorgs- och äldreomsorg där centrumändamål ska finnas i bottenvåningen.
- BC₁E₁P I Kv. Magnolian längst i norr planeras för stadsradhus i två våningar, samt bostadshus om 3-7 våningar där centrumändamål ska finnas i bottenvåningen (stadsradhusen undantaget). I den norra delen av kvarteret, mot Fyrislundsgatan, planeras för ett flerbostadshus i 4-6 våningar med en multiparkingslösning/mekanisk garagelösning. I garageplan planeras även för en teknisk anläggning för fiberanslutningar.
- BC₁ S₁ I kvarteret Tuvstarren, längst i söder, är användningen BC₁ S₁, vilket möjliggör bostäder där centrumändamål ska finnas i bottenvåningen samt att förskola medges i bottenvåningen.
- radhus I två kvarter tillåts endast radhus på delar av byggrätten mot Johannesbäcksgatan för att säkerställa tillgång till olika typer av bostäder inom kvarteren.
- Husvolym*
- e₁000 För huskropparna anges en högsta byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaden upptar på marken) inom respektive byggrätt.
- e₂000 För huskropparna anges en högsta byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaden upptar på marken) per radhusenhet. Varje bostad utgör en radhusenhet.
- e₃000 För komplementbyggnader anges en högsta byggnadsarea (kvadratmeteryta som byggnaden upptar på marken) per byggrätt.
- I, II, IV, V, VIII, X Området ska karaktäriseras av varierande hushöjder där höjder tillåts upp till mellan 3 och 8 våningar, och som högst upp till 10 våningar vid platsen i korsningen Murargatans förlängning/Fyrislundsgatan. Den högre höjden motiveras med att bebyggelsen ligger i anslutning till torgytan och det stråk som skapas mot Årsta centrum, som blir en öppen offentlig miljö. Den lägre bebyggelsen återfinns mot Johannesbäcksgatan och den högre mot Fyrislundsgatan. Mot tvärgatorna tillåts mellan 3-7 våningar, (4-10 vid Murargatans förlängning). Utöver angivet antal våningar får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass anordnas i rimlig omfattning. Eventuella fläktrum på tak ska placeras minst 2 meter från fasad mot allmän plats. Detta regleras med en allmän planbestämmelse med motiveringen att hushöjderna ska kunna uppfattas från gatan.
- IV-X



En högsta totalhöjd är angiven för respektive byggnadsdel. Utöver detta får tekniska anläggningar samt trapphus och hisschakt för tillgänglighet till takterrass anordnas. Planbestämmelsen är till för att hålla nere hushöjderna men inte omöjliggöra ovan nämnda funktioner.

- IV-X
V₁-V₉
- För fasaderna mot Fyrislundsgatan krävs en variation inom varje kvarter, och varje kvarter ska hålla höjden 4–5 våningar i någon del. Detta regleras genom en planbestämmelse om högsta antal våningar. Bestämmelsen kompletteras med en bestämmelse v₁–v₉, som reglerar fördelningen mellan de olika maximala hushöjderna. Bestämmelsen reglerar hur stor del av fasadlängden som inte får överskrida det lägsta antalet våningar och hur stor del som maximalt får ha det högsta och det näst högsta antalet våningar. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att variationen verkligen sker inom varje kvarter, utan att låsa exakt var varje höjd ska finnas, vilket ger flexibilitet i detaljprojektering och över tid. Den angivna längden mäts som fasadlängd vid fastighetsgräns mot Fyrislundsgatan, Johannesbäcksgatan och tvärgator, och våningsantalet avser hela byggnadens djup – från gata till gård. Det är således inte tillåtet att göra inskjutande delar endast i fasaden som motsvarar de angivna lägre våningsantalen och hålla ett större våningsantal mot gården.
- VIII, X
- I den centrala delen av området, inom kvarteret Rosenmalvan och Silverpoppeln, tillåts bebyggelsen gå över sju våningar. I detta läge kan en något högre höjd motiveras då det ligger i anslutning till allmän plats som har ett symbolvärde. Den högre byggnadshöjden och det framträdande läget ställer stora krav på att utformningen håller en hög arkitektonisk kvalitet.
- III-VII
- I kvarteret Magnolian längst i norr, tillåts 3 till 7 våningar längs tvärgatan. Den högre höjden motiveras med att bebyggelsen här försöker möta den mer stadsmässiga karaktären för bostadshusen vid Fyrislundsgatan givits en gradvis terrassering av byggnaden från 7 våningar till 3 våningar mot radhusbebyggelsen. Bebyggelsen närmast Johannesbäcksgatan ska utföras i 2 till 3 våningar för att ansluta till den befintliga bebyggelsen längs Johannesbäcksgatan.
- IV-VIII, V₁₅
- I kvarteret Rosenmalvan tillåts 4 till 8 våningar mot Johannesbäcksgatan i hörnet Johannesbäcksgatan/torget. Bebyggelse närmast Johannesbäcksgatan ska utföras i 4 till 6 våningar. Den högre höjden motiveras med att bebyggelsen ligger i anslutning till torgytan, som blir en öppen offentlig miljö. Växthus/vinterträdgård/ pergola får uppföras på tak utöver angivet högsta våningsantal.
- IV-VI, V₁₅
- I kvarteret Silverpoppeln tillåts 4 till 6 våningar mot Johannesbäcksgatan i hörnet Johannesbäcksgatan/torget. Växthus/vinterträdgård/ pergola får uppföras på tak utöver angivet högsta våningsantal.
- III, V₁₄
- I kvarteret Tusenskönan tillåts 2 våningar mot Johannesbäcksgatan, radhus får utföras i 2 våningar med en tredje våning bestående av växthus.
- IV-V
- I kvarteret Tuvstarren tillåts en femte våning mot Johannesbäcksgatan närmast torget/Snickargatans förlängning.



För att säkerställa möjligheterna till garagedfarter och gemensamma sophanteringslösningar, finns områden där mindre komplementbyggnader och garagedfarter tillåts på gården. Inom kv. Rosenmalvan, kv. Tusenskönan och kv. Tuvstarren tillåts mindre komplementbyggnader för bland annat trädgårdsförråd och nedgång till garage. Detta regleras genom plusprickmarkering av marken.



Vy 3. Gestaltningsexempel på Johannesbäcksgatan norrifrån mot kvarteret Magnolian och Rosenmalvan (radhus och flerfamiljshus) med fickparken i förgrunden. Illustration: Grontmij.



ByggVesta
Utopia arkitekter



Små
sandellsandberg

Midroc
EG Architects

Magnolia
Torget arkitekter



Botrygg
Semren + Månsson

Veidekke
Erséus arkitekter

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



*Reinova
Okidoki! arkitekter*



*Magnolia
Torget arkitekter*

*Midroc
EG Architects*

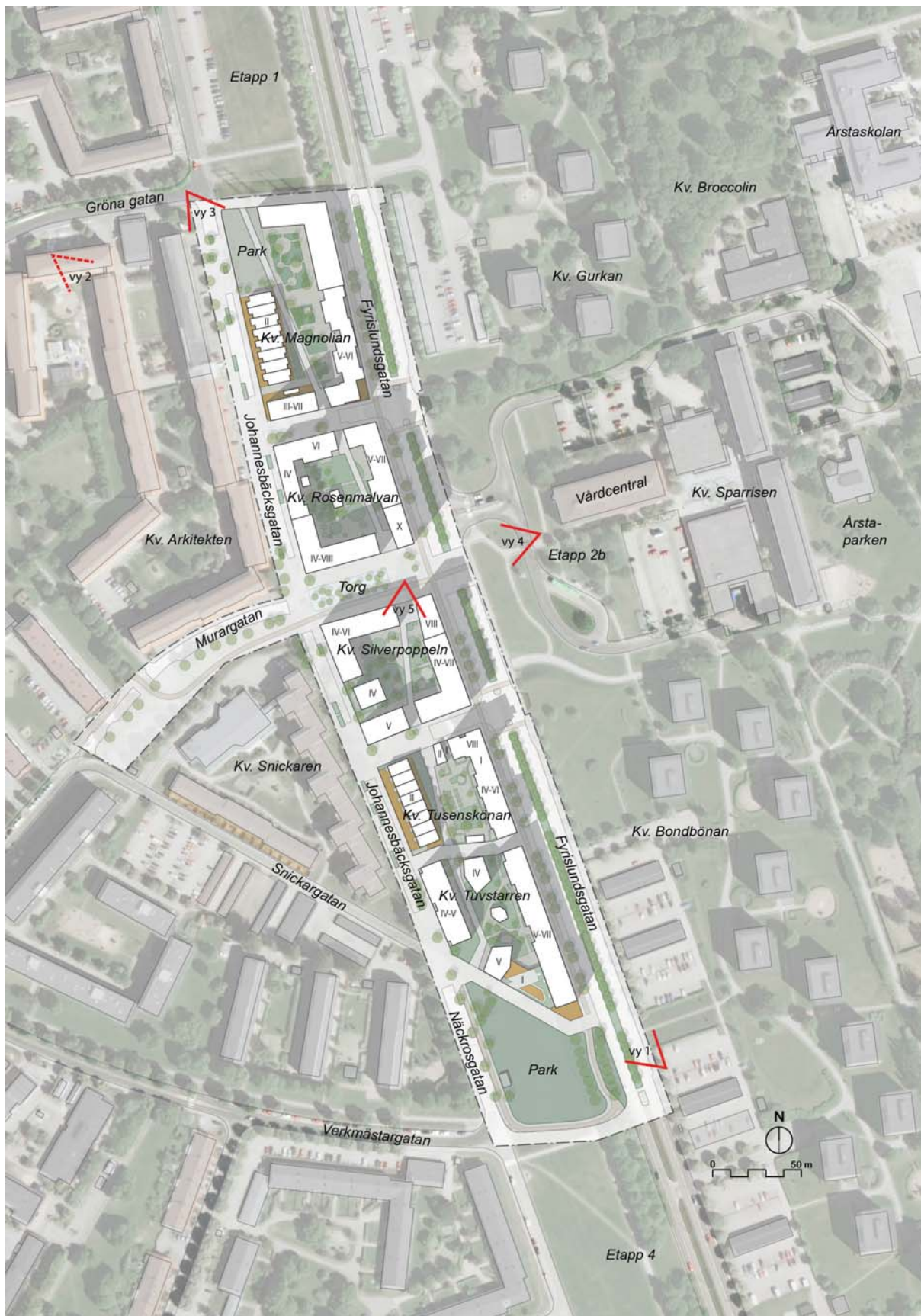
*Små
sandellsandberg*



*Reinova
Okidoki! arkitekter*

*Botrygg
Semrén + Månsson*

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



Illustrationsplan med numrerade perspektivvyer. Illustration: Grontmij.

Byggnadernas placering och relation till de allmänna platserna

Mot Fyrislundsgatan ska byggnaderna placeras i fastighetsgräns utan förgårdsmark, i syfte att hålla kvartersformen tydlig mot gaturummet, medan det i de sekundära tvärgatorna tillåts förgårdsmark i vissa partier, för att möjliggöra grönska, platsbildningar och cykelparkering. Ett undantag görs i den sydvästra delen av kv. Magnolian, där fasaderna har ett par mindre indrag för att skapa variation.

- x I de fall då en x-bestämmelse reglerar att hörnet i bottenvåningen måste vara avskuret för att säkerställa tillräcklig bredd på gångbanan får hörnet utformas med rätvinkligt indrag. I övriga våningar uppåt kan fasaden med fördel dras ut i hörnet, dvs. kraga ut över indraget. Indraget varierar och anges per x_2 -område.
- p₁ För radhusen som vetter mot Johannesbäcksgatan regleras att de ska vara indragna från gatan med minst 3,0 meter från allmän plats.
- p₂ För radhusen som vetter mot Johannesbäcksgatan regleras att bebyggelsen ska placeras högst 6,0 meter från allmän plats. Genom att hålla byggnaderna nära Johannesbäcksgatan blir gaturummet sammanhållet och gårdarna mellan radhus och flerfamiljshusen blir större.
- GÅNG För att underlätta rörelser på kvartersgårdarna och skapa en visuell kontakt mellan gata och gård, skapas en diagonal passage genom samtliga kvarter. Passagen, som blir allmän plats, utformas 3,5 meter bred som blir tillgängligt, men passagen ska ha en minsta bredd utan skrymmande visuella barriärer om 5 meter. Måtten regleras i syfte att säkerställa att passagen inte ska upplevas för trång samt för att möjliggöra drift och underhåll, som snöröjning.
- n₅ Eftersom gatorna sluttar svagt och bottenvåningar med bostäder mot Fyrislundsgatan kan höjas upp för att förhindra insyn i bostäderna så kommer det att finnas höjdskillnader mellan gata och gård. Vid passager in till gårdarna får höjdskillnaden mellan allmän plats och gård inte överstiga 0,5 meter. Detta säkerställs med bestämmelser om högsta höjdskillnad mellan Fyrislundsgatan och gård samt mellan Johannesbäcksgatan och gård. Det är att föredra att gårdarna håller en jämn nivå, men i vissa fall blir nivåskillnader nödvändiga på grund av de omgivande gatornas höjder. Det är särskilt viktigt att gränsen mot radhusens trädgårdar utformas med omsorg så att bottenplanet på dessa bostäder inte upplevs som källarvåningar.
- entréer För att uppnå god tillgänglighet bör trapphus i största möjliga utsträckning ha entréer både mot gata och mot gård, och huvudentrén bör vändas mot gatan. Undantag kan göras där garage omöjliggör detta eller där verksamhet kräver andra lösningar, till exempel omsorgsboendet (D).
- V₁₀ Mot Johannesbäcksgatan och tvärgatorna tillåts i alla kvarteren balkonger kraga ut över gatumark 2,0 meter från en fri höjd av 3,0 meter.
- V₁₁ Mot Johannesbäcksgatan och tvärgata inom kv. Magnolian får balkonger få kraga ut 1,2 meter över allmän plats från en fri höjd av 3,0 meter, för att skapa ett mer intimt gaturum.
- V₁₃, V₁₆ Mot Fyrislundsgatan får balkonger inte utföras under 6,0 meter höjd, och får inte kraga ut mer än 2 meter över allmän plats. Smala franska balkonger får dock utföras längre ned. Skärmtak över bostadsentréer inte får kraga ut mer än 1,6 meter över allmän plats. Detta för att sockelvåningen ska upplevas luftig och öppen när man rör sig längs gatorna.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Brantingstorg och Årsta centrum utgör områdenas kommersiella centrum. I Sala backe finns även spridda verksamhetslokaler bl a längs Verkmästargatan och Apelgatan. Cirka 1,5 kilometer norr om planområdet ligger Gränby centrum med ett stort antal butiker och restauranger.

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

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

Förändringar

I kvarteret Rosenmalvan, andra kvarteret från norr, planeras ett omsorgsboende. Denna form av boende, där de boende är skrivna på adressen, rymms inom användningsbestämmelsen bostäder (B). För att i en framtid även möjliggöra korttidsboende tillkommer användningen (D) för omsorgs- och äldrevård.

I kvarteret längst i söder, kv. Tuvstarren tillåts även förskola (S₁). I illustrerat förslag planeras en förskola i bottenvåningen med 4 avdelningar. På byggnadens tak planeras för en gård. Möjligheter finns även för förskolan att nyttja parken söder om kvarteret för lek.

