

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2015-002807Handläggare:
Carlos Ruiz-Alejos 018-727 49 30

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteren Moränen och Marmorn

Standardförfarande



Figur 1. Översiktlig bild av planområdet med föreslagen exploatering. Befintliga byggnader är vita och tillkommande byggnader är beige.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan för 2016.....	5
Program för Eriksberg och Ekebydalen	6
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	9
Planens syfte	9
Planens huvuddrag.....	9
Planområdet	9
Stadsbyggnadsvision	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Kulturmiljö	16
Park och natur.....	17
Trafik och tillgänglighet.....	20
Sociala frågor	26
Klimatfrågor	27
Mark och geoteknik	29
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	30
Hälsa och säkerhet	32
Teknisk försörjning.....	38
Motiv till detaljplanens regleringar.....	40
Användning av mark och vatten.....	40
Genomförandefrågor.....	50
Fastighetsrättsliga frågor	50
Tekniska frågor	51
Ekonomiska frågor	52
Organisatoriska frågor.....	53
Planens konsekvenser	56
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	56
Miljöaspekter.....	56
Hälsa och säkerhet	58

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	61
Översiktsplanen	61
Miljöbalken	61
Medverkande.....	62

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av kvarteret Moränen och del av kvarteret Marmorn med bostäder, inslag av centrumändamål och tillhörande parkering. Förtätningen kompletterar stadsstrukturen från 1950- och 1960-talet och tydliggör både urbana och gröna kopplingar i området.

Detaljplanen innebär ett tillskott med cirka 24 000 kvadratmeter bruttoarea bostäder, minst cirka 300 kvadratmeter lokaler i bottenvåning mot Västertorg, och ett mobilitetshus med cirka 150 parkeringsplatser på ianspråktagen mark för parkering. Tillskottet av cirka 24 000 kvadratmeter bruttoarea bostäder motsvarar mellan 240 och 300 lägenheter.

Vad är en detaljplan?

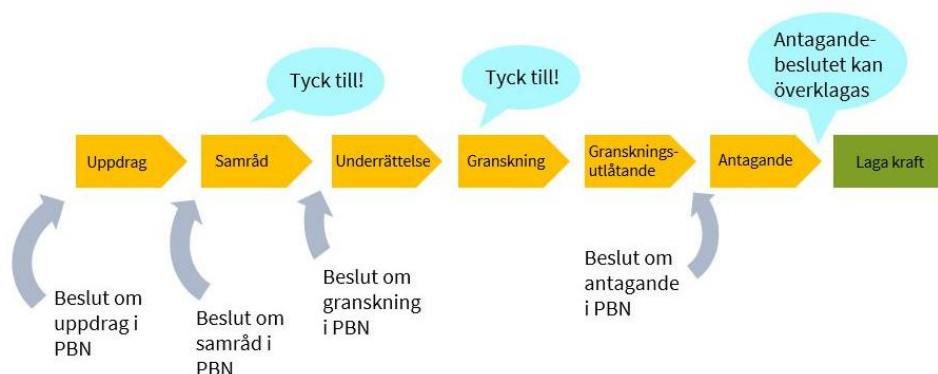
En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2018-05-31. Detaljplanen uppdaterar och bygger vidare på *Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen* som godkändes av plan- och byggnadsnämnden 23 november 2017.



Figur 2. Detaljplaneprocess med standardförfarande.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Trafikbullerutredning (Efterklang 2025-10-27). Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning (Sweco 2025-10-02). Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Mobilitetsutredning (Norconsult 2025-10-22). Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys (Hus o Historia 2025-07-05). Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Trädinventering (Väg & Miljö 2025-10-28). Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Naturvärdesinventering (Väg & Miljö 2025-11-27). Beställd av Uppsalahem, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

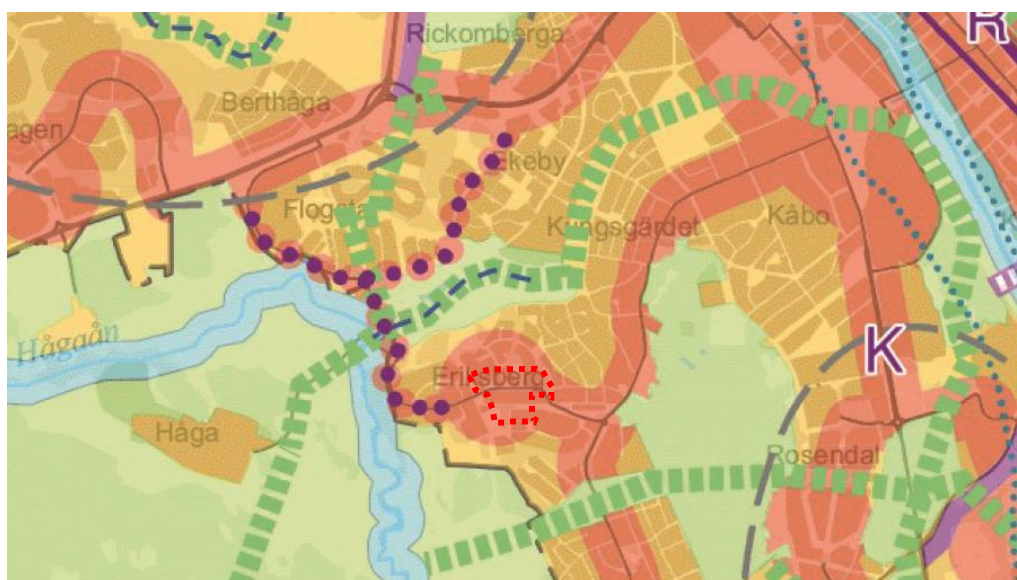
Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/moranen. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för 2016

Det föreslagna planområdet ligger inom det område som i *Översiktsplan för 2016* benämns som staden. Området ligger utanför innerstadens avgränsning och utgörs av stadsbygd. Stadsbygd ska enligt översiktsplanen fortsätta utvecklas med en ökad täthet i bebyggelsen, med tyngdpunkt på fler bostäder. Den ska också rymma vardagsfunktioner, som kompletterar utbudet i innerstaden, och inslag av lokaler för verksamheter ska utvecklas i takt med bostäderna. Att förtäta den byggda miljön är särskilt prioriterat inom ett cykelavstånd av fyra kilometer från centralstationen. Planområdet ligger inom den prioriterade zonen.

Granitvägen, som går genom planområdets norra del, är utpekad som ett stadsstråk. De utgörs av strategiska gatustråk som binder samman innerstaden, stadsnoder och stadsdelsnoder och är utpekade huvudstråk för kollektivtrafiken. Stråken ska bidra till att många får god tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik och olika viktiga funktioner i staden. Västertorg, som angränsar det föreslagna planområdet, är utpekad som en stadsdelsnod. En stadsdelsnod är ett lokalt centrum med en stomlinjehållplats för kollektivtrafik och en plats för lokalt stadsliv som kännetecknas av hög koncentration av bebyggelse, vardagsservice och bostäder.



Figur 3. Utdrag ur översiktsplanens plankarta för markanvändning samt del av legend. Stadsnod markeras med en stor röd prick, stadsstråk markeras med röda linjer, och stadsbygd markeras med orange färg. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planstrategin nyanserar översiktsplanen med mindre revideringar och ställning till om hur aktuell översiktsplanen är i vissa områden. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Den anger inga nya inriktningar för området jämfört med *Översiktsplan för 2016*.

Program för Eriksberg och Ekebydalen

Planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen godkändes av plan- och byggnadsnämnden 23 november 2017. Planprogrammet visar hur Eriksberg kan utvecklas med ny bebyggelse, hur stadsdelens parker, platser och gator kan utvecklas samt hur offentlig service så som till exempel förskolor kan säkerställas. Planprogrammet beskriver en vision för området:

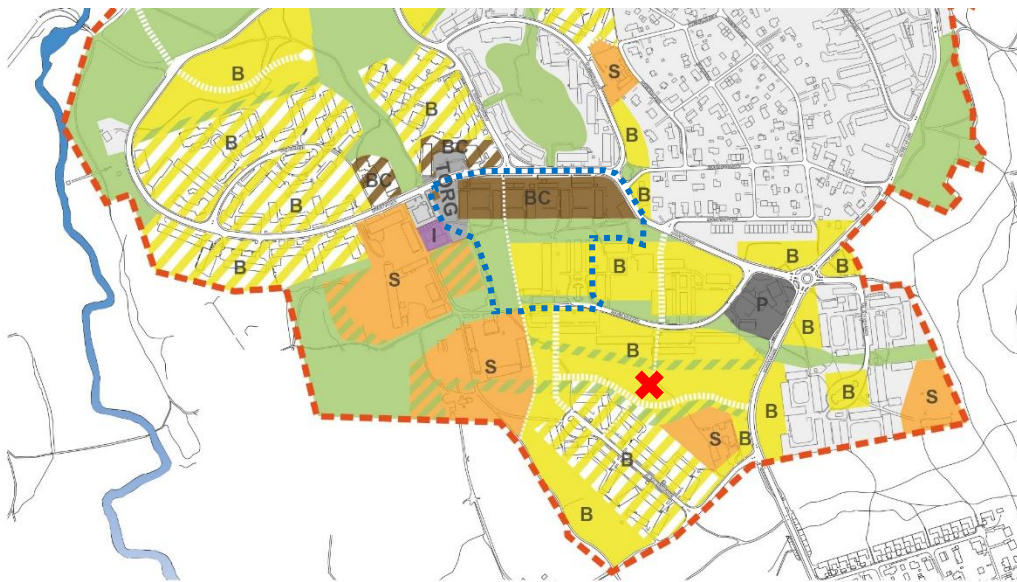
Eriksberg och Ekebydalen är en central del av Uppsala med gröna stadsrum anpassade efter topografi och natur. Bebyggelsens olika årsringar är tydligt avläsbara och kompletterar varandra i skala, uttryck och innehåll. Ett levande centrum är noden i en sammanhållen och variationsrik stadsdel. Ett område där människor i alla åldrar möts.

Programmet innehåller ämnesspecifika riktlinjer som gäller hela programområdet. Dessa riktlinjer handlar om stadsmiljö, bostadsbyggande, park och plats, trafikmiljö, social infrastruktur och service, näringsliv och handel, teknisk försörjning samt miljö-

och hälsa. Utöver dessa finns det områdesspecifika riktlinjer som också ska vara vägledande för efterkommande planering.

Planprogrammets markanvändningskarta pekar ut det föreslagna planområdet som lämpligt för nya kvarter och större kompletteringar med i huvudsak bostäder och centrumverksamhet. Västertorg föreslås expandera söder om Granitvägen och bidra till att stärka kopplingen mellan torget, stadsdelsparken och skolan. Genom det föreslagna planområdet föreslås en ny gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning, som knyter ihop Granitvägen med Marmorvägen.

Juni 2021 tåg kommunstyrelsen beslut om att utreda avgränsning och förutsättningar för att skydda skogsmark vid kvarteren Kalkstenen och Blodstenen, det vill säga Blodstensskogen, direkt söder om planområdet. Syftet är att införliva området i naturreservatet Hågadalén-Nåsten (diarienummer KSN-2021-01239). Området skulle enligt planprogrammet kunnat utvecklats för bostäder. Arbetet för det pågår inom stadsbyggnadsförvaltningen.

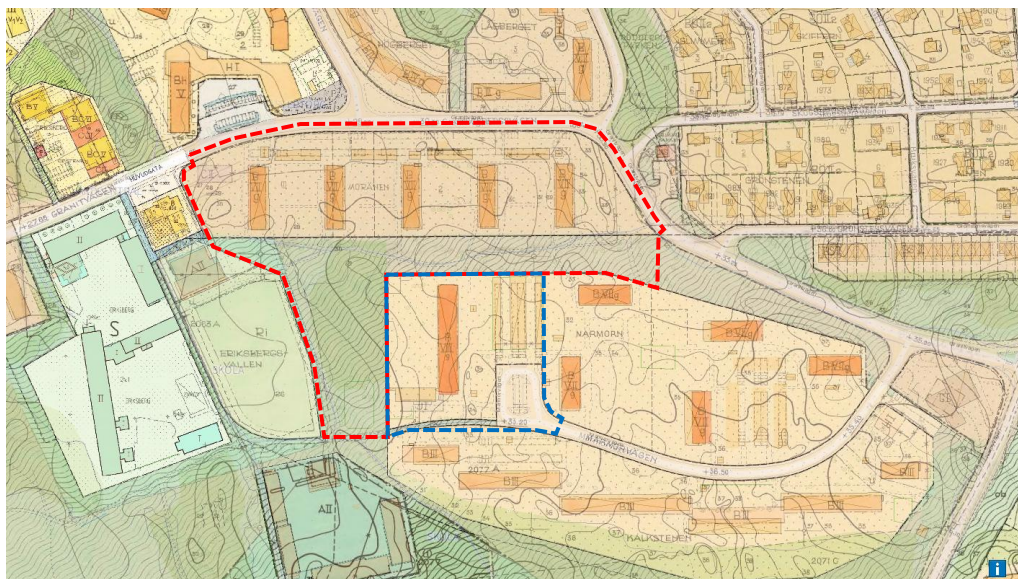


Figur 4. Utdrag ur planprogrammets markanvändningskarta. Bostäder och verksamheter, samt nya kvarter och större kompletteringar inom befintliga kvarter markeras i brunt, samt med bokstäverna BC. Bostäder, nya kvarter och större kompletteringar inom befintliga kvarter markeras i gul, samt med bokstaven B. Sammanhängande torgyta markeras i grått, samt med texten TORG. Grönstruktur markeras i grönt. Planområdet markeras med blå streckad linje. Blodstenskogen markeras med ett rött kors.

Detaljplaner

I den norra delen av planområdet ersätter detaljplanen delar av *Stadsplan för Västra Eriksberg*, från 1958, (aktnummer 0380–165). I den delen anger stadsplanen att fem flerbostadshus om sju våningar och underliggande garage får uppföras mot Granitvägen. Planen anger även att en samlingslokal om två våningar får uppföras söder om Västertorg. Övrig kvartersmark är prickmarkerad och får därmed inte bebyggas. Den allmänna platsmarken regleras som park och gata.

I den södra delen av planområdet ersätter detaljplanen delar av *Stadsplan för kvarteren Kalkstenen och Marmorn*, från 1959, (aktnummer 0380–177). Där anger stadsplanen att ett flerbostadshus i åtta våningar med underliggande garage får uppföras. Planen anger även att en värmecentral för uppföras söder om flerbostadshuset. Övrig kvartersmark är prickmarkerad och får därmed inte bebyggas. Den allmänna platsmarken regleras som park och gata.



Figur 5. Utdrag ur planmosaikens som bland annat visar de ovan nämnda stadsplanerna. Den delen där detaljplanen ersätter *Stadsplan för Västra Eriksberg* är markerad med en röd streckad linje. Den delen där detaljplanen ersätter *Stadsplan för kvarteren Kalkstenen och Marmorn* är markerad med en blå streckad linje.

Tomtindelning för kvarteret Moränen (aktnummer 0380-7/ER27) fastställd 24 juni 1958, samt tomtindelning för kvarteret Marmorn (aktnummer 0380-2/ER33) fastställd 29 juli 1959, upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av kvarteret Moränen och del av kvarteret Marmorn med bostäder, inslag av centrumändamål och tillhörande parkering. Förtätningen kompletterar stadsstrukturen från 1950- och 1960-talet och tydliggör både urbana och gröna kopplingar i området.

Planens huvuddrag

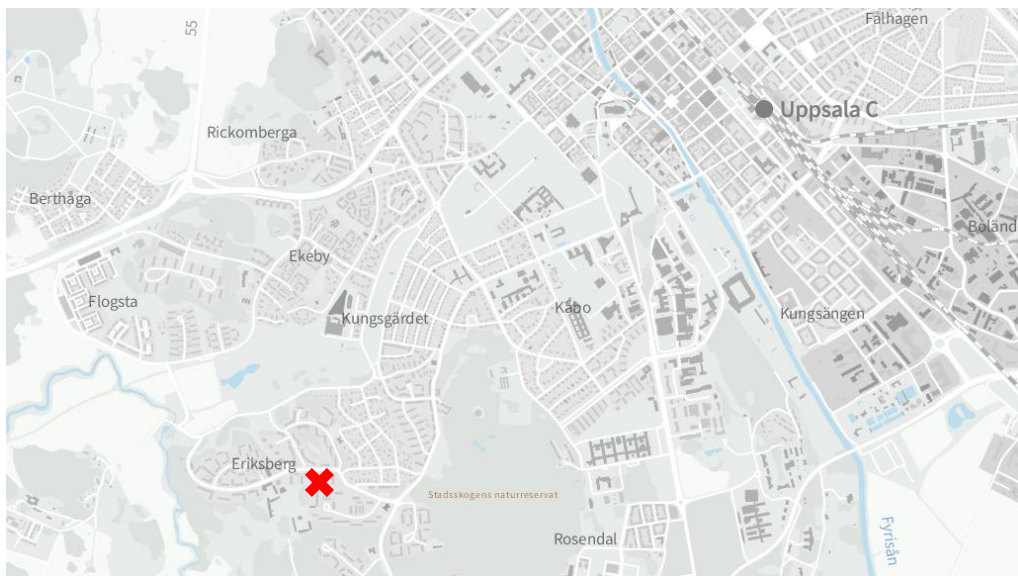
Detaljplanen syftar till att möjliggöra en förtätning av kvarteret Moränen och del av kvarteret Marmorn med bostäder och inslag av centrumändamål. Sammantaget innebär det ett tillskott med cirka 24 000 kvadratmeter bruttoarea för bostäder, minst cirka 300 kvadratmeter lokaler för centrumverksamhet i bottenvåningen mot Västertorg, och ett mobilitetshus med cirka 150 parkeringsplatser på ianspråktagen mark för parkering. Tillskottet av cirka 24 000 kvadratmeter bruttoarea för bostäder motsvarar mellan 240 och 300 lägenheter.

Planen är utformad för att komplettera stadsstrukturen från 1950- och 1960-talet och tydliggör både urbana och gröna kopplingar. Mot Granitvägen innebär det att parkeringsytorna ersätts med hus som ger gatan en mer urban karaktär. Mot parkstråket innebär det ett tillskott av byggnader med en radhus-liknande karaktär. I södra delen av planområdet tillkommer punkthus, och ett mobilitetshus i två våningar på ianspråktagen mark för parkering. Tre av punkthusen i södra delen av planområdet innebär att en del av en skog med gamla tallar, markerad med naturvärdesklass 3, tas i anspråk.

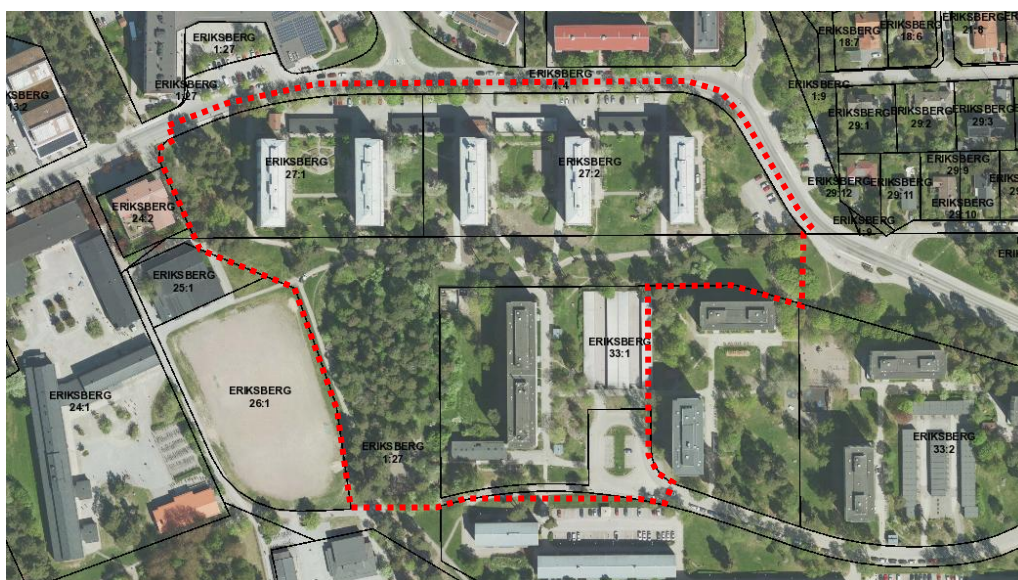
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Eriksberg intill Västertorg och avgränsas av Granitvägen i norr och öster, Marmorvägen i söder samt Eriksbergsskolan och Hågalsskolan i väster. Planområdet omfattar cirka 5,5 hektar och består av fastigheterna Eriksberg 27:1, 27:2 del av 33:1 och 36:1, samt del av de kommunala fastigheterna Eriksberg 1:4 och 1:27.



Figur 6. Planområdets läge markeras med ett rött kors.