Centrumändamål krävs i samtliga bottenvåningar (delar av dessa) längs Fyrislundsgatan för att främja levande bottenvåningar och ett händelserikt stadsrum. Detta kan innebära både handel, kontor och kan även med fördel rymma restaurang- eller caféverksamhet.



Vy 4. Gestaltningsexempel på Fyrislundsgatan från Årsta centrum mot torget mellan kvarteren Silverpoppeln och Rosenmalvan. Illustration: Grontmij.

Friytor

Förutsättningar

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

Planområdets närmaste parker är Källparken och Årstaparken. Källparken är ca 6 hektar (60 000 kvadratmeter), med stora gräsytor, vattenspeglar, fotbollsplan, amfiteater, utsiktsplats och lekplats. Årstaparken är ca 20 hektar (20 000 kvadratmeter) och ligger intill Årstaskolan. Parken domineras av öppna gräsytor för lek och idrott och med en löpslinga runt hela parken men har även platser med rumskaraktär. Källparken har rustats upp som en del av utvecklingen av programområdet. Även en rustning av Årstaparken är lämplig i samband med utvecklingen av området. Andra närliggande parker är Byggmästarparken med bland annat lekplats och Gränbyparken med betade moränkullar och 4H-gård samt Stadsrandsstråket med motions- och promenadstråk.

Nordost om planområdet ligger Vaksalafältet som består av åkermark och betesmark med ett omfattande fornlämningsområde. Åkermarken, Vaksala prästgårdsgärde, undersöks för fornlämnningar i samråd med länsstyrelsen och kan komma att omvandlas till park med stora öppna ytor för rekreation.

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

att ta sig till respektive stadsdelspark. Marken kring gång- och cykeltunneln, på båda sidor om Fyrislundsgatan, är park idag.

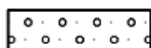
Förändringar

PARK En fickpark planeras i det norra kvarteret. Här planeras för en aktivitetsyta för ungdomar och äldre barn, sittmurar och planteringar. Parken ska fungera som en central plats mellan etapp 1 i norr och etapp 2 och ges ett sammanhängande innehåll för att bli intressant, som entré till bostadskvarteren. Ett dagvattenmagasin under mark upptar nästan hela ytan. Området får användningen allmän plats (PARK).

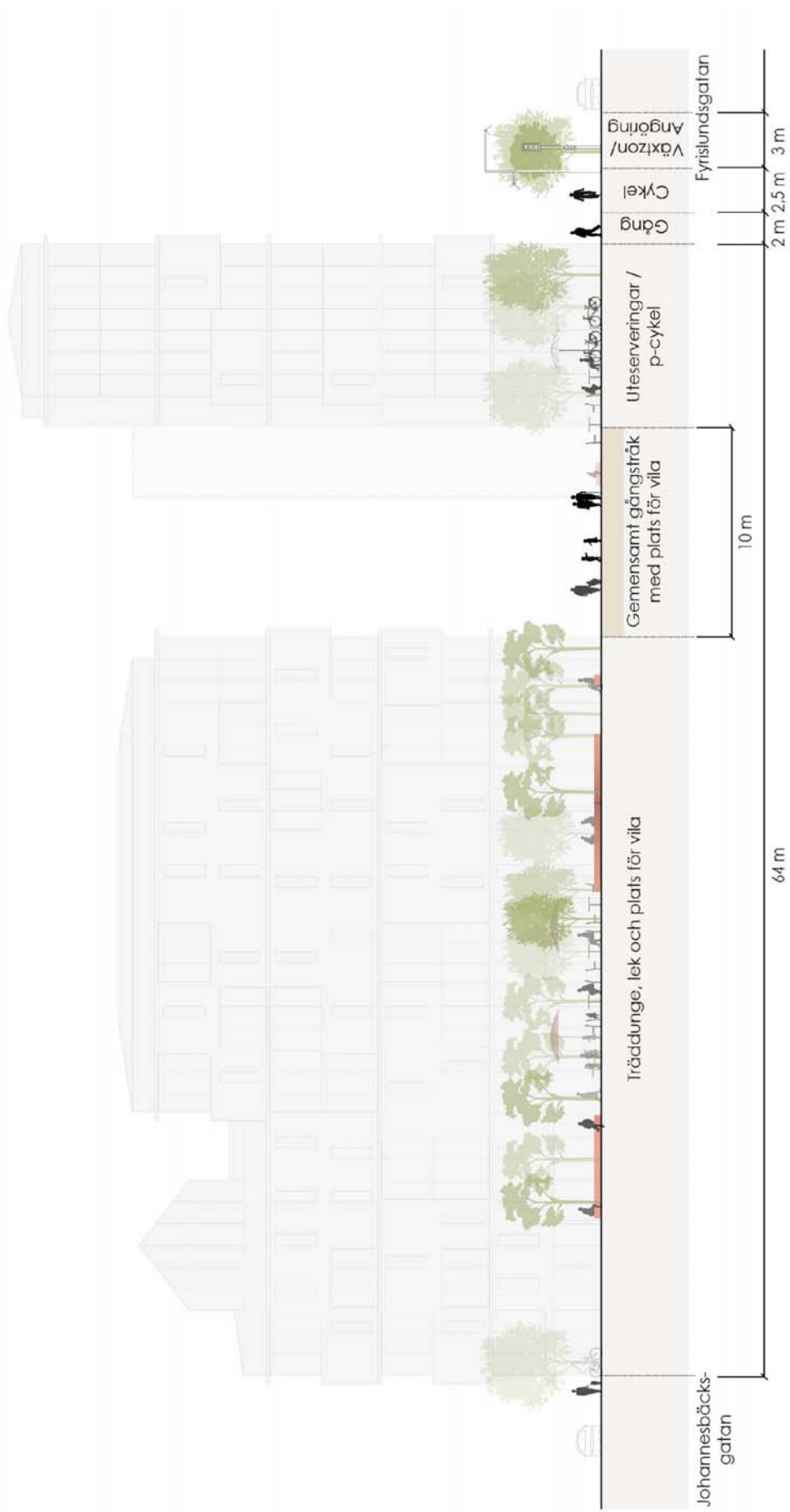
PARK I den södra spetsen av planområdet anläggs en ca 4 000 kvadratmeter stor park. Det är den sydligaste platsen i serien målpunkter i etapp 2, vilken ligger som ett avslut på det gemensamma gångstråket. Parken blir också en buffert mot gatan och en naturlig anslutning till nästa etapp. Parken ska tillgodose behoven för många olika målgrupper och funktioner och utgör en viktig grön plats i området. Ur ett hållbarhetsperspektiv planeras parken både som en plats för flödesutjämning för dagvatten och en plats för rekreation. Den öppna gräsmattan ska fungera som en aktivitetsyta och förläggs något nedsänkt och ges flacka slänter samt en skålformad parkyta. Den kan fungera som en torrdamm där utloppet är strypt vilket avlastar dagvattenledningarna. Den öppna ytan ska hållas fri från trädplantering. Förskolan som är placerad mitt emot parken kommer använda parken som en del av deras verksamhet för utomhusaktiviteter och lek. Området får användningen allmän plats (PARK).

TORG I mitten av bostadskvarteren i anslutning till Fyrislundsgatan och Årsta centrum anläggs en ca 1 360 kvadratmeter stort torg. På så sätt skapas en förstärkning av det gröna sambandet mellan Byggmästarparken, Årsta centrum och Årstaparken. Torget utgör en central plats mellan bostadskvarteren i norr och i söder. Tillsammans med Årsta centrum skapas en torgsekvens som ska upplevas som en kulturell och kommersiell nod. Utrymme för ett mindre dagvattenmagasin reserveras under ytan. Området får användningen allmän plats (TORG).

n₄ Gårdarnas utformning har stor inverkan på många faktorer såsom boendekvalitet, social hållbarhet och helhetsupplevelse för besökare. Kvaliteten på utemiljön kan mätas i begreppet grönytefaktor. En anpassad grönytefaktormodell är framtagen för projektet. Högst poäng ges för grönytor på mark, men även träd och grönska på bjälklag, väggar och tak ger poäng, samt lokal dagvattenhantering och genomsläppliga hårdgjorda ytor. En bestämmelse på plankartan säkerställer att alla nyexploaterade kvarter ska uppnå minst 0,5 enligt den anpassade grönytefaktormodellen, vilket anses vara en hög kvalitet på gårdarna. Uppfyllnad av grönytefaktorkrav ska redovisas i samband med bygglovgivning.



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



Parkkopplingen mellan Johannesbäcksgatan och Årsta centrum förstärks/bibehålls. Sektion genom torg vid parken/Murargatans förlängning, vy från söder. Illustration: Gronmij.



Vy 5. Perspektiv över gångstråket genom gården från det gröna torget söderut genom kvarteret Silverpoppeln.
Illustration: Grontmij.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Förutsättningar

Marken inom planområdet är plant – höjdskillnaden från norr till söder är ca 1 meter på en sträcka av 560 meter och lättillgänglig från omkringliggande gator. Fyrislundsgatan kan i dagsläget upplevas som en barriär med få korsningsmöjligheter för fotgängare.

Förändringar

Byggnader och lägenheter ska utformas enligt gällande bestämmelser och lagkrav för tillgänglighet. Där bottenvåningar innehåller bostäder kan golvnivån höjas för att förhindra insyn från Fyrislundsgatan. Trapphus ska vara genomgående och även ha entré mot gården, eller mot passager.

Entréer till radhusen ska vara tillgängliga från Johannesbäcksgatan.

Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från entré enligt Boverkets byggregler. Angöringsplatsen som är belägen vid entrén till bostadshuset i korsningen Johannesbäcksgatan/tvärgatan inom kv. Magnolian, kommer dock att blockera passagen mellan bostadshuset och stadsradhusen.

Mark och geoteknik

Förutsättningar

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med detaljplanarbetet. Av denna framgår att marken under befintlig plan utgörs av fyllning ner till 1 meters djup.

Därefter finns lera av torrskorpekaraktär ner till 2 meters djup. Under torrskorpeleran finns ett tjockt lager av lös lera. Den lösa leran finns på två meters djup och sträcker sig ner till 8 meter under marknivån, undantaget en borrhpunkt där lera sträcker sig ända ner till 11 meters djup under markytan. Under leran finns ett lager silt med en tjocklek på två meter och djupet på siltlagret varierar från 8 till 10 meter under markytan. I några borrhpunkter fanns det ett spår av morän under siltlagret.

Grundvattennivån ligger mellan 5,7–7,7 meter under markens nivå.

Förändringar

För grundläggning i området rekommenderas slagna spetsbärande betongpålar. Området är känsligt för sättningar då leran betraktas som normalkonsoliderad och därför rekommenderas inga markhöjningar i området. I det fallet då markhöjningar är nödvändiga bör marken förstärkas genom installation av KC-pelare eller att kompensera lastökningen med lättfyllning. Lägsta golvet bör utföras fribärande.

Jordschakt ska utföras enligt AMA Anläggning 10 CBB.2 med maximal släntlutning 1:1,5 till maximalt 2,5 meters djup. Om schaktning djupare än det maximala tillåtna djupet blir nödvändigt måste särskilt stabilitetsutredning utföras för detta projekt. Om länshållning skulle behövas kan det ske i pumpgrovar i schakten. Med hänsyn till omgivningspåverkan ska länshållning ske under kortast möjliga tid. Vid länshållning ska det ske så att bottenuppluckring av friktionsjord inte sker.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet

Fyrislundsgatan har idag en funktion och karaktär av trafikled. I och med den direkta kopplingen till Österleden har gatans funktion som länk mellan Gränby och Boländerna stärkts.

Fyrislundsgatan utgör en viktig huvudgata i stadens trafiknät och löper längs planområdets östra sida från Verkmästargatan till Gröna gatan i norr.

Johannesbäcksgatan är idag en gata som löper parallellt med, och väster om, Fyrislundsgatan, och ansluter till Fyrislundsgatan i mitten av planområdet. Inom planområdet, mellan Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan, finns i dagsläget en tvärgata i söder, Snickargatan, samt en gång- och cykelförbindelse som löper genom en tunnel under Fyrislundsgatan.

Trafikflöden.

Trafikmängderna ligger idag på ca 15 000 fordon/dygn (f/d) och beräknas år 2030 ligga runt 22 000 f/d om inga större förändringar görs. Avsaknad av bebyggelse, få korsningar, obevakade övergångsställen och breda körbanor leder till höga hastigheter och låg trafiksäkerhet.

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykelväg, cykelparkering

Gång- och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt inom stadsdelarna och genom planområdet löper en gång- och cykelväg i nordsydlig riktning. Det finns en gång- och

cykeltunnel under Fyrislundsgatan som planskilt kopplar samman Sala backe med Årsta. Tunneln kan upplevas som otrygg när det är mörkt.

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

Parkering, angöring, utfart

Inom planområdet finns idag två områden på kommunal mark, längs Johannesbäcksgatan, som är planlagda för parkeringsändamål. Dessa har hyrts ut till angränsande bostadsrättsföreningar men avtalen är uppsagda. Totalt rör det sig om cirka 100 bilplatser. Längsgående gatuparkering finns längs Johannesbäcksgatans östra sida samt längs Murargatans södra sida.

Förändringar

Gators utformning, sektion (Gatunät – utformning och karaktär, funktion i systemet)
Stadsbyggnadsvisionen för Östra Sala backe är att skapa en sammanhållen stadsstruktur som kopplar ihop Sala backe med Årsta. Detta innebär bland annat att den barriär som Fyrislundsgatan idag innebär ska brytas och ges en funktion som stadsgata med inslag av verksamheter samt att Johannesbäcksgatan ska utformas som en grön gata där biltrafiken dämpas.

Gatorna inom planområdet ska vara allmänna. Gatustrukturen ska ha en tydlig hierarki och fyra olika gatutyper förekommer. De olika gatutyperna är huvudgata (HUVUDGATA), större lokalgata, mindre lokalgata och gårdsgata (LOKALGATA). Gathierarkin ger stöd vid utformning av gatorna och ger även en fingervisning på förväntade trafikflöden där huvudgator har störst mängder och gårdsgator minst.

HUVUDGATA,
LOKALGATA

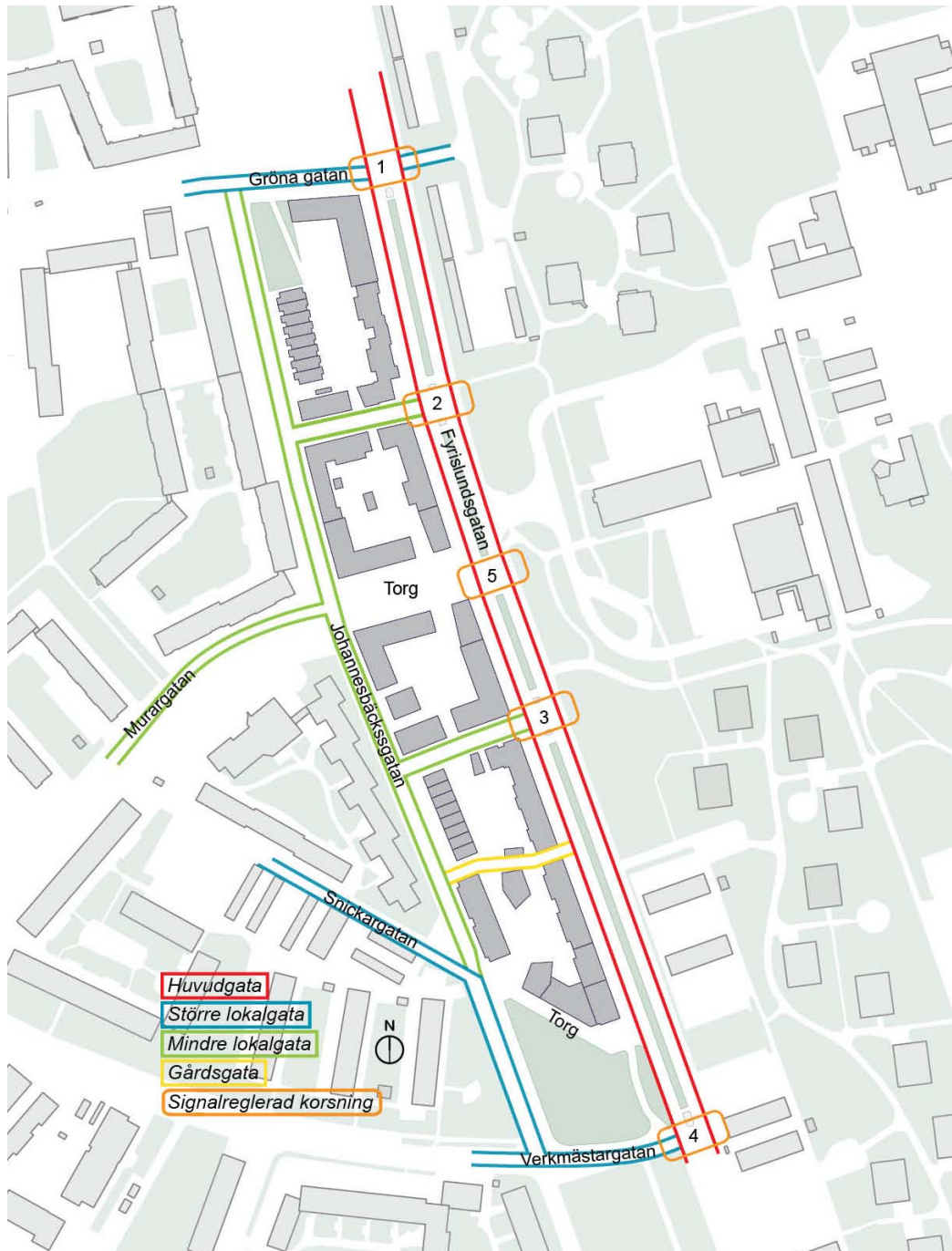
Fyrislundsgatan blir huvudgata och Johannesbäcksgatan och tvärgående förbindelser blir lokalgator. Fyra nya lokalgator anläggs mellan Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan i lägen där kopplingar gör maximal nytta för siktlinjer och möjligheter att röra sig in i Sala backe och Årsta. Den tredje av dessa norrifrån blir enkelriktad med högersväng in från Fyrislundsgatan. Ytterligare tvärförbindelse är anslutningarna mellan Murargatan och Årsta centrum där en yta för ett grönt torg planläggs respektive Snickargatans förlängning, som också blir torgyta.

TORG

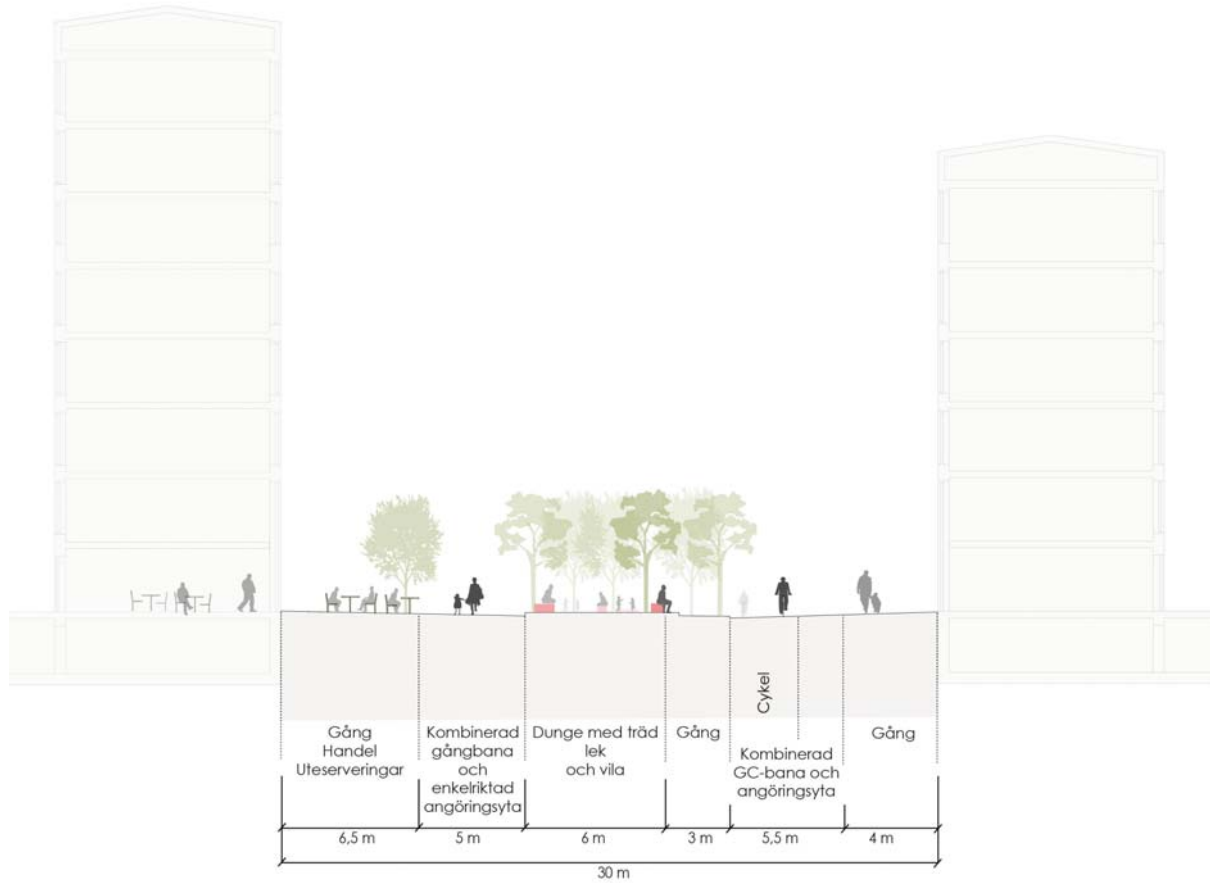
Planen ger utrymme för ytterligare två tvärgator, vilka båda är förlängningar av befintliga gator, Murargatans förlängning (TORG), samt Snickargatans förlängning i söder, som blir (TORG). Torgen utformas främst som vistelseytor, men kommer att trafikeras av varutransporter, färdtjänst med mer. Vistelseytorna för Snickargatans förlängning blir dock mindre än för Murargatans förlängning.

Den befintliga gång- och cykeltunneln under Fyrislundsgatan utgår och ersätts med ett signalreglerat, fartsäkrat (30 km/tim) övergångsställe tvärs gatan mellan de båda nya torgytorna på ömse sidor av gatan. Bakomliggande motiv är den nya stadsstruktur som planen medger; hus med många målpunkter inom hela planområdet; längs ena eller båda sidor av gatan. Många nya GC-passager i plan tillkommer vid tvärgator längs sträckan och fyra av dessa gatukors planeras att signalregleras. En ny gångtunnel mellan torgen skulle också bli nio meter längre än dagens tunnel, vilket gör den otrygg. Ramper till och från tunneln skulle på tvären skära sönder torgytorna och på längden (längs Fyrislundsgatan) skapa både visuella och funktionella barriärer som tar bort såväl samband mellan de båda torgsidorna som möjligheter att ordna entréer och lokaler i hus närmast tunnelområdet.

Genom att skapa flera och närliggande cykelöverfarter längs med Fyrislundsgatan samtidigt som flera alternativa resvägar tillkommer bedöms det nya cykelnätets kring Årsta centrum uppfylla samma funktioner som den befintlig gång- och cykelporten har idag.



Gatunätet indelat i huvudgata (rött), större lokalgata (blått), mindre lokalgata (grönt) och gårdsgata (gult). TORG-ytorna vid Snickargatans förlängning samt Murargatans förlängning (vitt). Gatuföringarna 1-4 längs Fyrislundsvägen planeras att signalregleras liksom även övergångsstället (nr 5) vid Årsta centrum.



Sektion torgyta Murargatans förlängning, vy mot öster. Mått i meter. Illustration: Grontmij.



Sektion torgyta Murargatans förlängning, vy mot norr. Mått i meter. Illustration: Grontmij.

HUVUDGATA

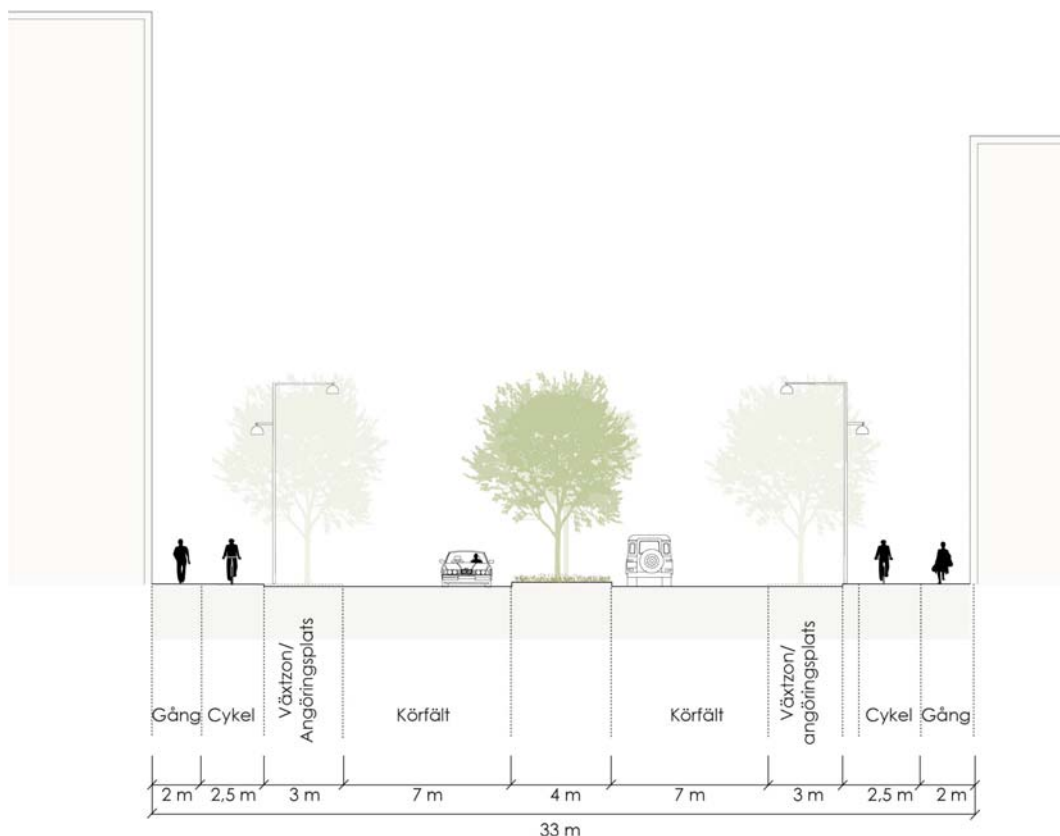
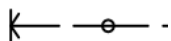
Fyrislundsgatan

Fyrislundsgatan, som idag upplevs som en stark barriär, planeras att byggas om till en stadsgata. Planen ger utrymme för en sektion på 33 meter i de centrala delarna förbi Kv. Rosenmalvan och kv. Silverpoppeln. Norr och söder om torget kommer befintlig kantstenen på gatans östra sida att ligga kvar. Detta innebär att sektionen nedan används fram till första körfältet på den östra sidan.

Gatan förses med två körfält i vardera riktningen varav två avses upplåtas bara för kollektivtrafik. Längs hela gatans västra sida skapas en 2 m bred gångbana intill husfasaden. Även den östra sidan förses med en gångbana med samma bredd i höjd med Årsta centrum. För båda sidorna gäller att en dubbelriktad cykelbana läggs direkt intill gångbanan. Träd kommer att planteras i gatans mittremsa samt längs sidorna intill cykelbanan. Intill cykelbanan kommer lastplatser och parkeringsplatser att anordnas mellan träden. För att undvika konflikter mellan bilar som öppnar dörrar och passerande cykeltrafik finns en smal skiljeremsa mellan parkeringsplatser och cykelbana.

Passager av Fyrislundsgatan anordnas genom signalreglerade övergångsställen i alla större korsningar. Ett större övergångsställe, som även det signalregleras, placeras mellan Årsta centrum och det mindre torget väster om gatan.

Längs Fyrislundsgatan formas bebyggelsen till mer slutna kvarter för att skapa bullerfria bostadsgårdar. Kvarteren har utfartsförbud mot Fyrislundsgatan, vilket innebär att inga garageinfarter eller infarter till gårdarna får anordnas åt detta håll.



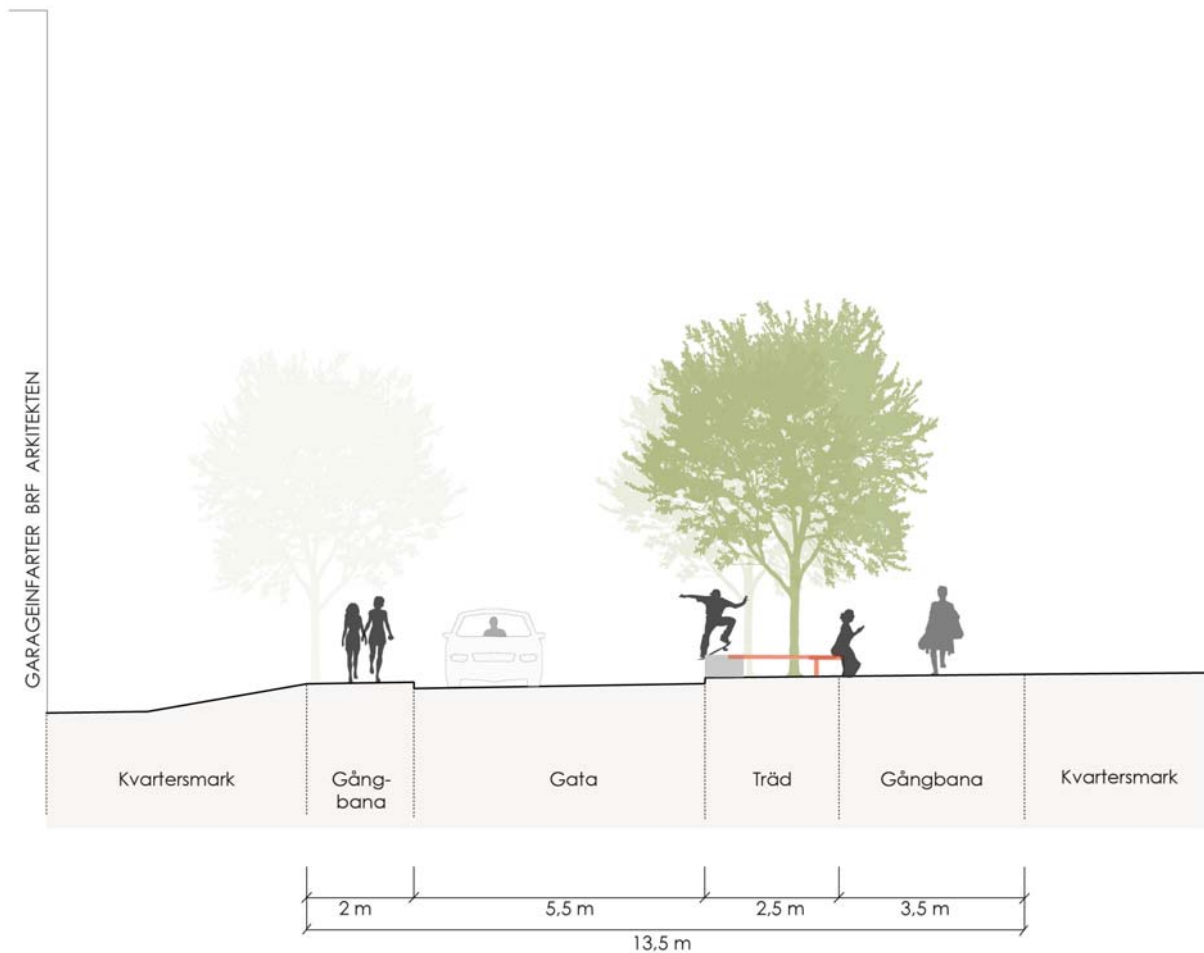
Typsektion Fyrislundsgatan med ny trädrad i mitten av gatan, vy mot norr. Mått i meter. Illustration: Grontmij.