Figur 7. Fastigheter i området. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Eriksberg är beläget mellan de två naturreservaten Stadsskogen och Hågadalens-Nåsten. Eriksberg har karaktär av ett grönt område med modernistisk stadsplaneringsideal. Samtliga byggnaderna inom planområdet är uppförda vid slutet av 1950-talet och början av 1960-talet. Området som Eriksberg är byggt i består till stor del av tallskog och gammeltallar. Dessa är karaktäristiska för stora delar av stadsdelen, där inslag av natur även förekommer på bostadsgårdarna. Bebyggelsen är i många fall placerad i förhållande till terrängen och höjder har till stor del lämnats obebyggda. Närheten till naturen präglar hela området och är starkt bidragande till upplevelsen av Eriksberg som en grön stadsdel. Tillgången på grönområden är god i Eriksberg och består till största delen av skog och naturmark, framför allt tall och gran. Inslag av olika parkkaraktärer med blommande buskar, träd och lekplatser är förhållandevis låg.

Parkerna har generellt sett karaktären av naturmark, men är försedda med gångstråk och öppna ytor för lekplatser och sittgrupper. Gränsen mellan grönområden och

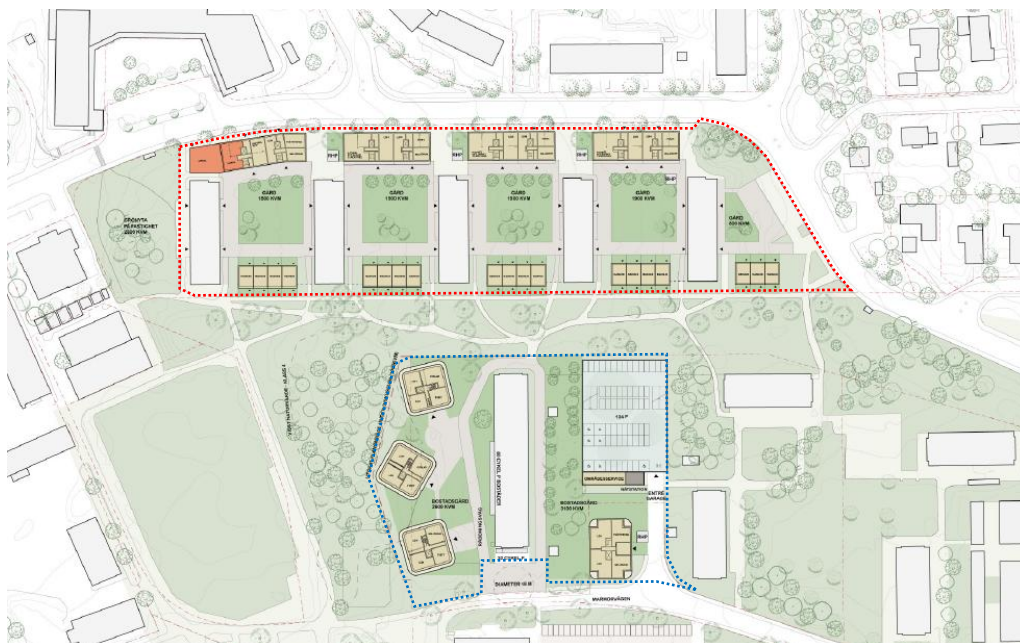
gårdsmark är i många fall flytande. Västertorg, direkt nordväst om planområdet är det lokala centrumet med flera typer av butiker. Hågaladsskolan och Eriksbergsskolan ligger i väster, på gränsen mot Hågaladalen.

Stadsbyggnadsvision

Stadsbyggnadsvisionen är en förtätning som anpassar sig till områdets karaktär. Placering av tillkommande byggnader ska förstärka de gatukopplingar och gröna stråk som finns i området. Förtätningen förstärker både gatukopplingar och de gröna kopplingarna i området. Planförslaget är i linje med det som beskrivs i *Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen*.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Kvarteret Moränen gränsar till Granitvägen i norr och ett parkstråk i söder. Kvarteret Marmorn gränsar till parkstråket i norr, Marmorvägen i söder, samt kvartersparken och Eriksbergsskolans fotbollsplan i väster.



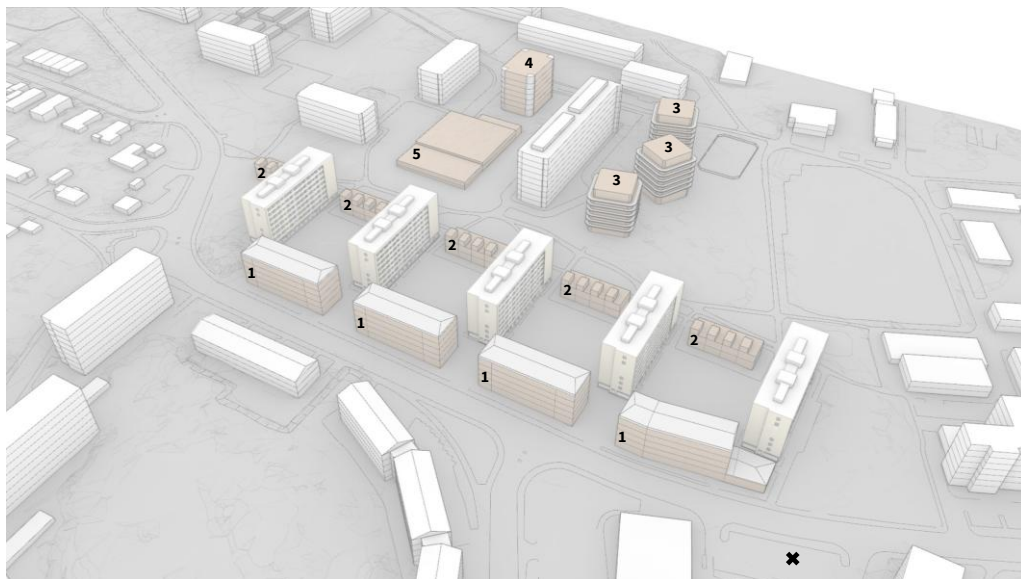
Figur 8. Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen i området. De befintliga husen är markerade i ljusgrått, och de tillkommande bostadshusen är markerade med gult. Lokaler är markerade i rött, mobilitetshuset är markerad i ljusblått och nätstationen är markerad i grått. Kvarteret Moränen markeras med röd streckad linje, och den delen av kvarteret Marmorn som ingår i planområdet markeras med blå streckad linje (skiss: Kjellander Sjöberg).

Kvarteret Moränen

I kvarteret Moränen finns fem skivhus i åtta våningar från slutet av 1950-talet som följer ett modernistiskt stadsplaneringsideal. Mot Granitvägen finns markparkering och envåningsbyggnader avsedda för parkering och gemensamma utrymme. För att kunna uppföra de byggnader som detaljplanen möjliggör kommer envåningsbyggnaderna att behöva rivas.

Mot Granitvägen tillåter detaljplanen fyra nya femvåningshus, dessa kallas nedan för *gatuhusen*. Husen ersätter markparkeringen och är placerade så att skivhusens gavlar från slutet av 1950-talet fortsatt ska vara synliga från gatan. Avsikten med placeringen

är att den ursprungliga modernistiska stadsstrukturen fortsatt ska vara läsbar även efter förtätningen. De tillkommande byggnaderna har en liknande skala och form som byggnaderna på norra sidan Granitvägen. Husen förstärker och tydliggör gaturummet längs Granitvägen.



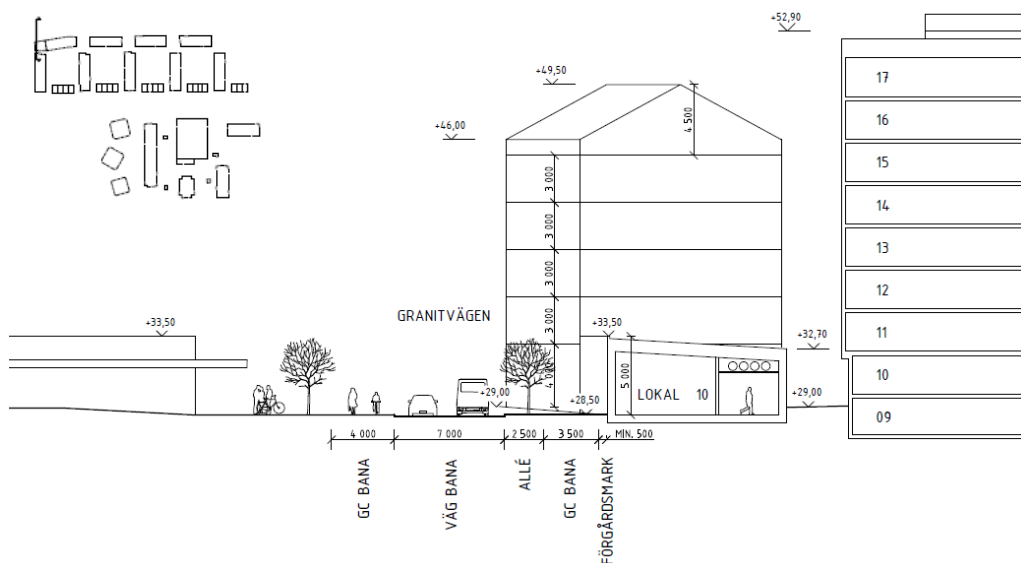
Figur 9. Översiktlig bild av planområdet med ovanför Stigbergsvägen och tittandes söderut. Befintliga byggnader är markerade i vitt och tillkommande byggnader är markerade i beige. *Gatuhuset* markeras med nummer 1, *gårdshuset* markeras med nummer 2, *de tre punkthusen* markeras med nummer 3, *det stora punkthuset* markeras med nummer 4 och *mobilitetshuset* markeras med nummer 5. Västertorg markeras med ett kryss (bild: Kjellander Sjöberg).



Figur 10. Bild av *gatuhuset* bland skivhusen, sedd från strax norr om Västertorg (bild: Kjellander Sjöberg).