Johannesbäcksgatan

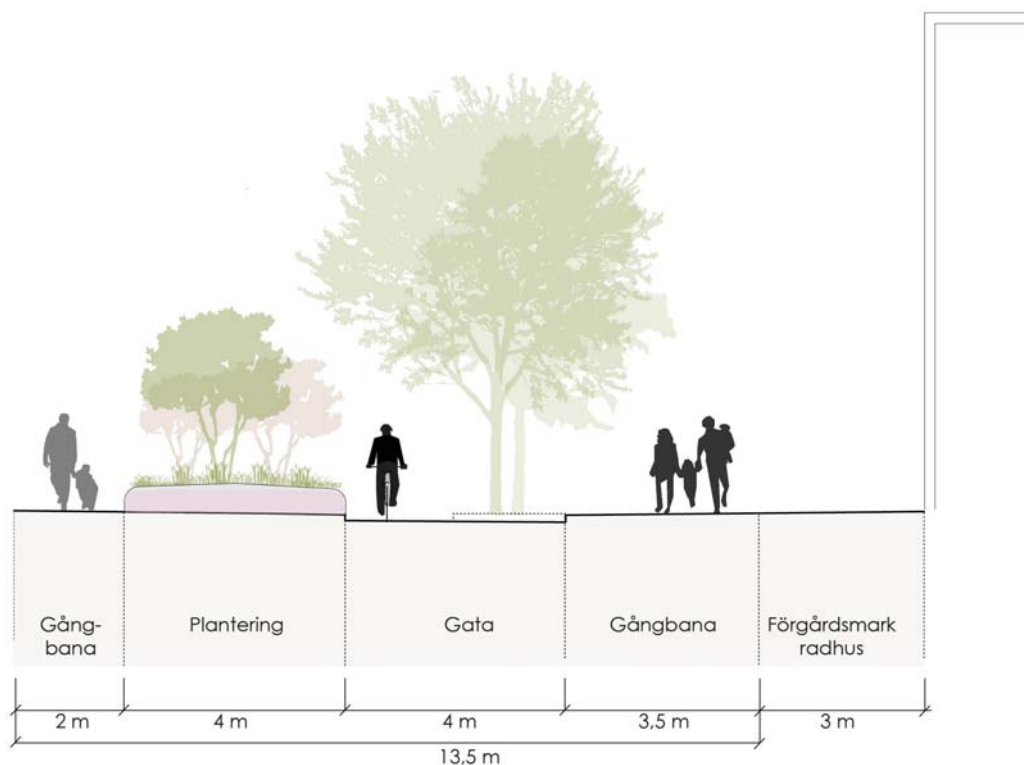
Johannesbäcksgatan utformas med stort fokus på gående vilket innebär att det ska finnas sittmöjligheter och planteringar samt hinder för biltrafiken vilket tillsammans bidrar till att skapa en trygg och attraktiv vistelsemiljö. Skyltad hastighet på gatan kommer att vara 30 km/timme. För att möjliggöra blandtrafik ges Johannesbäcksgatan en utformning som både minskar antalet bilar och deras hastighet, bland annat genom avsmalningar och sidoförflyttningar. På detta sätt skapas ett lugnare stadsrum än Fyrislundsgatan för boende och besökare. Åtgärderna ger lägre bullernivåer som möjliggör en öppnare kvartersstruktur mot Johannesbäcksgatan. Gatan gestaltas med stort inslag av grönska. Längs Johannesbäcksgatan står en rad med lönnar som upplevs som en del av det offentliga gaturummet men som idag är i privat ägo. Sektionen breddas för att innefatta även trädraden på västra sidan av gatan och kopplas ihop till en genomgående gata.

n₁

Denna mark planläggs som gata och övergår i kommunal ägo, och träden befästs med planbestämmelse (n₁) som säkrar att befintliga träd bevaras.



Typsektion Johannesbäcksgatan. Sektion tagen vid Kv. Rosenmalvan, vy mot norr. Mått i meter. Illustration Grontmij.



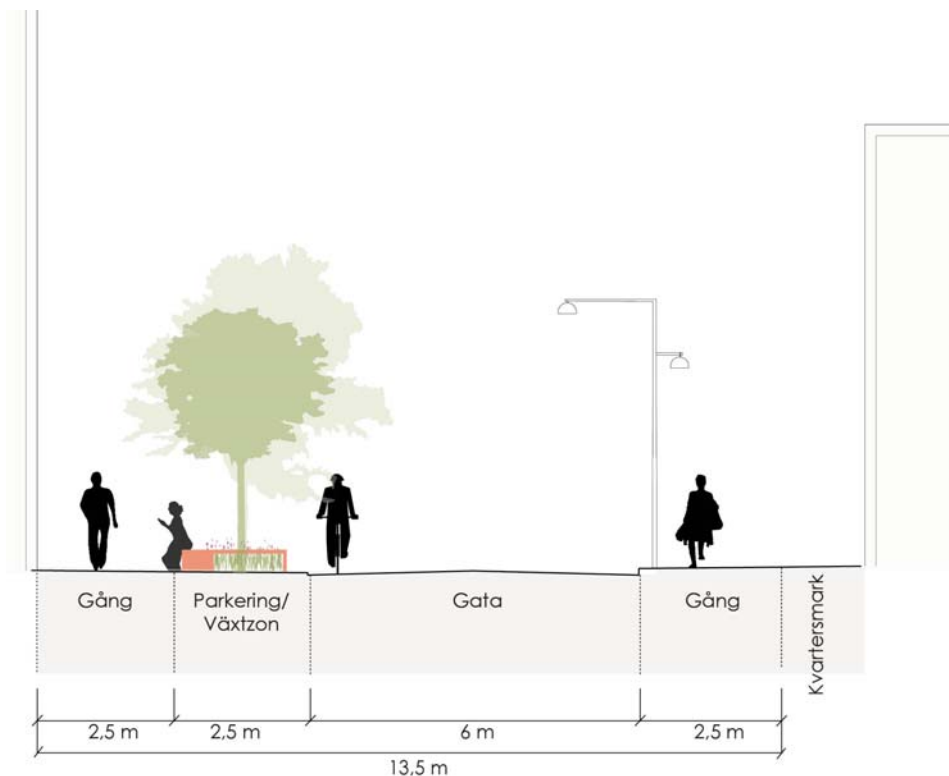
Typsektion Johannesbäcksgatan. Sektion tagen vid kv. Magnolian, vy mot norr. Mått i meter. Illustration Grontmij.

Tvärgator

Gröna gatan (precis norr om planområdet) och Verkmästargatans tänkta förlängning blir större primära tvärgator. Tvärgatorna mellan kv. Magnolian och kv. Rosenmalvan och mellan kv. Silverpoppeln och kv. Tusenskönan blir mindre lokalgator. För dessa gator sker kopplingen till Fyrislundsgatan genom signalreglerade korsningar.

Gränden mellan kv. Tusenskönan och kv. Tuvstarren (LOKALGATA) är en gårdsgata både med tanke på trafikering samt utformning. Gatan enkelriktas från Fyrislundsgatan, där infart kan ske enbart genom högersväng norrifrån.

Vad gäller sträckan mellan Snickargatan och Verkmästargatan på Johannesbäcksgatan/Näckrosgatan blir denna gatudel utformningsmässigt en blandning av primär- och sekundärgata, då den har både parkering och gång- och cykelbana. Här planeras för ett smalt, långsträckt torg, där även angöring till förskola ska säkerställas. Detta löses genom att torget får trafikeras med angöringstrafik i riktning mot Fyrislundsgatan. Utfart till denna gata sker medlöpande, det vill säga biltrafiken får endast svänga söderut.



Typsektion tvärgata mellan kv. Silverpoppeln och Tusenskönan. Illustration Grontmij.

Kollektivtrafik

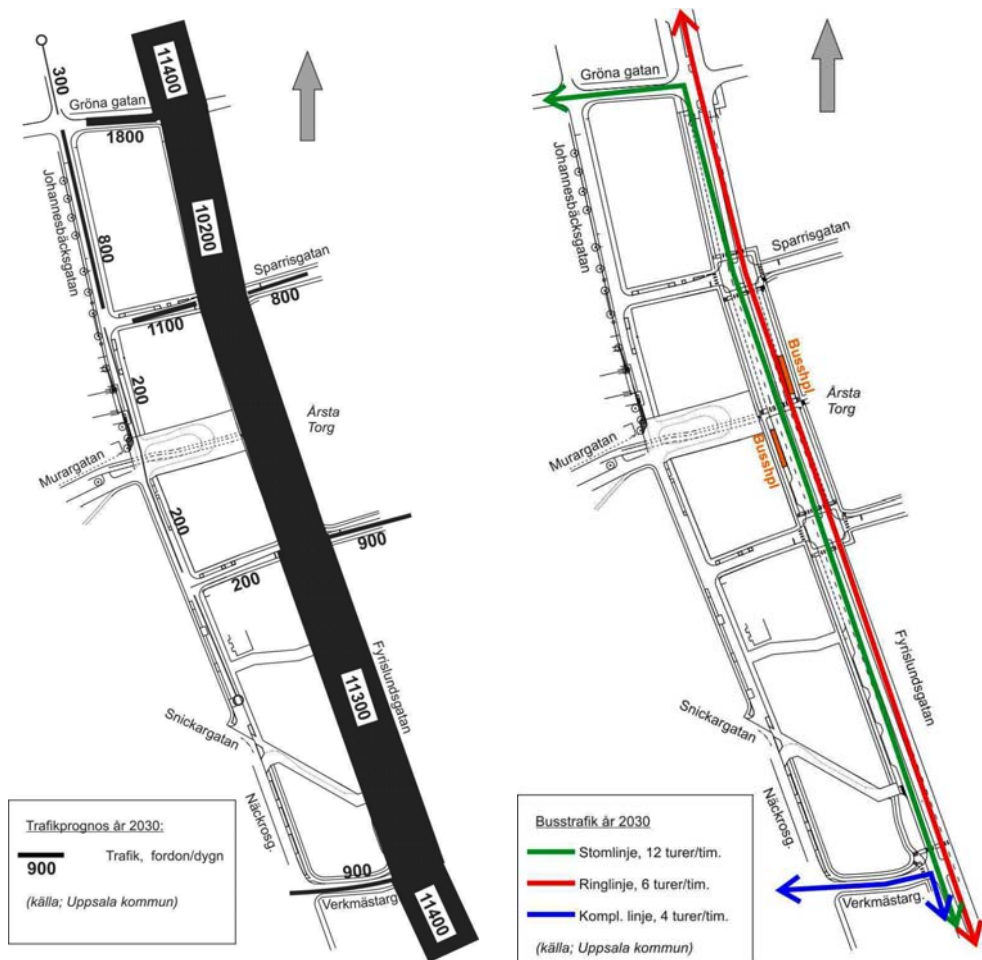
Tre busslinjer planerar att trafikera Fyrislundsgatan i framtiden. Hållplatsläge för stombusslinje föreslås i anslutning till Årsta centrum. Det planeras för att ett körfält i vardera riktningen på Fyrislundsgatan ska vara vikt för kollektivtrafik. Se diagram på sidan 43.

Trafikflöden

Den nya bebyggelsen kommer att tillsammans med ombyggnad och komplettering av områdets gatunät medföra förändrade trafikflöden på såväl gatunätet inom planområdet som på angränsande gator. Utformningen av gatorna regleras inte i detaljplanen. Gatornas nya höjder är studerat i förprojekterat material som ligger som utgångspunkt för illustrerad utformning och kopplingen till gårdarna.

Enligt en trafikprognos för år 2030 bedöms Fyrislundsgatan få en trafikmängd på drygt 11 000 fordon/dygn. Detta innebär en betydligt lägre trafikvolym än dagens som uppgår till ca 15 000 fordon/vardagsmedeldygn. Förklaring är att dagens fyrfältighet ersätts med tvåfältighet för allmäntrafik, att flera nya signaler planeras längs sträckan och att enfältiga tillfarter för allmäntrafiken ordnas i Fyrislundsgatans anslutningar till det övergripande vägnätet i norr och söder. Dygnstrafiken på anslutande tvärgator är blygsam; som mest 1 800 fordon/dygn på Gröna gatan i områdets norra del.

En trafikanalys togs fram av Grontmij 2015-03-26, där framkomligheten studerades för buss- och biltrafik längs Fyrislundsgatan för etapp 2. Genomförda analyser visar att det går att klara god framkomlighet i både bil- och bussnätet vid föreslagna fyra korsningsregleringar med signaler jämte en gång- och cykelsignal längs Fyrislundsgatan inom planområdet. Den framtida fordonstrafikens storlek är måttlig/liten. Detta gör att inga köer (förutom normala magasinsköer vid rödljusfaser) uppkommer och det finns ingen risk för bakåtblokering på grund av hindrande svängande fordonsrörelser (höger - och vänstersvängande trafik).



Trafikflöden enligt trafikprognos år 2030.
 Källa Uppsala kommun.