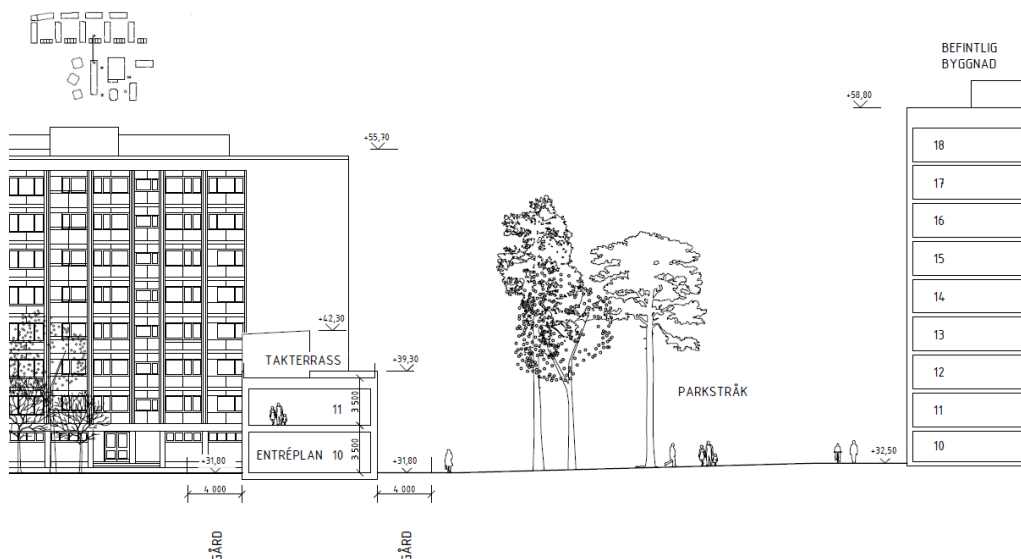
Gatuhusens bottenvåningar ska bidra till gatulivet längs Granitvägen samt skapa trygghet och rörelser i det offentliga rummet. Huset närmast Västertorg ska därför ha lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Huset har en envåningsdel mitt emot Västertorg, avsedd för centrumändamål. För att mildra påverkan på utsikten från gavellägenheterna i skivhuset ska taket på envåningsdelen till stor del vara vegetationsbeklätt. *Gatuhuset* ska även innehålla någon form av gemensamma utrymmen (exempelvis cykelparkering eller tvättstuga) i bottenvåningen för att öka

gångtrafiken vid Granitvägen. Samtliga husen tillåts ha centrumändamål i bottenplan med mindre inslag av centrumändamål i de högre våningarna.



Figur 11. Sektion genom Granitvägen som visar envåningsdelen i huset närmast Västertorg, tittandes österut. Västertorg syns till vänster och det befintliga skivhuset med adress Granitvägen 12 syns till höger (skiss: Kjellander Sjöberg).

Mot parkstråket tillåts fem byggnader i två till tre våningar, dessa kallas nedan för *gårdshusen*. Fastighetsutvecklaren Uppsalahems studerar om byggnaderna ska vara radhus, men detta regleras inte i planen. Avsikten med husen är att förstärka och tydliggöra parkstråket söder om kvarteret och tydliggöra gränsen mellan det offentliga rummet och den privata gården. Ett inslag av radhus skulle öka den sociala blandningen i kvarteret genom att erbjuda en annan bostadstypologi i området.



Figur 12. Sektion genom parkstråket, tittandes österut. Kvarteret Moränen och gårdshusen syns till vänster och kvarteret Marmorn syns till höger (skiss: Kjellander Sjöberg).

Med de nya inslagen blir gårdarna tydligare definierade, och det kommer att vara lättare att skilja mellan vad som är offentliga ytor och privata gårdar. Gårdarna har cirka 1 800 kvadratmeter sammanhängande yta för lek och vistelse, vilket är mer än det

minimum av 1 500 kvadratmeter som förespråkas av kommunens *Vägledning gällande bostadsgårdar*.

Väster om kvarteret, mitt emot Västertorg, finns en mindre skog som ska bevaras som park- och naturmark. *Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen* markerade denna yta, tillsammans med Västertorg, som sammanhängande torgyta. Kommunen avser dock att bevara denna mindre skog för att bidra till att behålla karaktären i området, dominerad av vuxna träd som även får ta plats i den mest centrala delen av Eriksberg. Verksamheter placeras i stället i bottenvåning av husen mot Granitvägen.

Öster om kvarteret, mot Granitvägen och infarten från Norbyvägen, tillåts inga höga eller dominerande byggnader utan endast bebyggelse i två till tre våningar mot parkstråket. Syftet med det är att bevara utsikten mot skivhusen när man kommer in i området. På det sättet behålls en del av karaktären i området och läsbarheten av områdets ursprungliga stadsstruktur ökar.



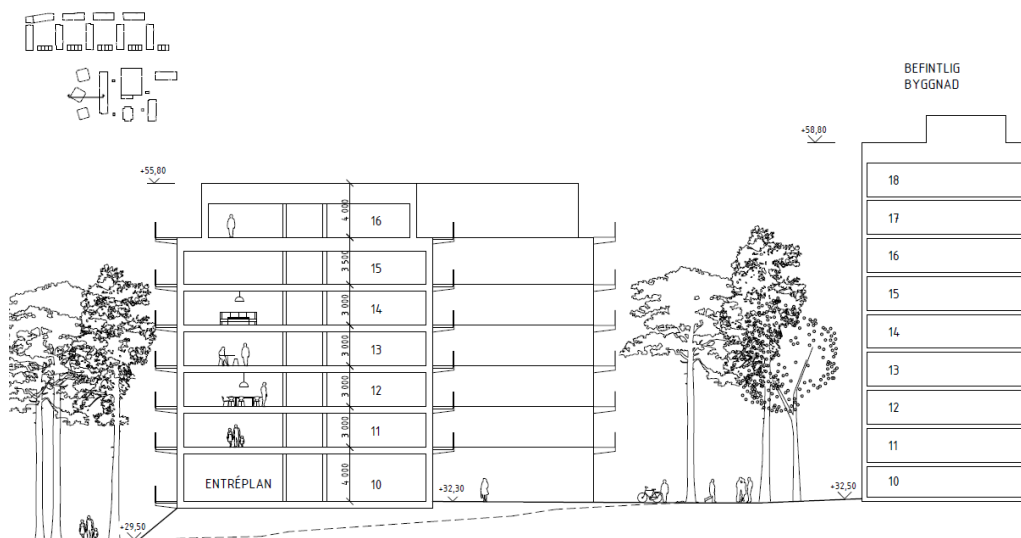
Figur 13. Bild från Granitvägen, i höjd med korsning med Grönstensvägen, tittande västerut. Ett av *gatuhusen* syns i bild men det befintliga skivhuset är fortsatt framträdande när man kommer in i området från Norbyvägen (bild: Kjellander Sjöberg).

Del av kvarteret Marmorn

I den del av kvarteret Marmorn som ligger inom planområdet finns ett skivhus i nio våningar. Väster om skivhuset, mot fotbollsplanen, finns en kvarterspark. Öster om huset finns ett parkeringsområde för markparkering, omgärdad av en tegelmur. Marmorvägen avslutas med en vändplan söder om parkeringsområdet, med omkring 15 gatuparkeringar i mitten.

Väster om skivhuset tillåts tre punkthus i sju våningar, dessa kallas nedan för *de tre punkthusen*. Husen tar delar av parkmark med större träd och delar av en gräsplan på kvartersmark i anspråk. Husens fotavtryck är begränsad till 355 kvadratmeter per hus, vilket motsvarar ett fotavtryck på cirka 19x19 meter. Placering av *de tre punkthusen* är inte detaljstuderad och kommer att studeras vidare under det kommande planarbetet. En noggrannare placering syftar dels till att minimera påverkan på befintliga lägenheter i skivhuset, dels till att minimera förlust av naturvärden när delar av skogen tas i anspråk. En naturvärdesinventering och en trädinventering har tagits fram och kommer att användas i det fortsatta planarbetet för att närmare bestämma placering av husen. Angöring till punkthusen sker från gården. Punkthusens gestaltning regleras

så att de ska knyta an till skog- och naturomgivningen. Husen regleras att de ska ha en indragen översta våning för att de inte ska uppfattas som lika höga från marken.



Figur 14. Sektion längs ett av de tre punkthusen och skivhuset på kvarteret Marmorn, tittandes norrut. Placering av de tre punkthusen ska fortsatt studeras i det kommande planarbetet, men sektionen ger en indikation på hur markhantering och höjder kan se ut (skiss: Kjellander Sjöberg).

På markparkeringen tillåts ett mobilitetshus i två våningar. Syftet med det är att möjliggöra parkeringsplatser för de nya bostadshusen, och att bättre utnyttja mark som redan är ianspråktagen för parkering. Mobilitetshuset är placerad relativt centralt i planområdet och nås via Marmorvägen. Att parkeringsbehovet inom planområdet koncentreras i ett mobilitetshus gör att större delar av området fredas från biltrafik.

Söder om mobilitetshuset tillåts ett punkthus i sju våningar. Huset kallas nedan för *det stora punkthuset*. Liksom de andra punkthusen ska det ha en indragen översta våning för att hålla nere skalan.



Figur 15. Bild från Marmorvägen, tittandes norrut. *Det stora punkthuset* syns till vänster i bild. Observera att den indragna översta våningen syns inte i bilden. Mobilitetshuset syns i mitten och det befintliga skivhuset med adress Marmorvägen 9 syns till höger i bild (bild: Kjellander Sjöberg).

Kulturmiljö

Under arbetet med *Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen* togs det fram en kulturmiljöutredning (Tyréns, 2015) för hela området planprogrammet omfattade. Utredningen beskriver kulturmiljövärden i kvarteren Moränen och Marmorn. Värdebärande karaktärsdrag för kvarteren är:

- Helhetsmiljö med tydlig funktions- och trafikseparering
- Storskalig, stram och repeterande arkitektur
- Luftig och rytmiskt placerad skivhusbebyggelse
- Terränganpassning
- Omgivande grönstruktur av bevarad naturmark
- Centrala gatustråk med karaktärsgivande trädrader
- Finmaskigt nät av tydliga gångstråk
- Gårdsmiljöer av bevarad naturmark med uppvuxna träd och berg i dagen

Samtidigt belyser utredningen att skivhusen i kvarteren Moränen och Marmorn ”genomgått omfattande ändringar i fråga om byggnadernas arkitektoniska uttryck”. Dessa inkluderar bland annat tilläggsisolering av fasaderna samt byte av dörrar, fönster och balkongfronter.

Kulturmiljöutredningen som togs fram som underlag till planprogrammet markerar parkstråket mellan kvarteret Moränen och Marmorn som ett område med hög känslighet för förändring. Det handlar enligt utredningen om öppna ytor som är centrala för miljön och som inte bör förändras, och miljöer som ställer höga krav på eventuella tillägg eller förändringar. *Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen* lämnar parkstråket fredad från förtätning, men tillåter nya kvarter och större kompletteringar i både kvarteret Moränen och Marmorn.

Detaljplanen anpassar de nyttillkommande byggnaderna efter platsens kulturmiljövärden. Detta görs på flera sätt. De nya byggnaderna som tillåts i detaljplanen är placerade så att helhetsmiljön och den storskaliga repeterande arkitekturen fortsatt ska kunna läsas och förstås. Detta är allra tydligast i kvarteret Moränen, där man fortsatt kan se skivhusens gavlar från gatan. En stor del av den gröna strukturen och naturmarken ska fortsatt vara kvar. Parkstråket lämnas som park och tilläggen som gränsar mot det har, bortsett från ett punkthus, en låg skala (två till tre våningar i kvarteret Moränen och två våningar i kvarteret Marmorn). Grönområdena i östra och västra delen av kvarteret Moränen fredas från exploatering. Kvartersparken väster om kvarteret Marmorn kommer fortsatt upplevs som skog från Eriksbergsskolans fotbollsplan och gång- och cykelbanan. Dessutom styrs byggnadernas gestaltning så att de ska knyta an till skog- och naturomgivningen.

Gamla panncentralen

En kulturmiljöutredning och antikvarisk konsekvensanalys har tagits fram för att undersöka om det är möjligt att riva gamla panncentralen på sydvästra delen av kvarteret Marmorn. Utredningen beskriver byggnadens kulturmiljövärden och vad en eventuell rivning får för konsekvenser ur kulturmiljöperspektiv. Gamla panncentralen inrymmer nu en förskola med cirka 30 barn och gemensamhetslokaler.

De egenskaperna som är av störst betydelse för byggnadens kulturhistoriska värden redovisas nedan:

- *Byggnaden med dess ursprungliga funktioner, panncentral, förskola och samlingslokal, är ett enskilt och bra exempel på hur samhället såg ut omkring 1960. Funktionella moderna bostäder med en gemensam värmecentral, en förskola som gav de gifta kvinnorna möjligheten att arbeta och samlingslokalen som plats för gemensamma aktiviteter i en tid starkt färgad av socialismens värderingar.*
- *Byggnadens funktioner redovisas i arkitekturen. De ännu bevarade ursprungliga fönsterbanden är orienterade mot söder för att ge rikligt med ljus åt förskolan och samlingssalen. Panncentralen har däremot låga fönsterband under takfoten.*
- *Den höga skorstenen är ett signum för flerbostadsområden från denna tid. Varje område krävde sin egen värmecentral innan utbyggnaden av fjärrvärmenäten.*
- *Den låga byggnaden är uppförd i suterräng för att anpassas till terrängen på platsen.*
- *De tegelklädda fasaderna kontrasterar mot bostadshusens putsade väggar och markerar på så vis att byggnaden är avsedd för en annan funktion.*
- *Panncentralens smidesräcke är av samma typ som de bostadshusen hade från början. Således är panncentralens räcke det enda bevarade av ursprunglig typ.*

Enligt den antikvariska konsekvensanalysen skulle rivningen innebära ”att en välbevarad byggnad med två centrala funktioner för området historiskt sett försvinner. Därmed försvinner också en betydelsefull del av berättelsen om Eriksberg. Kulturmiljöns läsbarhet, det vill säga möjligheten att förstå områdets historia och sammanhang.”

Den antikvariska konsekvensanalysen fortsätter: ”Eriksberg är dock inget unikt område och panncentralen ingen unik byggnad. Liknande områden finns på ett stort antal platser runt om i landet och än så länge även samtida förskolor och panncentraler, trots att många av de senare rivits av olika skäl. Sett till området som helhet medför rivningen en ytterst begränsad negativ påverkan på områdets kulturvärden i relation till de förändringar som redan genomförts och den förändring av områdets karaktär som den föreslagna förtätningen kommer att innebära.”

Detaljplanen innebär att den gamla panncentralen får rivas. Skorstenen kan dock vara kvar och ger möjlighet att fortsatt kunna läsa en del av platsens historia. Skälet till rivningen är att göra plats för ett av tre punkthus väster om kvarteret Marmorn, samt lösa angöring till husen.

Park och natur

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett parkstråk i öst-västlig riktning, mellan kvarteret Moränen och kvarteret Marmorn. Parken har en förhållandevis öppen karaktär med ett relativt stort antal vuxna tallar. Parken och gårdarna mellan skivhusen på kvarteret Moränen har ingen tydlig definierad gräns och upplevs som en sammanhängande yta.



Figur 16. Parkstråket sett från östra sidan, ungefär i höjd med huset med adress Granitvägen 4. Kvarteret Moränen syns på högra sidan och kvarteret Marmorn syns på vänstra sidan. Parkstråket upplevs som relativt öppet. Bilden togs januari 2025.



Figur 17. En av bostadsgårdarna på kvarteret Moränen, sett från parkstråket. Parken och gårdarna mellan skivhusen på kvarteret Moränen upplevs som en sammanhängande yta. Bilden togs juni 2018.

Väster om kvarteret Marmorn finns parkmark som klassas som kvarterspark och har tilldelats naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) i den naturvärdesinventering som har tagits fram i samband med planarbetet. Området har en stor förekomst av gamla tallar med värdefulla strukturer för biologisk mångfald samt en del död ved. Naturvärdesinventeringen noterade två rödlistade arter, samt ytterligare två signalarter, alla kopplade till förekomst av gamla träd. Trädinventering har bland annat dokumenterat häggar, tallar, vårtbjörkar, lönnar och sälgar inom det området.

Väster om kvarteret Moränen och söder om Västertorg finns ett grönområde med uppvuxna träd på kvartersmark. På den ytan finns det en mindre byggrätt för samlingslokaler i två våningar som aldrig har realiserats.



Figur 18. Grönt område med på kvartersmark väster om kvarteret Moränen, sett från Västertorg. Bilden togs januari 2025.

På södra sidan Granitvägen finns en biotopskyddad allé med tjugofyra lönnar.

Förändringar

Parkstråket mellan kvarteret Moränen och kvarteret Marmorn kommer att fortsätta vara parkmark, men blir tydligare definierat genom att *gårdshusen* sätter en tydlig gräns för var den allmänna parken slutar och den privata gården börjar. Trädinventering har hittat en alm på kvartersmarken där ett av *gårdshusen* planeras. Det har övervägts om almen kan sparas givet att ett stort antal almar har dött av almsjukan på senare år. För att vara konsekvent med hur kommunen har agerat i andra områden kommer almen dock att tas bort. Detaljplanen säger att befintliga träd inom parkstråket i största möjliga mån ska bevaras.



Figur 19. Bild av parkstråket i höjd med huset med adress Granitvägen 12, tittandes österut. De befintliga skivhusen på kvarteret Moränen syns till vänster, blandad med de tillkommande *gårdshusen*. Ett av *de tre punkthusen* syns till höger (bild: Kjellander Sjöberg).

Delar av parkmarken väster om kvarteret Marmorn med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) att tas i anspråk för att bygga *de tre punkthusen*. För att minimera påverkan på naturvärden kommer punkthusens placering att utredas vidare under planarbetet utifrån underlaget från naturvärdesinventering och inventeringen av träd. Resten av området planläggs som naturmark. Detaljplanen säger att befintliga träd på naturmarken i största möjliga mån ska bevaras.



Figur 20. Bild som visar marken där de tre punkthusen planeras. Niovåningsskivhuset syns på högre sidan och parkmarken med naturvärdesklass 3 syns på vänstersidan. Kvarteret Moränen syns i bakgrunden. Bilden togs januari 2025.

Grönområdet söder om Västertorg ska vara kvar och planläggs som natur- och parkmark. Även här säger detaljplanen att befintliga träd på natur- och parkmark i största möjliga mån ska bevaras.

Den biotopskyddade allén planeras att flyttas för att möjliggöra en ny gatusektion. Det behövs därför dispens från det allmänna biotopsskyddet för att genomföra den gatusektion som planeras för Granitvägen. Dispens söks hos länsstyrelsen och behöver vara på plats innan kommunen kan anta detaljplanen.

Juni 2021 tåg kommunstyrelsen beslut om att utreda avgränsning och förutsättningar för att skydda skogsmark vid kvarteren Kalkstenen och Blodstenen, det vill säga Blodstensskogen, direkt söder om planområdet. Syftet är att införliva området i naturreservatet Hågadalen-Nåsten (diarienummer KSN-2021-01239). Området skulle enligt planprogrammet kunnat utvecklas för bostäder. Arbetet för det pågår inom stadsbyggnadsförvaltningen.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet berörs av trafik på Granitvägen och Marmorvägen. År 2022 trafikerades Granitvägen i den sträckan som berör planområdet av cirka 4 600 fordon per dygn (ÅDT, årsmedeldygn). Det finns inga mätningar för Marmorvägen, men enligt

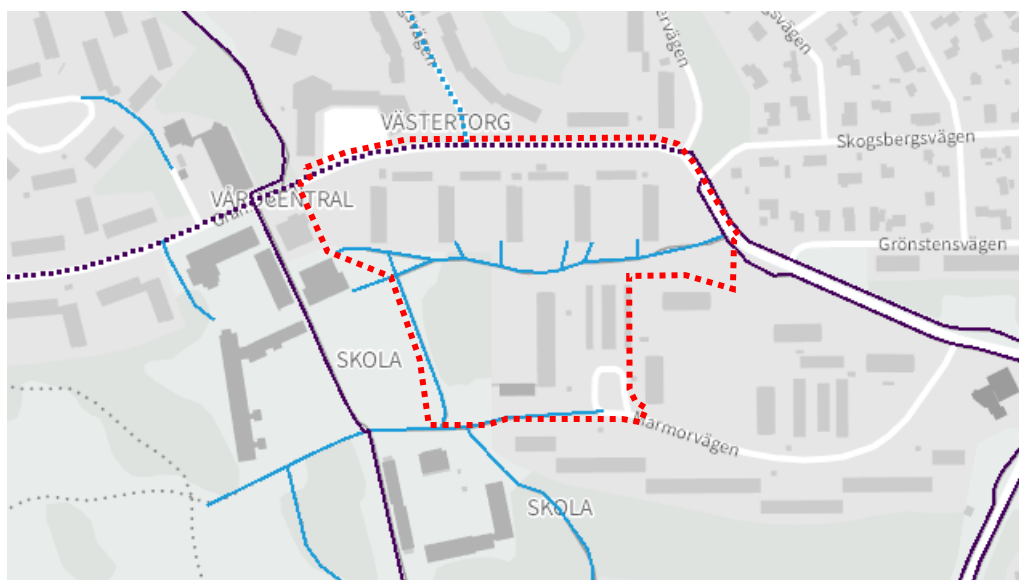
kommunens schabloner bedöms vägen trafikeras av cirka 750 fordon per dygn (ÅDT, årsmedeldygn). Hastigheten på Granitvägen är begränsad till 40 kilometer i timmen. På Marmorvägen är hastighetsgränsen 30 kilometer i timmen.

Granitvägen har en relativt bred körbana, cirka nio meter bred, med gångbanor på varsin sida som är cirka 2,3 meter breda. Marmorvägen har en körbana som är cirka 7,5 meter bred, med gångbanor på vardera sida som är cirka 1,8 meter breda.

Gång- och cykeltrafik

Granitvägen är utpekad i kommunens cykelkarta som en del av huvudcykelnätet. Längs med största delen av gatan, som löper utmed planområdet och vidare västerut, går cykeltrafiken i blandtrafik. Det finns flera gång- och cykelbanor inom planområdet som är en del av lokalcykelnätet.