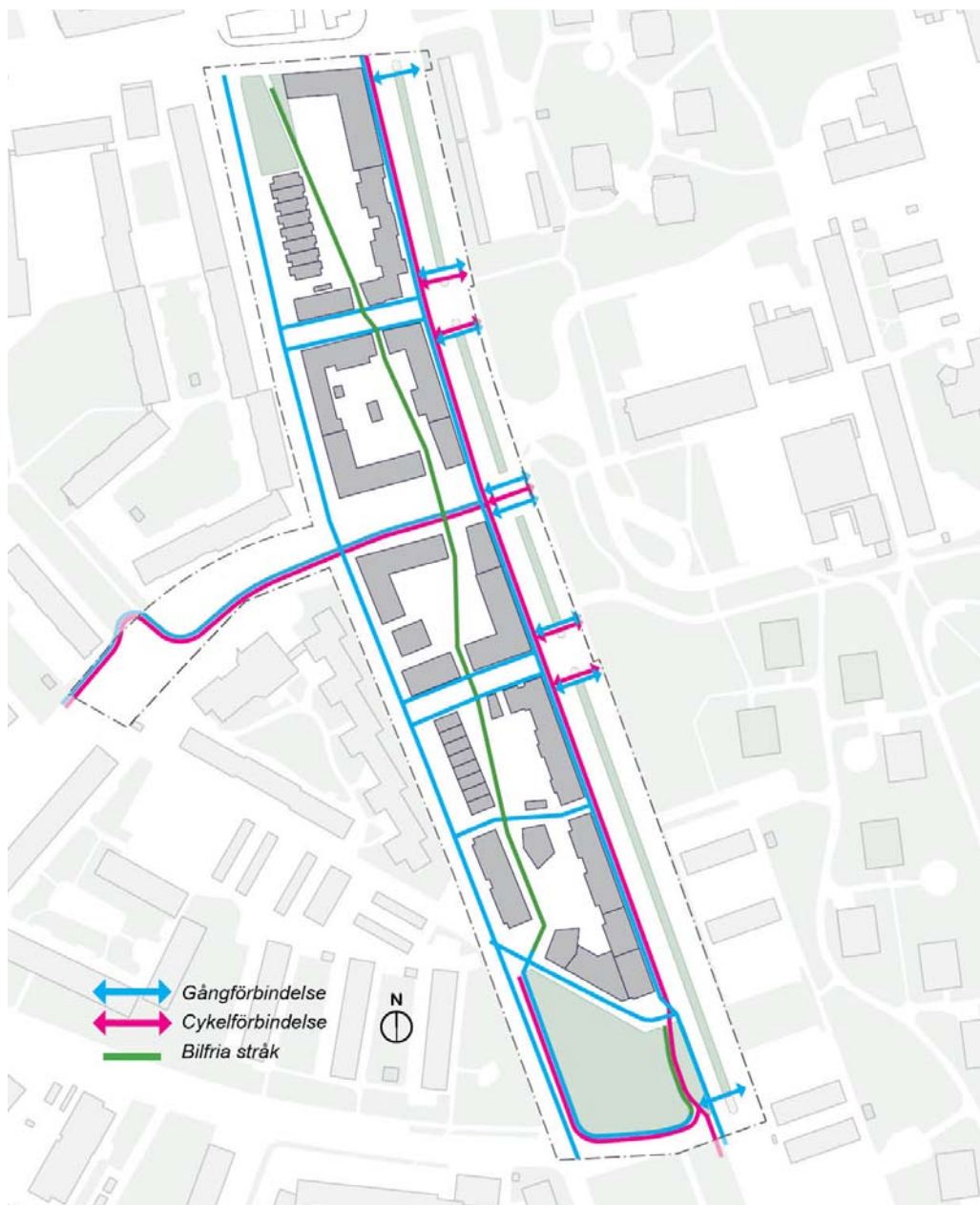
Planerad busstrafik år 2030.
 Källa: Uppsala kommun.

Gång- och cykeltrafik

Ett PM för hur man rör sig i Östra Sala backe, *Att färdas inom Östra Sala backe – Etapp II*, som beskriver hur olika trafikslag är tänkta att färdas genom området, togs fram av Grontmij 2015-06-10.

Målet är att i Östra Sala backe skapa cykelstråk med hög standard för att på detta sätt minska behovet av bilresor. Ett nord-sydligt huvudstråk föreslås längs Fyrislundsgatan, med dubbelriktade cykelbanor parallellt med gångbanorna. Ett väst-östligt huvudstråk föreslås längs planerad cykelbana vid Murargatans norra sida via det mindre torget till Årsta centrum. Signalreglerade passager planeras över Fyrislundsgatan. Genom att skapa flera och närliggande cykelöverfarter längs med Fyrislundsgatan samtidigt som flera alternativa resvägar tillkommer bedöms det nya cykelnätets i etapp 2 bidra till Fyrislundsgatans barriärverkan för oskyddade gångtrafikanter reduceras väsentligt. Längs övrigt gatunät inom planområdet färdas cyklar i blandtrafik, vilket innebär att cyklar och bilar samsas om utrymmet på körbanan.

De stora målpunkterna för cykeltrafiken bedöms vara: Årsta centrum, skolområdet öster om torget, handelscentrum söder och norr om Östra Sala backe samt Uppsala centrum. Mindre lokala mål är de planerade verksamhetslokalerna och förskolor i och intill området. Cykelparkeringar anläggs på strategiska platser.



Gång- och cykeförbindelser. Illustration: Grontmij.

GÅNG

För att göra det möjligt att kunna röra sig genom och mellan kvarteren skapas diagonala stråk från norr till söder. Passagen ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik där 3,5 meter som utformas tillgängligt, men passagen ska ha en minsta bredd utan skrymmande visuella barriärer om 5 meter, och en fri höjd av 3 meter. Måtten regleras i syfte att säkerställa att passagen inte ska upplevas för trång samt för att möjliggöra drift och underhåll, såsom snöröjning.

x

För att möjliggöra att alla trottoarer håller samma bredd runt hörn finns vid några hörn på de sekundära tvärgatorna en bestämmelse x som anger att kvartersmarken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3 meter.

Parkering, angöring, utfart

Boendeparkeringen till flerfamiljshusen sker i parkeringsgarage under kvarteren.

Nedfarten till garagen sker vid tvärgatorna i nära anslutning till Fyrislundsgatan för att

begränsa trafiken på Johannesbäcksgatan och de inre delarna av tvärgatorna. Radhusen har möjlighet att samverka om garagen med övriga byggherrar i kvarteren, alternativt nyttja egna bilplatser.

Gällande parkeringsnorm för planområdet är 0,8 parkeringsplats/lägenhet om 2 ROK (46 kvm) eller mer och 0,2 parkeringsplats/lägenhet om 1,5 ROK (45 kvm) eller mindre. Parkeringsnorm för cykel är 2,5 cykel/lägenhet för långtidsuppställning och 1,0 cykel/lägenhet för korttidsuppställning om 2 ROK (46 kvm) eller mer samt 1,0 cykel/lägenhet för långtidsuppställning och 0,5 cykel/lägenhet för korttidsuppställning om 1,5 ROK (45 kvm) eller mindre.

Planen ger utrymme att uppfylla krav enligt gällande parkeringsnorm på kvartersmark, i parkeringsgarage under mark samt gällande parkeringsnorm för cykelparkering.

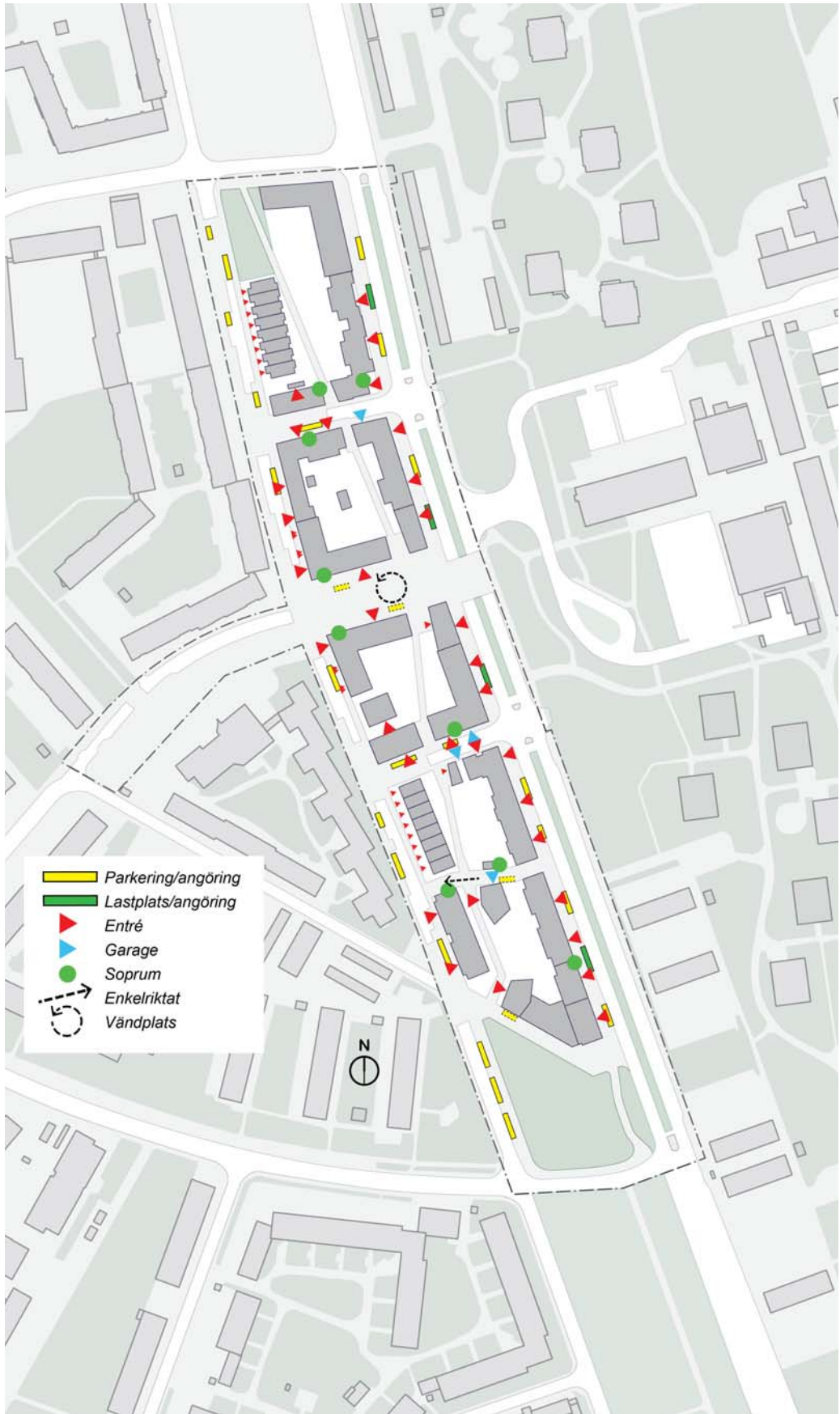
Samtliga byggherrar har ålagts att göra ett så kallat friköp av 0,22 p-platser per lägenhet (gäller inte radhus). 0,02 av dessa avser plats för bilpoolsbil. Erforderlig parkering utöver parkeringsköp ska anordnas inom kvartersmark. Friköpet innebär att delar av det totala antalet bilplatser som åläggs fastighetsägaren att anlägga i samband med bygglovsprövning istället kan anordnas av annan aktör. Fastighetsägaren betalar en summa till parkeringsbolaget motsvarande en del av produktionskostnaden för en parkeringsplats i en gemensam anläggning. Drift och underhåll ingår i den avgift som användaren, boende eller anställd, betalar för att använda parkeringsplatsen.

Verksamheter inom planområdet kommer att ha tillgång till korttidsparkering/angöring inom rimligt avstånd. För besökare och angöring till områdets verksamheter hänvisas till korttidsparkering längs Johannesbäcksgatan och Fyrislundsgatan. Angöring till den planerade förskolan i söder planeras utmed Johannesbäcksgatan. För varutransporter kommer det att finnas möjlighet att angöra via torget i Snickargatans förlängning.

BC₁P

I kv. Magnolian längst i norr planeras för två bostadshus om 4–6 våningar. Här planeras även för en multiparkinlösning/mechanisk garagelösning i ett plan. I anläggningen ges plats åt de som idag parkerar utanför sina fastigheter, besökare till nya och befintliga bostäder och verksamheter samt för de som har flera bilar i hushållet. Här planeras även för de friköpta parkeringsplatserna.

Från alla kvarteren råder utfartsförbud mot Fyrislundsgatan samt mot torget vid Johannesbäcksgatans förlängning. Alla garagenedfarter ska vändas mot Johannesbäcksgatan eller tvärgatorna.



Parkering, angöringsplats, lastplats, nedfart garage, soprumsentréer med mer. Illustration: Grontmij.

Planen ger utrymme för att uppfylla krav enligt gällande parkeringsnorm på kvartersmark, i första hand i parkeringsgarage under mark. I projektet att utveckla programområdet Östra Sala backe eftersträvas ett så lågt bilanvändande som möjligt. En lokal översyn av parkeringsbehovet har gjorts för de tillkommande bostäderna, i utredningen *Hållbart resande i Östra Sala backe, 2012-10-05*. Denna baseras på det förväntade bilinnehavet i stadsdelen och visar en rad åtgärder som kan göras av såväl kommunen som exploitörer för att minska resandet med bil.

Utredningen visar på ett parkeringsbehov som är lägre än gällande norm, och med åtgärder som t ex bilpooler, extra cykelparkeringsplatser och möjligheter till friköp av parkeringsplatser etcetera, kan behovet sjunka ytterligare. Prövning av parkeringslösningar görs i samband med bygglovgivning.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar

Klimat

Projektet Östra Sala backe har höga ambitioner vad gäller klimat och ekologisk hållbarhet. Bebyggelsen som planeras med olika hållbara lösningar som bärande stommar av träbyggnadsteknik, användande av solenergi och hållbarhetscertifiering inom delprojekten.

Luft

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

Buller

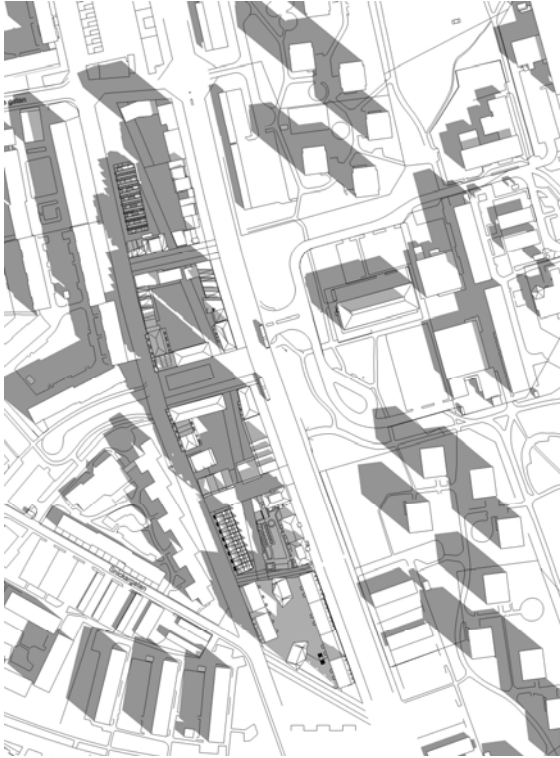
Den ekvivalenta ljudnivån för bostadsbebyggelsen längs befintliga lokalgator inom Sala backe och Årsta ligger idag mellan 56–60 dB(A). Längs Fyrislundsgatan är ljudnivåerna högre. En bullerutredning har gjorts som visar att den föreslagna bebyggelsen är utsatt för buller från vägtrafik främst från Fyrislundsgatan.

Flygtrafik

De nya bostadskvarteren ligger Fyrislundsgatan. Bullerutredningen är gjord i samband med planens samråd och daterade 2015-04-29.

Solinstrålning

Solstudier visar skuggningen vid vår- och höstdagjämning kl. 09.00, 12.00, 14.00 och 17.00 samt skuggningen vid sommarsolståndet kl. 09.00, 12.00, 14.00 och 18.00. Den befintliga bebyggelsen skuggas i liten utsträckning av tillkommande bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen i kv. Arkitekten ger upphov till skuggverkan på Johannesbäcksgatan och den nya bebyggelsen mot gatan. Se solstudier på sidan 48.



Vår och höstdagjämning kl 09.



Vår och höstdagjämning kl 12.



Vår och höstdagjämning kl 14.

Solstudier för vårdagsjämning.



Vår och höstdagjämning kl 17.



Sommarsolståndet kl 09.



Sommarsolståndet kl 12.



Sommarsolståndet kl 14.



Sommarsolståndet kl 18.

Solstudier för sommarsolståndet.

Förändringar

Klimat

En vindstudie har tagit fram 2015-05-10 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 vind-klimat. 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. Enligt beräkningarna uppträder inte vindhastigheter på 1,5 m/s eller högre inne på torget eller på gårdarna, där stillasittande verksamheter kan tänkas förekomma.

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).

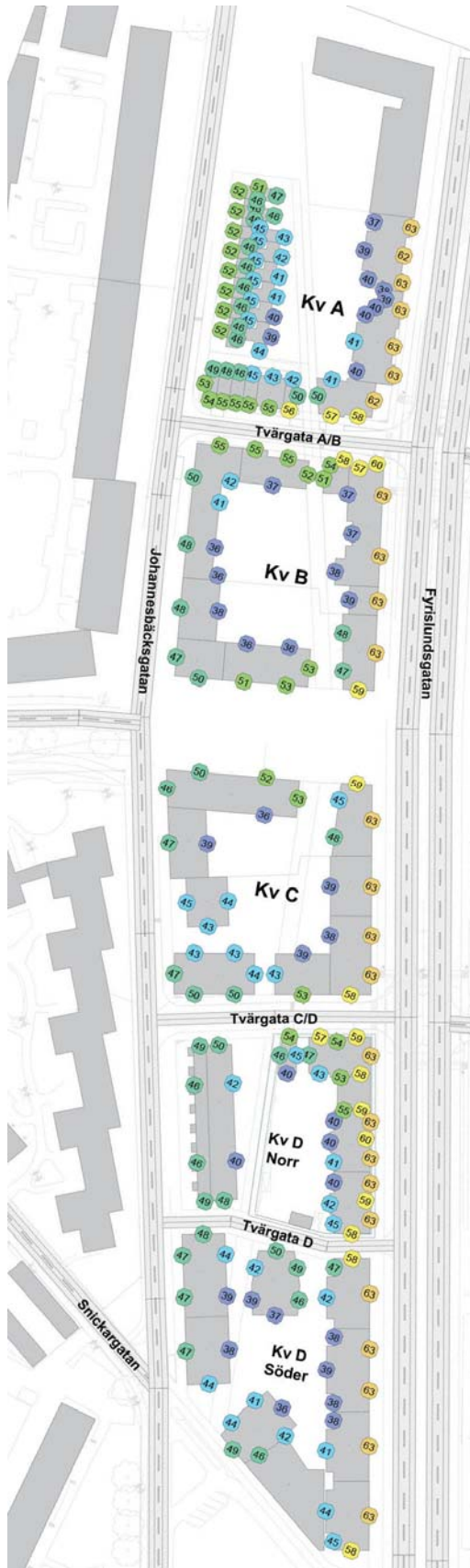
NO₂ -halten har uppskattats vid punkter, där PM 10 uppvisade högsta halter. Vid jämförelse mellan uppskattade NO₂-halter och gällande normer och mål, så överskrider varken MKN eller miljömålen i dessa punkter. Därför antas att det inte kommer ske överskridanden av NO₂ inom beräkningsområdet.

Buller

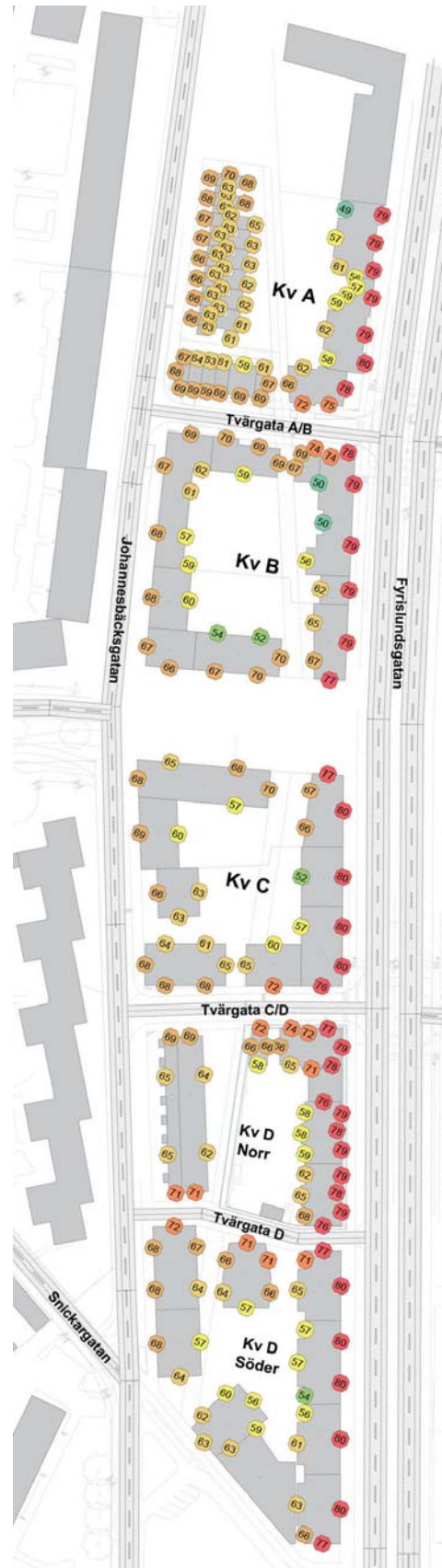
Kvarteren utsätts primärt för buller från Fyrislundsgatan. Den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dB(A) vid fasader mot Fyrislundsgatan och längs tvärgatorna (från Fyrislundsgatan sett) blir den ekvivalenta ljudnivån på många platser lägre än 50 dB(A). Kvarteren är relativt slutna med möjlighet till tyst innergård (tyst sida, och i vissa fall ljuddämpad sida). På de mest skyddade delarna av gårdarna blir den ekvivalenta ljudnivån 40 dB(A) eller lägre. Öppningar i kvarterstrukturen mot Fyrislundsgatan, exempelvis portik, medför avsevärt högre buller på innergården och ska därför undvikas.

Beräkningar av maximal ljudnivå visar att riktvärden för tyst uteplats uppnås för samtliga innergårdar och för stora delar av Johannesbäcksgatan och tvärgatorna.

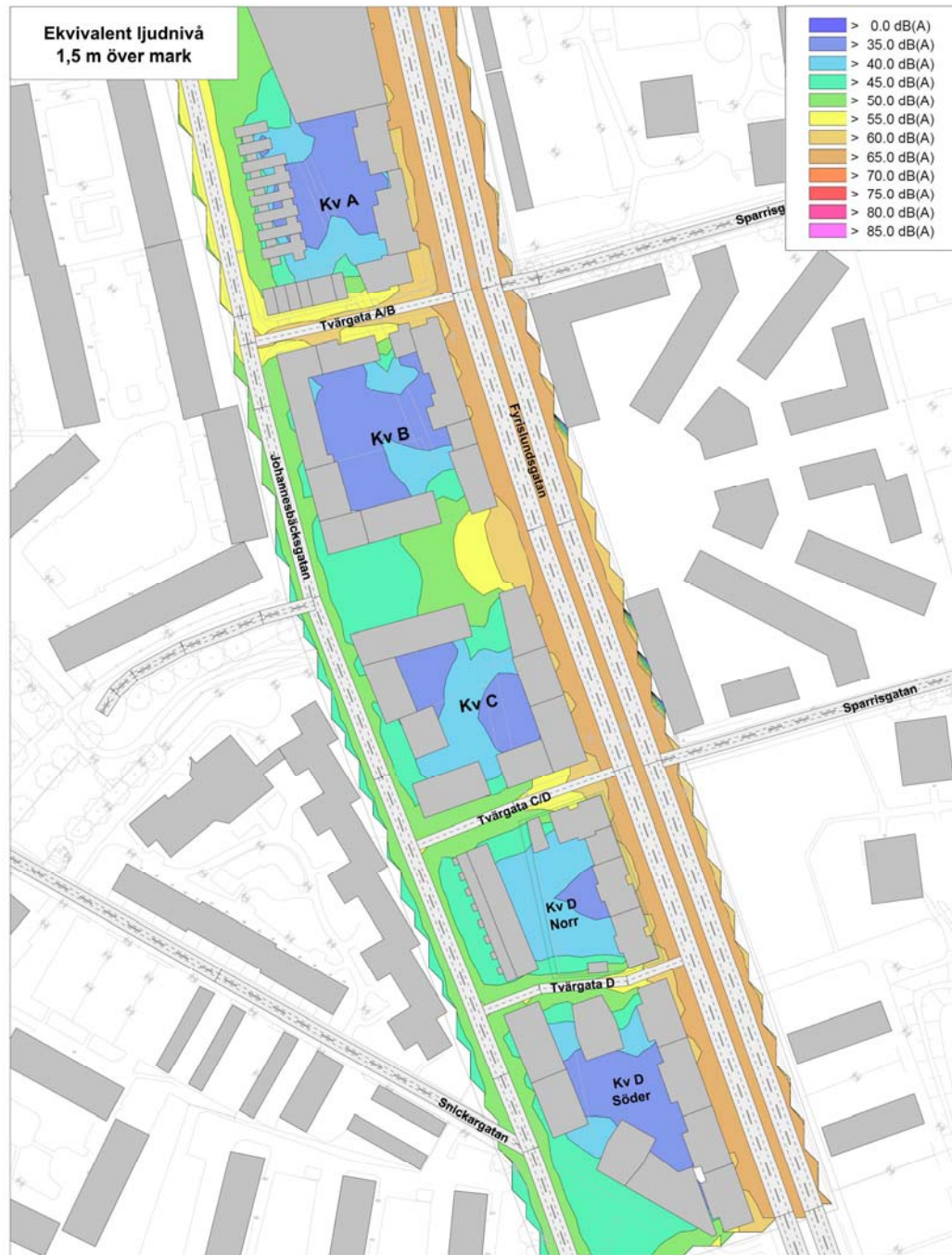
Se bullerkartor på sidan 51-53.



Ekvivalent ljudnivå plan 2. Karta: ACAD.

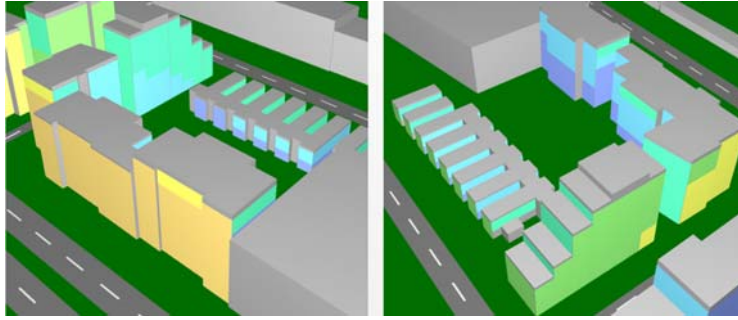


Maximal ljudnivå plan 2. Karta: ACAD.

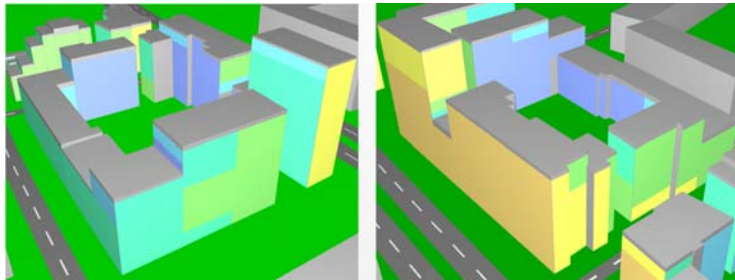


Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark. Karta: ACAD.

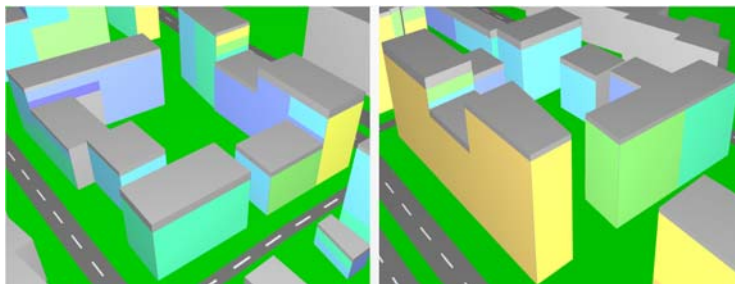
På nästa sida redovisas beräknade ekvivalenta ljudnivåer som 3d-modeller per kvarter. Lila färg 35–40 dBA, ljusblå 41–45 dBA, ljusgrön 46–50 dBA, grön 51–55 dBA, gul färg 56–60 dBA, mörkgul 61–55 dBA. Samtliga kartor är framtagna av ACAD.



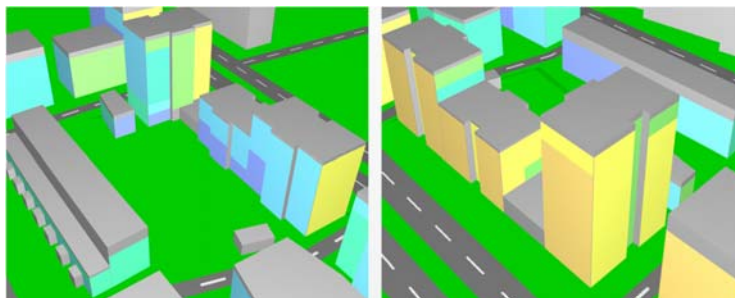
Ekvivalent ljudnivå Kv. A (Kv. Magnolian).



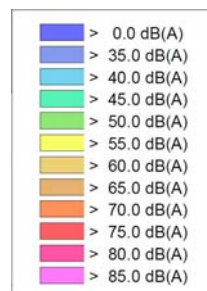
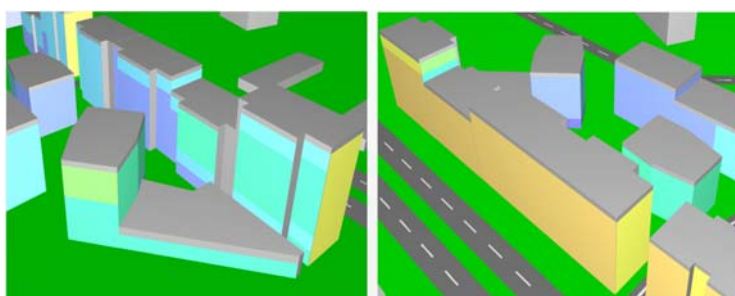
Ekvivalent ljudnivå Kv. B (Kv. Rosenmalvan).