Inom planområdet finns stora gårdar och parkstråk som gör att barn har stora möjligheter att röra sig själva utan att möta biltrafik. Det är en kännetecknande del av den modernistiska stadsplaneringidealen.



Figur 21. Cykelnätskarta. Huvudcykelnätet markeras med lila linjer, huvudcykelnätet i blandtrafik markeras med lila streckade linjer. Lokalcykelnätet markeras med blå linjer, lokalcykelnätet i blandtrafik markeras med blå streckade linjer. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Kollektivtrafik

Stomlinjetrafik för bussar går längs Granitvägen. Det finns busshållplatser vid Västertorg, samt vid korsningarna med Skogsbergsvägen och Grönstensvägen.

Förändringar

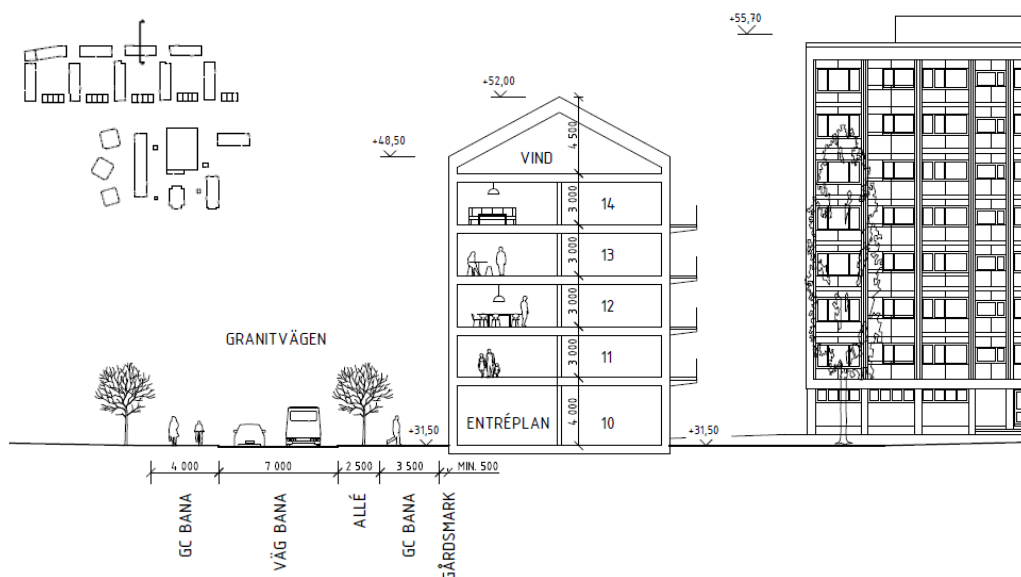
Gatunät

Det planeras en förlängning av Marmorvägen, som kommer att avsluta i en vändplan cirka 50 meter väster om dagens vändplan. Det kommer sannolikt att ske en ökning av biltrafik på Marmorvägen då ett mobilitetshus kommer göra plats för fler parkeringsplatser. Mobilitetshuset planeras ha cirka 150 parkeringsplatser för bil, jämfört med de 88 parkeringsplatser som finns sedan tidigare.

Gators utformning

Detaljplanen styr inte gators utformning, utan bestämmer endast gatans utbredning. Nedan redogörs hur gatorna är planerade att utformas efter planens genomförande.

I samband med detaljplanens genomförande kommer den del av Granitvägen som passerar genom planområdet att byggas om. På södra sidan Granitvägen planeras en 3,5 meter bred gång- och cykelbana, vilket är bredare än den gångbana som finns. Framför de tillkommande husen kommer det bli en halvmeters förgårdsmark. Mellan gång- och cykelbanan och körbanan planeras en 2,5 meter bred grön remsa med träd. Eventuella gatuparkeringar skulle ta i anspråk delar av den gröna remsan. Förändringarna innebär att den befintliga allén på södra sidan Granitvägen kommer att behöva flyttas. De innebär också att körbanan kommer att minska till sju meters bredd, vilket bedöms vara tillräckligt för gatan. Gatusektionen är ritat på så sätt att det även går att rusta upp gångbanan på norra sidan Granitvägen till en fyra meter bred gång- och cykelbana.



Figur 22. Sektion genom Granitvägen, tittandes österut. Den planerade gatusektionen syns i bild (observera att texten "förgårdsmark" är klippt och det bara står "gårdsmark"). Sektionen går igenom ett av gathusen och ett av de befintliga skivhusen på kvarteret Moränen syns till höger (skiss: Kjellander Sjöberg).

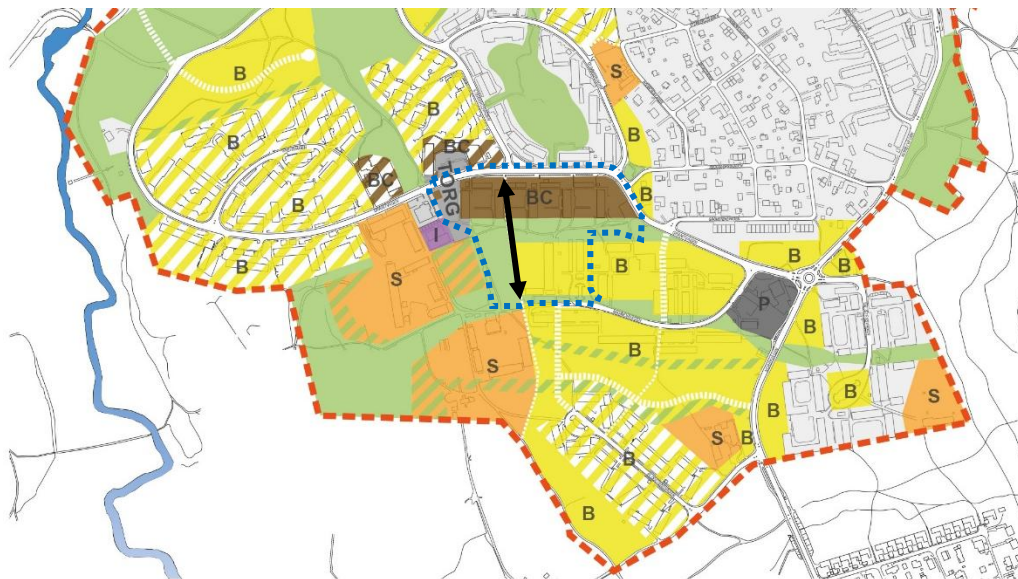
Under det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer det studeras en eventuell upprustning av Västertorg och norra sidan Granitvägen vid planområdet. En upprustning av Västertorg kräver en närmare studie av hur gång- och cykeltrafik ansluter till torget. En sådan upprustning styrs inte av detaljplanen.

Gatusektionen på Marmorvägen planeras inte att förändras.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanens genomförande med en upprustning av Granitvägen innebär att cykeltrafiken på sträckan vid planområdet flyttas från att köra i blandtrafik till att köra på gång- och cykelbanan, avskild från biltrafiken.

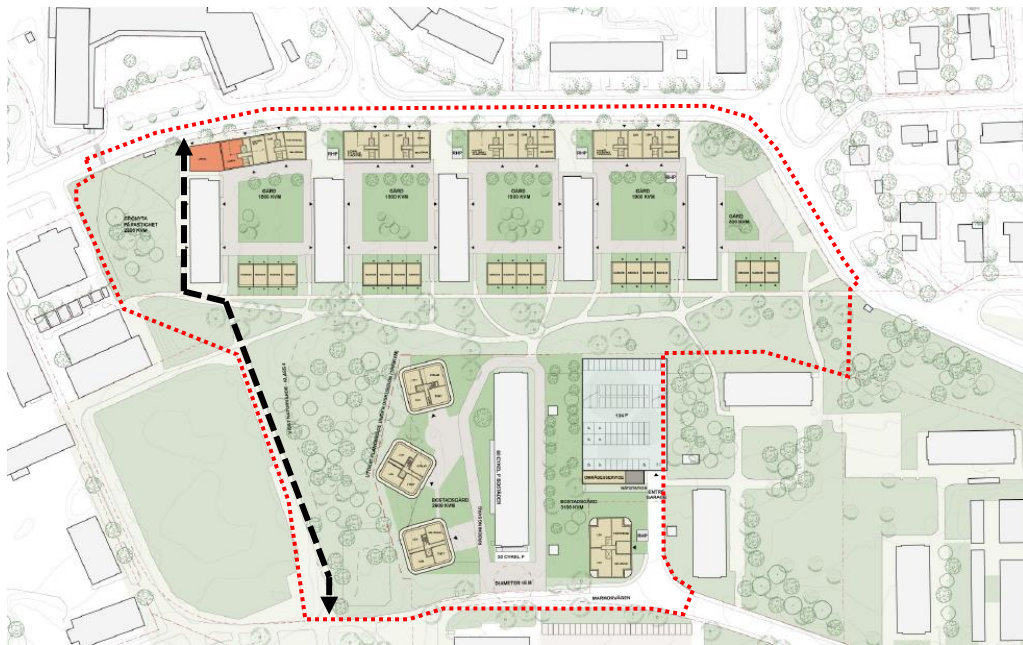
Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen pekar på en "gång- och cykelbana att utreda" i nord-sydlig riktning genom planområdet.



Figur 23. Utsnitt ur Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen. Den utpekade gång- och cykelbana att utreda markeras med en svart pil. Planområdet markeras med blå streckad linje.

Placering av gång- och cykelbanan har utretts under planarbetet. Gång- och cykelbanan föreslås koppla till Granitvägen vid Västertorg, i stället för vid Stigbergsvägen. Placeringen underlättar trafiken till Eriksbergs centrala torg och sker på allmän platsmark, utan att korsa kvartersmark.

Detaljplanen styr inte gång- och cykelbanans utformning, utan bestämmer endast dess utbredning, som har en bredd på 4,5 meter bred. I praktiken innebär det en breddning från cirka två meter till 4,5 meter (2,5 meter cykelbana + två meter gångbana).



Figur 24. Illustrationsplan som visar den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. Den föreslagna placeringen för gång- och cykelbanan är markerad med en svart streckad linje. Planområdet är markerat med en röd streckad linje (skiss: Kjellander Sjöberg).

Barnens mobilitet inom planområdet, där barn har en stor möjlighet att röra sig själva utan att möta biltrafiken på områdets gröna delar, kommer att vara i stort sett oförändrad efter planens genomförande.

Det planeras inga ändringar i hur gång- och cykeltrafik fungerar längs Marmorvägen.

Kollektivtrafik

Det planeras inga förändringar avseende kollektivtrafik.

Parkering

En mobilitetsutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Mobilitetsutredningen undersöker situationen för parkering för tre intilliggande kvarter som ägs av fastighetsutvecklaren Uppsalahem: kvarteret Moränen, Marmorn och Kalkstenen. Kvarteret Moränen och en del av kvarteret Marmorn ligger inom planområdet.

De nytillkomna bilparkeringsplatserna planeras i mobilitetshuset, samt på den befintliga markparkeringen öster om kvarteret Moränen. Mobilitetsutredningen anger att det behöver tillkomma 132 parkeringsplatser inom planområdet och 23 bilpoolsplatser. Mobilitetshuset har en kapacitet för cirka 150 parkeringsplatser. Den befintliga markparkeringen öster om kvarteret Moränen bedöms, efter planens genomförande kunna ha minst tio parkeringsplatser.

Enligt mobilitetsutredningen beräknas bilparkeringsbehovet för befintliga hus i kvarteren Moränen, Marmorn och Kalkstenen, samt tillkommande hus i kvarteren Moränen och Marmorn, vara totalt 440 bilparkeringsplatser. Fastighetsutvecklaren Uppsalahem kan erbjuda mobilitetstjänster för att minska parkeringsbehovet. Om ett heltäckande mobilitetspaket erbjuds är bedömningen att parkeringsbehovet kan minska till 352 bilparkeringsplatser. Vad ett heltäckande mobilitetspaket innebär i praktiken kontrolleras i bygglovsskedet. Mobilitetspaketet kan handla exempelvis om samnyttjade av bilparkeringsytor, placering av cykelrum i markplan nära entréer, eller återbruksrum samt co-workingytor, enligt kommunens *Vägledning för hållbar mobilitet riktad till byggaktörer*. Utanför planområdet finns 220 bilparkeringsplatser på mark inom de angivna kvarteren, varav ungefär 100 platser på den delen av kvarteret Marmorn som inte ingår i planområdet, och ungefär 120 platser på kvarteret Kalkstenen. Därmed behövs 132 bilparkeringsplatser inom planområdet. Utöver dessa behövs 23 bilpoolsplatser varav sex ska implementeras i en första fas.

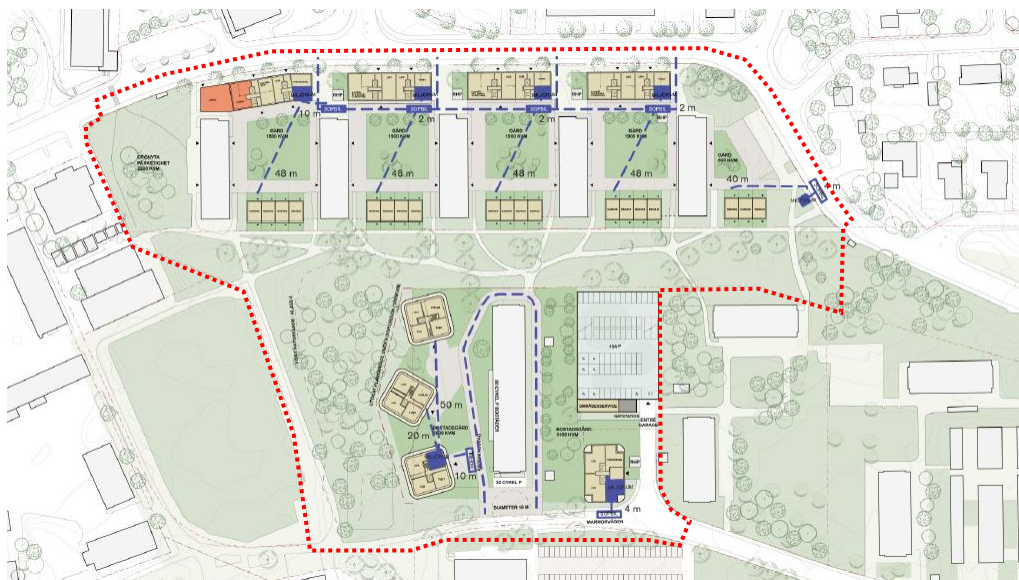
Enligt mobilitetsutredningen beräknas cykelparkeringsbehovet för både befintliga hus i kvarteren Moränen, Marmorn och Kalkstenen och tillkommande hus i kvarteren Moränen och Marmorn vara totalt 719 cykelparkeringsplatser. Dessa planeras att lösas i cykelrum och på cykelparkeringar som redan finns, samt i cykelrum och cykelparkering vid de tillkommande husen.

Angöring

Angöring och sophantering till samtliga hus inom planområdet planeras att lösas genom gårdarna. Gårdarna regleras så att ingen parkering får finnas (förutom eventuell parkering för rörelsehindrade), och körytorna på gårdarna är begränsade. Avsikten är att minska biltrafiken på gårdarna i så stor utsträckning som möjligt.



Figur 25. Principskiss för angöring med bil visas med orange streckade linjer. Planområdet markeras med blå streckad linje (skiss: Kjellander Sjöberg).



Figur 26. Principskiss för sophantering. Miljörum markeras i tillkommande byggnader med blått, körbanan för sopbil, samt avstånd från portar till miljörum markeras med blåa streckade linjer. Planområdet markeras med röd streckad linje (skiss: Kjellander Sjöberg).

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken, vilket är fallet för alla nytillkomna byggnader inom planområdet. Fordonet behöver kunna ställas upp minst två meter och maximalt nio meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna, som exempelvis Granitvägen inom planområdet, är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon. Detaljplanens plankarta möjliggör så att de går för

räddningstjänstens fordon att nå minst en sida av varje byggnad genom gården eller kvartersmark.



Figur 27. Principskiss för angöring av räddningstjänstens fordon visas med rosa streckade linjer och uppställningsplatser markerade i rosa. Observera att Granitvägen är planerad för att rymma trädplanteringar och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Lägenheterna kan dock nå från gården. Planområdet markeras med blå streckad linje (skiss: Kjellander Sjöberg).

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

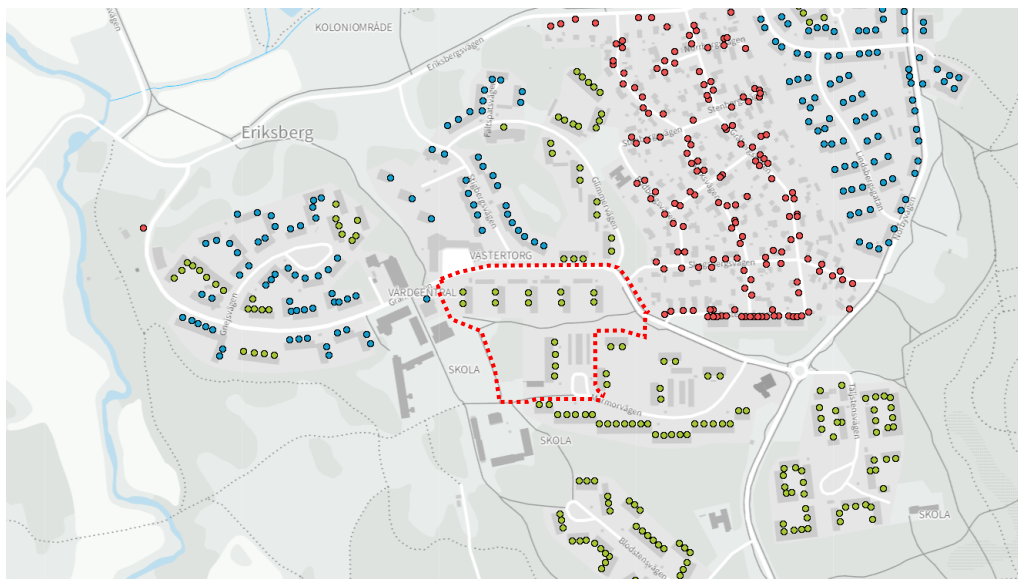
Det finns möjlighet att angöra max 25 meter från varje entré. Detaljplanens reglering av gårdarna gör det möjligt att anordna parkeringsplatser för rörelsehindrade vid varje hus, men inte alltid max 25 meter från varje entré. Under det kommande arbetet med detaljplanen ska detta åtgärdas.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

I Eriksberg finns en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i olika områden. Fastighetsutvecklaren Uppsalahem avser att bygga hyresrätter i *gatuhusen*, *gårdshusen* och *de tre punkthusen*. Det *stora punkthuset* är placerad på kommunens mark. Under det kommande arbetet med detaljplanen kommer upplåtelseformen för huset att utredas vidare.



Figur 28. Utsnitt ur kommunens kartering om upplåtelseformer. Hyresrätter markeras i grönt, bostadsrätter markeras i blå och äganderätter markeras i rött. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Barnperspektivet

Eriksberg byggdes under 1950- och 1960-talet enligt ett modernistisk stadsplaneringsideal som separerade biltrafik (på Granitvägen och Marmorvägen) från de gröna områdena (bilfria gårdar och parker). Detaljplanen bygger vidare på den strukturen som, förutom generösa bostadsgårdar avsedda för vistelse och växlighet, innebär att barn kan ta sig till större parkområden utan att möta biltrafik.

Klimatfrågor

För den här detaljplanen har det gjorts en enkel kalkyl för att beräkna utsläpp till följd av genomförande av planen fram till 2050. Kalkylen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen. Kalkylen inkluderar fem utsläppskategorier: nya byggnader, nya gator, drift av byggnader och anläggningar, persontransporter med bil och kolinlagring i byggnader.

Med de inkluderade kategorierna innebär detaljplanens genomförande ett växthusgasutsläpp som beräknas vara mellan 8 159 och 11 607 ton koldioxidekvivalenter (CO₂e) beroende på hur planen genomförs. Upptag av kol och förebyggande av utsläpp inom planområdet beräknas vara mellan 577 och 6 731 CO₂e beroende på genomförandet.

Planområdets användning och disponering

Detaljplanen innebär en förtätning i ett befintligt område, vilket innebär att befintlig infrastruktur (gator, ledningar, social infrastruktur med mera) utnyttjas mer effektivt.

Tillkommande byggnaderna placeras på ianspråktagen mark för parkering (*gatuhusen, det stora punkthuset*) och på grön mark (*gårdshusen, de tre punkthusen*). Enligt kommunens kartläggning om utsläppspotential vid exploatering har planområdet en låg utsläppspotential. Utsläppspotentialen är kol som är bundet i marken och växligheten och som riskerar bli växthusgaser om man exploaterar marken. Inom planområdet är utsläppspotentialen mellan 0 och 229 ton per hektar enligt kommunens kartläggning. Kommunens kartläggning är översiktlig och vid en mer detaljerade studie skulle det kunna visa sig att naturområdet där *de tre punkthusen* planeras har en högre utsläppspotential. Det gröna området söder om Västertorg som planläggs som natur och park och där det inte längre tillåts exploatering innebär att den marken fortsatt kan vara en kolsänka (mark som binder in kol i mark och växtlighet).

Planområdet är platt och det planeras inga källare, vilket minskar utsläpp vid markarbetet.