Ekvivalent ljudnivå Kv. C (Kv. Silverpoppeln).



Ekvivalent ljudnivå Kv. D norr (Kv. Tusenskönan).



Ekvivalent ljudnivå Kv. D söder (Kv. Tuvstarren).

Störningsskydd mot buller

För husen längs Fyrislundsgatan kommer avsteg från de nationella riktvärdena att behöva göras. För genomgående lägenheter där minst hälften av boningsrummen har fönster mot gården kommer riktvärdet enligt Boverkets principer för intresseavvägning kunna uppfyllas. Om lägenheter placeras i ett hörn där det inte finns tillgång till en tyst sida kommer balkongskärmar eller andra bullerskyddande åtgärder som skyddar, minst hälften av boningsrummen krävas. Med en balkong som glasas in till 75 % och förses med absorbenter är det möjligt att sänka ljudnivån vid fasad med upp till 10 dB. Hur stor dämpning som går att åstadkomma med en balkongsskärm beror på ljudets infallsvinkel.

V18

Bestämmelse om lägenhetsutformning med hänsyn till ljudnivåer har införts på plankartan. Bestämmelsen innebär att bostäder innanför bullerutsatt fasad ska vara genomgående med minst hälften av boningsrummen liksom uteplats vända mot ljuddämpad sida, med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå (<45 dBA ska eftersträvas) utanför fasad (frifältsvärde) samt högst 70 dBA maximalnivå (frifältsvärde) utanför fasad.

Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö. Både vid vistelse inomhus och utomhus. För att uppnå dessa krav måste lägenheterna vara genomgående eller enkelsidiga in mot gården.

Radon

Nya byggnader ska uppföras radonsäkert.

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.

Det finns en befintliga elnätstation i området intill Murargatan.

VA, dagvatten, recipient

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

Recipient för området är Fyrisån vars avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta. Fyrisån i sig utgör ett karaktärsexempel på en nordlig slättlandså i Sverige och betraktas som det i särklass värdefullaste slättlandsvattendraget i Uppsala län. Historiskt sett har området starkt präglats av jordbruksproduktion vilket följaktligen lett till att området blivit kraftigt genomdiket. I dagsläget har Fyrisån en stor betydelse för Uppsalas samhällsutveckling i form av vattentäkt, kommunikationsled och som betydelsefullt inslag i stadsmiljön.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas via ledningar till Fyrisån. För Fyrisån, som är en ytvattenförekomst, 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 status 2015. Vattenförekomsten Fyrisån benämns i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som: vattenförekomst EU_CD: SE663992-160212.

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

Planområdet ligger inom ett område där det finns ovanligt goda uttagsmöjligheter av grundvatten. Detta område kallas vattenförekomst Sävjaån-Samnan. För vattenförekomsten Sävjaån-Samnan finns miljö kvalitetsnormer och grundvattenmagasinet klarar god kvantitativ status och god kemisk status år 2009. Kvalitetskravet är att klara god kvantitativ status och god kemisk status 2015. Det finns dock risk att den kemiska statusen inte uppnås till år 2015 och till år 2021. Det är ingen risk att den kvantitativa statusen inte uppnås till år 2015 eller år 2021. Vattenförekomsten benämns i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) som: Vattenförekomst EU_CD: SE663758-160767.

Dagvattenstrategi

Uppsala kommun har inte antagit någon dagvattenstrategi men har en sådan under uppbyggnad. I dagsläget framarbetas en strategi utav en arbetsgrupp där representanter från flera kommunala förvaltningar är representerade.

Årsta-Ångelsta dikningsföretag

Planområdet ligger inom båtnadsområdet för Årsta-Ångelsta dikningsföretag. Dikningsföretaget bedöms dock inte vara aktivt, då det endast i liten utsträckning utgörs av jordbruksmark samt att det ligger inom det allmänna VA-nätet.

Förändringar

VA, dagvatten

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

Fördröjning ska ske inom respektive fastighet, samt att dagvattenmagasin som kan fördröja 5 liter per kvadratmeter fastighetsyta ska finnas för varje fastighet. Dagvattnet från gatumark som idag släpps direkt till dagvattenledningar kommer i större mån att fördröjas och renas innan det släpps till dagvattennätet. Krav ställs också på en grönytefaktor om 0,5 på kvarteren. Bostadskvarteren kommer att utformas med bland annat gröna tak, grönskande innergårdar med större träd och grönska på balkonger.

Bebyggelsen som möjliggörs innebär inte heller någon tillkommande farlig verksamhet som kan förorena dagvattnet, då endast lokaler för centrumverksamhet och bostäder tillåts.

I samband med framtagande av detaljplan för denna etapp, Östra Sala backe etapp 2, har en dagvattenutredning tagits fram daterad 2015-05-08 i syfte att utreda förutsättningar för hantering av dagvatten inom etapp 2 med hänsyn taget till etapp 1 samt som grund för utformningen av kommande etapper. Sammantaget har hänsyn tagits till samtliga etapper inom området, förutom denna etapp 2 även etapp 1, 2, 3 och 4. Utredningen visar på möjligheter att fördröja och rena dagvatten från kvarteretsmark och allmän plats.

Dagvattenhantering på allmän plats

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 lutar 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.

För Johannesbäcksgatan samt tvärgator kan dagvattnet föras till planteringslådor eller öppna växtbäddar via rännstensbrunnar eller släpp i kantsten. Övrigt dagvatten tas omhand i omlagt ledningsnät för vidare avrinning till dagvattenmagasin.

Lämpliga områden för fördröjning av dagvatten i etapp 2 har studerats. Då topografin och befintliga ledningar går mot lågpunkt i Murargatan så hamnar lämplig plats för fördröjningsmagasin i dess närhet. Uppsala Vatten och Avfall ABs uppskattade krav på fördröjning av 2 200 kubikmeter dagvatten vid ett 10-årsregn för etapp 1–4, kan alltså tillgodoses genom anläggande av förslagsvis två stycken betongrörsmagasin under Årsta centrum och det mindre torget mellan Kv. Rosenmalvan och Silverpoppeln. Vid höga flöden kan bräddning av dagvattnet ske till betongmagasinen.

Dagvattenhantering inom kvartersmark

Exploateringen av kraftledningsstråket som idag till största delen är gräsbeklätt, kommer att leda till betydande tillskott av dagvatten. Uppsalas dagvattensystem är hårt belastat och kapaciteten att ta emot ytterligare flöden är begränsad. Därför ställs krav på lokalt omhändertagande av dagvattnet på kvartersmark. I planen uttrycks detta som en planbestämmelse att inom varje fastighet ska magasin finnas för fördröjning av dagvatten. Magasinet ska rymma 5 liter dagvatten per kvadratmeter fastighetsyta.

Dagvattenutredningen visar att syftet att klara en avrinning från kvartersmark på 25 liter/sekund och hektar klaras i stort för ett 2-årsregn med en fördröjning på 5 liter per kvadratmeter fastighetsyta. För ett 10-årsregn kommer utsläppt flöde från kvartersmark att överstiga syftet med 25 liter/sekund och hektar. För kv. Tuvstarren blir exempelvis utflödet vid 10-årsregn 50,4 liter/sekund för kvarteret, att jämföra med beräkning enligt syftet med 25 liter/sekund och hektar, vilket då ger ett "tillåtet" utflöde på 11,7 liter/sekund. Dagvattenmodelleringen för hela Östra Sala backe ska ändå ha tagit hänsyn till detta för ett 10-årsregn, då dagvattnet via dagvattenledningar kan brädda i magasin ibland annat Fyrislundsgatan, samt på torgytan väster om Fyrislundsgatan.

I samband med bygglovsprocessen ska samråd ske med kommunal VA-huvudman. Då kan andra lösningar för fördröjning av dagvatten än magasin, liksom gemensamma lösningar inom varje kvarter, prövas under förutsättning att flödet inte blir större än det som angivits ovan. Andra lösningar för fördröjning kan t ex vara att utnyttja grönstrukturen på gårdarna, där en del av dagvattnet kan tas upp via den växtlighet som planeras och en första fördröjning ske i växtbäddar och grönska. I växtligheten kan också en viss rening av dagvattnet ske.

Dagvattenhantering inom allmän plats

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

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten (Fyrisån)

Sammantaget kommer de hårdgjorda ytorna att öka.

Krav på en grönytefaktor om 0,5 ställs på kvarteren. Bostadskvarteren kommer att utformas med bland annat gröna tak, grönskande innergårdar med större träd, grönska på balkonger med mer.

Krav ställs i planen på lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet. Dagvattnet från gatemark som idag släpps direkt till dagvattenledningar kommer i större mån att fördröjas och renas innan det släpps till dagvattennätet, vilket är en positiv konsekvens för recipienten. Bebyggelsen som möjliggörs innebär inte heller någon tillkommande farlig verksamhet som kan förorena dagvattnet, då endast lokaler för centrumverksamhet och bostäder tillåts.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till en ökad risk att recipienten Fyrisån inte uppnår eller uppfyller miljö kvalitetskraven 2015 respektive 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 Sävjaån-Samnan eller Uppsalaåsen negativt, då grundvattenmagasinen är skyddade av ett tjockt tätande lerlager.

Avfall

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

El

I samband med planens genomförande krävs nya nätstationer för att klara försörjningen av den tillkommande bebyggelsen. En ny elnätstation planeras inom planområdet, och för denna finns på plankartan avsatt ett område för tekniska anläggning (E) på parkmarken i den södra delen av området.

I Fyrislundsgatan förläggs nya el- och fjärrvärmeledningar.

Det finns befintliga allmänna elledningar i Fyrislundsgatan, Johannesbäcksgatan och Gröna gatan.

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.

Skanova och IP-only har ledningar som korsar området i höjd med Kv. Silverpoppeln. Skanovas ledningar går också diagonalt över Kv. Magnolian och innanför planområdesgränsen längs med Fyrislundsgatan och Johannesbäcksgatan till huvudsakligen i höjd med Kv. Silverpoppeln.

En nätstation för IP-Only behövs i de norra delarna av planområdet. Ett möjligt läge är att ett utrymme anordnas i flerbostadshusens garage under mark vilket regleras med planbestämmelse E₁ på plankartan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

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

Tidplan

- Samråd 3:e kvartalet 2015
- Granskning 4:e kvartalet 2015
- Antagande 2:a kvartalet 2016
- Laga kraft tidigast (om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft 4 veckor efter antagandebeslutet) – 2:a kvartalet 2016
- Fastighetsbildning – 3:e-4:e kvartalet 2016
- Utbyggnad av gator och ledningar – 4:e kvartalet 2016
- Uppförande av bebyggelse inom kvartersmark – 4:e kvartalet 2017

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. 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.

Respektive byggherre 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

Köpeavtal

Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och respektive byggherre. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt byggherres åtaganden kopplat till exploaterings genomförande. Till köpeavtal kommer ett kvalitets- och hållbarhetskontrakt att knytas.

Markanvisning

De byggherrar som kommer förvärva mark inom planområdet har fått marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott i oktober 2014. Beslutet innebär att respektive byggherre har fått option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av anvisat område för exploatering. Beslut om vilka byggherrar som fått sådan markanvisning grundar sig på utvärdering av inkomna bidrag i markanvisningstävling för Östra Sala backe etapp 2. De byggherrar som fått markanvisning inom planområdet är ByggVesta AB, Reinova Properties AB, Midroc Property Development AB, EEK Development, Veidekke Bostad AB, Småa AB, Botrygg AB, Magnolia Bostad AB samt JR kvartersfastigheter AB.

Det finns behov av förskola och omsorgsboende inom planområdet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Buller

En trafikbullerutredning, daterad 2015-04-29, har tagits fram av ACAD-international.

Luftföroreningar, PM10 partiklar

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

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndighet.

Solstudie

En solstudie för området har gjorts daterad 2015-05-05, se sidan 48–49.

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.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

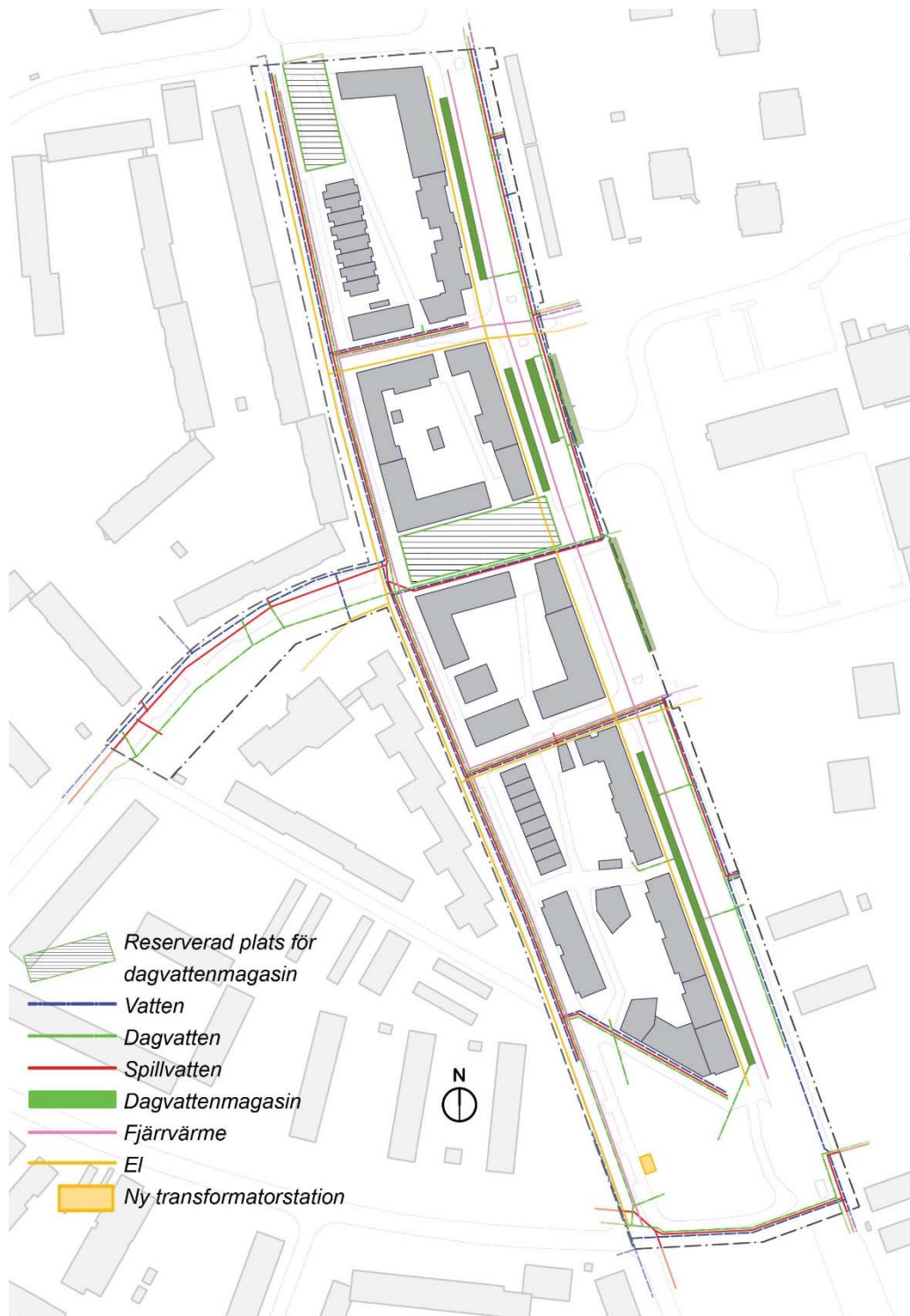
Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet enligt ledningskoll 2014-12-16: Skanova (fiber), Eltel Networks (fiber), IP-Only fiber, Borderlight (fiber), Vattenfall (fjärrvärme), Vattenfall (el), Uppsala Vatten (VA). Se ledningskarta på nästa sida.