Bygg och anläggning

För att beräkna utsläpp till följd av genomförande av planen fram till 2050 har det studerats två olika alternativ. Ett första, *business-as-usual* alternativ som innebär att planen genomförs utan åtgärder för att minska klimatpåverkan och ett andra, förbättrat alternativ där man vidtar åtgärder för att minska planens klimatpåverkan. I tabellen nedan finns en sammanfattning av vad de olika alternativen innebär.

Business-as-usual alternativet motsvarar en genomförande enligt dagens praxis, där man använder betongstommar, bygger med energiprestandan enligt byggnormen BBR29 och inte installerar solceller i byggnaderna.

Det förbättrade alternativet innebär att man vidtar rimliga åtgärder enligt dagens praxis för att minska klimatpåverkan. Det innebär att man använder trästommar, bygger med förbättrade energiprestanda (enligt miljöcertifieringar som Miljöbyggnad silver eller kraven för Passivhus), och installerar solceller på 30 procent av de tillkommande byggnadernas tak.

	<i>Business-as-usual</i> alternativ (ton CO₂e)	Förbättrat alternativ (ton CO₂e)
Nya byggnader	8 679	5 955
Nya markanläggningar	29	29
Drift av byggnader och mark	2 074	Miljöbyggnad silver: 1 606 Passivhus: 1 350
Persontransport med bil	825	825
Solceller (förebyggande)	0	- 2 630
Kolinlagring i byggnad	- 577	- 4 101
Summa växthusgasutsläpp	11 607	8 159
Summa kolinlagring och solceller	- 577	- 6 731

Transport

Klimatpåverkan för persontransport med bil beräknas vara 825 ton koldioxidekvivalenter från det att detaljplanen genomförs och fram till 2050. Det är en relativt låg siffra. Det beror på att planområdet ligger relativt centralt i Uppsala, har bra tillgång till service, är tät bebyggt och har bra kopplingar med kollektivtrafik.

Mark och geoteknik

Marken inom planområdet består av lera och berg. Sveriges geologiska undersöknings kartering uppskattar att jorddjupet till berg är mellan en och tre meter för största delen av planområdet. Det förekommer jorddjup mellan tre och fem meter i ett mindre område vid Granitvägen, närmast korsningen till Stigbergsvägen.



Figur 29. Utsnitt ur kommunens kartering för jordlager. Glacial lera markeras med gult, urberg markeras med rött. Tunt eller osammanhängande ytlager – morän markeras med blå prickar. Planområdet markeras med röd streckad linje.



Figur 30. Utsnitt ur Sveriges geologiska undersöknings jorddjupkarta. Skattat jorddjup av 0 meter markeras med grönt, skattat jorddjup av 1–3 meter markeras med grön-gult, skattat jorddjup av 3–5 meter markeras med gult. Planområdet markeras med blå streckad linje.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Hågaån. För Hågaån finns miljökvalitetsnormer (MKN). Vid Vatteninformationssystem (VISS) senaste statusklassning tilldelades Hågaån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. MKN för ytvatten borde nå god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus.

Enligt dagvattenutredningen bedöms ekologisk status för Hågaån idag som måttlig enligt klassning i förvaltningscykel 3 (2017–2021). Bedömningen baseras på övergödning (belastning av näringsämnen), konnektivitet och morfologi. Kvalitetskravet för recipienten är god ekologisk status till år 2027. Kemisk status uppnår ej god kvalitet på grund av bromerad difenyleter (PBDE), och kvicksilver (Hg), vilka överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster: sjöar, vattendrag och kustvatten.

Enligt dagvattenutredningen utgör planområdet cirka 0,08 procent av den totala ytan av recipientens avrinningsområde. Med tanke på planområdets begränsade storlek sett till recipientens avrinningsområde, typen av exploatering samt föreslagen dagvattenhantering, kan exploateringen inom planområdet förväntas ha mycket liten påverkan på slutrecipientens status. Exploateringen bedöms därför inte medföra negativ påverkan på recipientens möjlighet uppnå miljökvalitetsnormer.

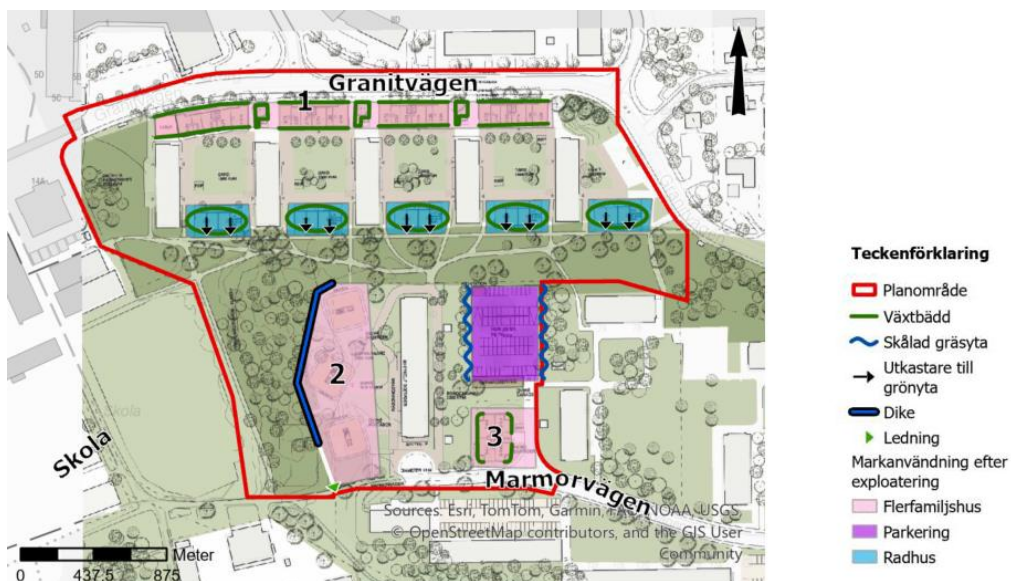
Stor vikt bör läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor inom Hågaåns avrinningsområde, samt att undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. Uppsala Vatten och Avfall AB:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst tolv timmar. Enligt dagvattenutredningen ger detta ett totalt fördröjningsbehov på cirka 168 kubikmeter inom planområdet.

Enligt dagvattenutredningen ligger planområdet inom det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och föreslagna åtgärder föreslås anslutas till befintligt ledningsnät i Granitvägen, Marmörvägen, eller ledningsnät väster om planområdet mot Eriksbergskolan.

Dagvattenutredningen föreslår olika dagvattenhanteringslösningar för de olika byggnadstyperna inom planområdet. Vid *gatuhusen*, *gårdshusen* och *det stora punkthuset* föreslås dagvattnet omhändertags i växtbäddar i anslutning till husen. För *de tre punkthusen* föreslås dagvattnet att hanteras i ett svackdike längs utkanten mot skogen. Vid mobilitetshuset föreslås dagvattnet omhändertags i en skålad grönyta.



Figur 31. Illustrationsplan som visar principer för dagvattenhantering (skiss: Sweco).

Dagvattenutredningen visar en viss ökning av samtliga undersökta ämnen efter exploateringen av områdena jämfört med före exploateringen. Efter rening i föreslagna anläggningar visar resultatet att beräknade föroreningshalter och mängder minskar jämfört med beräknade värden före exploatering av området. Att halt och mängd av studerade ämnen minskar jämfört med före exploateringen, indikerar att belastning av föroreningar i dagvattnet minskar när området exploateras och dagvattenåtgärder för rening anläggs.

Den bedömda påverkan på recipienten är liten och förväntas inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för Hågaån. Detta beror på att planområdet är litet i förhållande till recipientens totala avrinningsområde, föreslagen rening av dagvatten, och typen av exploatering (mindre förorenande markanvändning).

Grundvatten

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU:s) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Senast beslutad MKN för Hågaån är god ekologisk status 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Undantag finns för de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver, samt kadmium och bly (mindre stränga krav).

Grundvattennivån inom området är idag okänd. Höjdskillnaden inom planområdet är cirka 7,5 höjdmeter, från +35 meter i öst till +27,5 meter i väst.

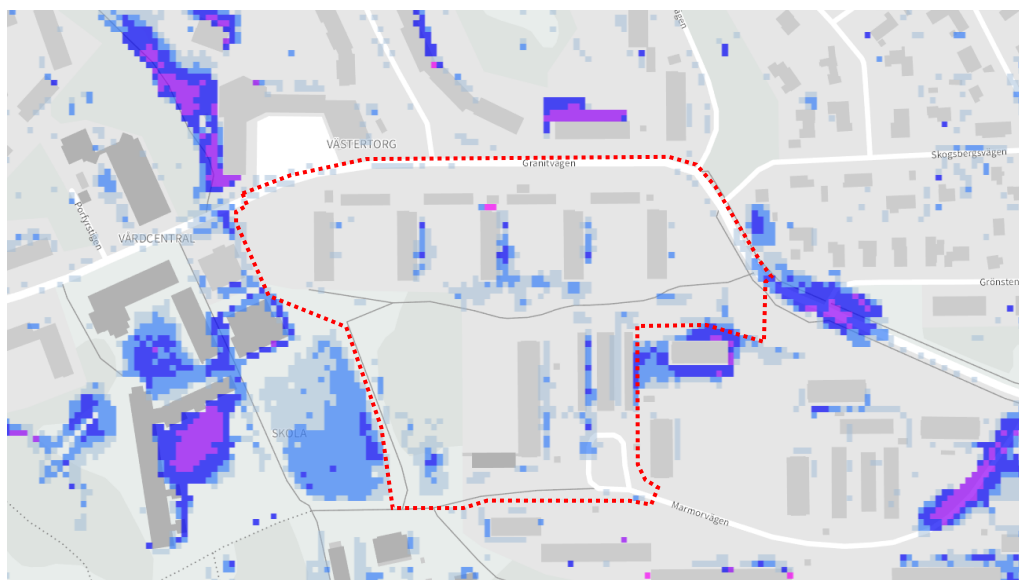
Föreslagna åtgärder

Efter att planen genomförts kommer det rena dagvatten från parkeringen mot Granitvägen, samt på markparkeringarna på kvarteret Marmorn, att renas och fördröjas inom planområdet, vilket medför en förbättring mot dagens situation.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnader. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3).



Figur 32. Utsnitt ur Uppsala vattens skyfallskartering. Uppskattad maxdjup vid 100-årsregn är mellan 10 och 30 centimeter där några av *gårdshusen* och *det stora punkthuset* planeras placeras. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Uppsala vattens skyfallskartering visar att vatten kan samlas vid 100-årsregn där tre av *gårdshusen*, samt *det stora punkthuset* planeras. Detaljplanen styr lägsta nivå för färdigt golv i lägenheter för att se