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 berörda ledningsägare 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 2015-05-08 har tagits fram för området. Dagvatten ska i första hand omhändertas och fördröjas inom planområdet innan det ansluts till det kommunala dagvattennätet. Åtgärder för fördröjning görs även på allmän plats utanför planområdet. Avtal har tecknats mellan kommunen och Uppsala Vatten och Avfall AB om att uppföra dagvattenmagasin inom allmän plats enligt karta nedan.



Ledningskarta med nya och befintliga ledningar efter flytt.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

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 gatu- och naturmark utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva allmän platsmark. I det fall kommunen kommer förvärva allmän platsmark gör kommunen det genom fastighetsreglering då detaljplanen vunnit laga kraft. De fastigheter som berörs av detta är Sala backe 20:2 och Sala backe 20:3.

Detaljplanen innebär att fyra kvarter tillskapas. För större delen av bebyggelsen ut mot Fyrislundsgatan kommer det bli aktuellt med lokaler i bottenvåning. Det kan bli aktuellt att avskilja dessa ytor genom tredimensionell fastighetsbildning, detta sker i så fall i överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Upplåtelseformen för bostäderna inom planområdet förväntas bli en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. 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.

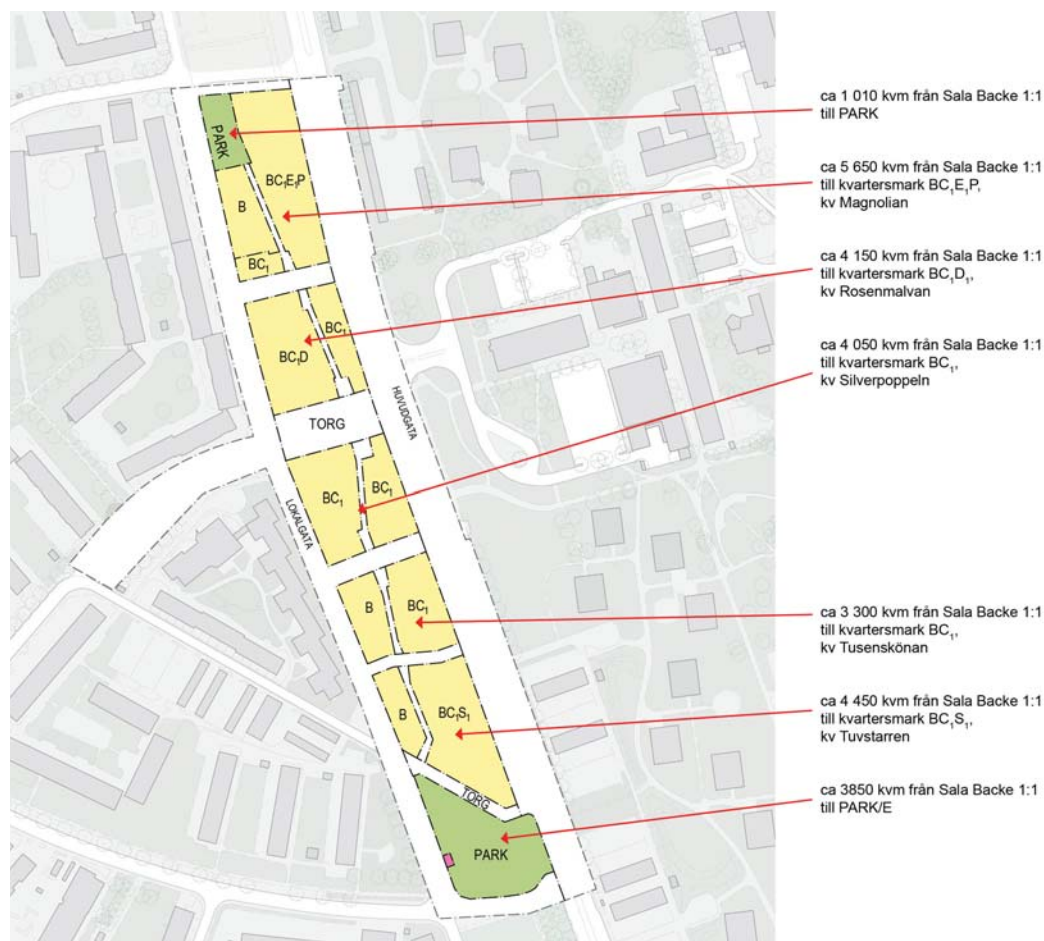
För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Det kan bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage under mark. En gemensamhetsanläggning är en anläggning inom kvartersmark som nyttjas av två eller flera fastigheter. Behovet av en gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av en sådan och vilka fastigheter som ska ingå prövas vid lantmäteriförrättning.

Kostnader för en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. Genom beslut vid lantmäteriförrättning förrättning kan en särskild samfällighetsförening bildas för att sköta förvaltning av anläggningen.

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.



Gränser mellan allmän plats och kvartersmark inom planområdet.

Detaljplanen innebär att visst område av kvartersmark inom fastigheterna Sala backe 20:2 och Sala backe 20:3 planläggs som allmän plats. Marken ska övergå till lämplig kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Särskilt avtal om överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan berörda fastighetsägare och ligga till grund för lantmäteriförrättning.

Murargatans användning kommer att ses över under samrådtiden.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

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

Landskapsbild, stadsbild

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

Kulturarv

Den föreslagna bebyggelsen ligger inte inom riksintresseområde för kulturmiljön, men den gränsar till riksintresset Vaksala och till riksintresset Uppsala stad, där Gunnar Leches område kv. Källan ingår.

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

Naturmiljö

Ett antal uppvuxna lönnar längs med Fyrislundsgatans västra sida kommer att behöva fällas i samband med planens genomförande. Detta kommer att kompenseras genom att nya träd planteras längs Fyrislundsgatans västra sida, samt på Johannesbäcksgatan. Även på platsbildningen/grönområdet mellan kvarteren, kommer träd att planteras.

En stor del av den mark som avsätts till kvartersmark och som idag består av genomsläppligt material kommer att bebyggas och hårdgöras. Dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet. Dagvatten från gatumark som idag släpps direkt till dagvattenledningarna kommer i större mån att fördröjas och renas innan det släpps till dagvattennätet, vilket är en positiv konsekvens för recipienten.

Rekreation och friluftsliv

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

Mark och vatten

En stor del av den mark som avsätts till kvartersmark och som idag består av genomsläppligt material kommer att bebyggas och hårdgöras. Dagvattenflödet

från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet.

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

Resurshushållning

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

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

Bebyggelse ska i största mån utföras i naturliga material enligt gestaltungsprogrammet. Det finns goda möjligheter att ansluta området till fjärrvärmenätet, samt att 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.

Planen ger upphov till nya trafikrörelser i området men åtgärder görs för att minska trafikrörelserna på Johannesbäcksgatan både från angränsande trafik till de nya bostäderna som från genomfartstrafik. Detta, tillsammans med effekten av att den nya bebyggelsen fungerar som bullerskärm innebär att ljudmiljön blir god på en stor del av planområdet. Även befintliga bostäder kvarteret Arkitekten och kvarteret Snickaren skärmas från buller från Fyrislundsgatan. Ytterligare åtgärder kan göras för en förbättrad bullersituation som till exempel den hastighetssänkning som skapas längs Fyrislundsgatan.

En övergripande bullerutredning är framtagen som visar att föreslagna bebyggelse enligt strukturskissen kan hanteras med avstegsfall från Boverkets huvudregel. Detaljplanen bedöms inte innebära att halterna av PM10 överskrider miljö kvalitetsnormerna.

Då området öster om Fyrislundsgatan tidigare utgjordes av handelsträdgårdar finns risk för markföroreningar.

Sociala aspekter

Planen möjliggör ett tillskott av bostäder med olika upplåtelseformer, äldreboende, verksamheter och mötesplatser vilket skapar förutsättningar för en social mångfald och främjar social integration.

En checklista för social hållbarhet har tagits fram för Östra Sala backe under planarbetet med etapp 1. Förutsättningar för social hållbarhet har beskrivits i programhandling och i programmet för markanvisningstävlingen.

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 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. Den nya strukturen i området, med tydligare, naturliga stråk, gör det enklare och tryggare att röra sig mellan stadens olika delar, skapar god genomströmning i området och fungerar som en brygga och mötesplats mellan stadsdelarna. I området skapas naturliga mötesplatser vid parker och torg som blir tillgängliga både dag- och kvällstid. Inom kvarteren skapas naturliga stråk och bebyggelsens trapphus är till stor del genomgående med entréer från både gård och gata. Gårdarna och bebyggelsen möjliggör odling och gemensamma utrymmen vilka blir en god förutsättning för nya möten.

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

Trygghet

Att området bebos av fler människor ökar känslan av trygghet. Ytterligare exempel för ökad trygghet inom området är åtgärder för tryggare passage över Fyrislundsgatan, upprustning av Källparken och pågående översyn av trafiksituationen i Sala backe. Bottenvåningar utförs så att det inte skapas trånga och mörka nischer utan insyn. Det blir möjligt att röra sig genom kvarteren genom ett promenadstråk. Höjdskillnaden mellan gata och gård regleras i detaljplanen för att skapa bra kontakt mellan gata och gård.

Tillgänglighet

Det diagonala stråket genom kvarteren utförs tillgängligt, vilket möjliggör rörelse även inom kvartersmark genom hela området. Höjdskillnaden mellan gata och gård regleras i detaljplanen för att skapa ökad tillgänglighet och överblick.

Barnperspektiv

Byggnationen kommer att öka trycket på den befintliga strukturen av parker, platser och torg. Därför är det angeläget att fler målpunkter för lek och återhämtningsmöjligheter anordnas, vilket skapas genom parkytorna inom området.

En rad viktiga aspekter ur barnperspektiv konkretiseras och säkerställs i planen: en kvartersstruktur med genomgående gångstråk och goda gårdsmiljöer, liksom små platsbildningar och torg i kvartersstrukturen samt ökade kopplingar mellan Sala backe och Årsta. I projekt som är kopplande till planens genomförande förbättras även andra miljöer som utpekats som viktiga för barn. Exempel är upprustning av Årstaparken samt pågående översyn av trafiksituationen i Sala backe.

Det är av stor vikt att konfliktpunkter minimeras på vägar mellan planområdet och olika målpunkter eftersom det påverkar barns rörlighet i stadsdelen. Detta hanteras i detaljprojekteringen i genomförandeskedet.

Den befintliga gång- och cykeltunneln ersätts med signalreglerade passager över Fyrislundsgatan. En ny gångtunnel mellan torgen skulle bli nio meter längre än dagens befintliga tunnel, vilket gör den otrygg, och ramper till och från tunneln skulle på tvåren skära sönder torgytorna och på längden (längs Fyrislundsgatan) skapa både visuella och

funktionella barriärer, som tar bort såväl samband mellan de båda torgsidorna som möjligheter att ordna entréer och lokaler i hus närmast tunnelområdet.

Upplåtelseformer

Planen föreskriver radhus i tre kvarter mot Johannesbäcksgatan, samt möjliggör vårdboende i ett av kvarteren vilket bidrar till varierade boendeformer i planområdet. Upplåtelseformen styrs inte i detaljplanen, men genom markanvisningen skapas goda förutsättningar för att få en önskad blandning av byggherrar som bygger hyresrätter och byggherrar som bygger bostadsrätter i området.

Mötesplatser

Den allmänt tillgängliga marken minskar i och med att park överförs till kvartersmark. Två punkter inom planområdet har goda förutsättningar att bli mötesplatser. Här skapas i planen allmänt tillgängliga platser i form av torg respektive park. Planen sammanlänkar Murargatan med Fyrislundsgatan och Årsta centrum genom en allmän gångförbindelse via det planerade torget mellan de nya bostadskvarteren.

Stadsliv

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

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

Parkering

I och med planens genomförande kommer två ytor som i befintlig plan har användningen parkering att tas i anspråk för bostäder respektive park. Det rör sig om cirka 100 parkeringsplatser på kommunens mark som för närvarande utnyttjas av boende i angränsande kvarteret väster om Johannesbäcksgatan. Delvis kommer befintliga parkeringsplatser ersättas med parkeringsplatser i ett parkeringsgarage i kvarteret Magnolian (kvarteret längst norr). Infart kommer ske från Gröna gatan. Detta innebär att de nya parkeringsplatserna placeras strax norr om dagens läge. Markparkering förvandlas dessutom till parkering under mark i en skyddad garagemiljö.

En trolig ökning av parkeringsavgifter tillsammans med ett nytt underjordiskt garage kommer förmodligen resultera i att efterfrågan av hyrda platser blir mindre än i dag. Övergången av området till en stadsdel med urban karaktär, med nya gator, parker och torg, en kraftig ökning av antalet bostäder i område samt en allmän ökning av densitet och aktivitet i området pekar på följden att parkeringsmöjligheterna blir mindre än de är idag. En kompensation för förlust av parkeringsmöjligheter kommer att finnas i och med ökad turtäthet för kollektivtrafik samt cykelbanor och ett bättre utbud av handel och service i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Här anges om planen är förenlig med ÖP och MB 3, 4, 5 och 7 kap.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Den föreslagna bebyggelsen lokaliseras i ett utvecklingsområde enligt översiktsplanen. Området kallas för *Kraftledningsstråket* och är ett av 18 större stadsutvecklingsområden i Uppsala. Kommunens bedömning är att den föreslagna bebyggelsen kommer att länka samman stadsdelarna Årsta och Sala backe. Stråket utmed Fyrislundsgatan förstärks med lokaler för centrumverksamhet samtidigt som cirka 500 nya lägenheter tillskapas i ett attraktivt område.

Miljöbalken

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

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens 5 kap då 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala [ÅÅÅÅ-MM-DD]

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Sofie Andersson Rosell
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2015-08-27

Datum
2015-09-11Diarienummer
PBN 2014-001124

Detaljplan för Östra Sala Backe etapp 2, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Idrott- och fritidsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Omsorgsnämnden
Räddningsnämnden
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

Skanova Access AB

Svenska Kraftnät

Uppsala Stadsnät AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Värme Uppsala AB

Uppsala kommun skolfastigheter AB

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Försvarmakten

Landstingsservice i Uppsala län

Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd

Årstakyrkan, Vaksala församling, Sparrisgatan 9, 754 46 UPPSALA

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Brantingsbiblioteket, Brantingstorg 5, 754 34 Uppsala

För kännedom

Sökanden

Kommunalråd: Marlene Burwick, Erik Pelling

Politiska partier: Vänsterpartiet, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov

Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden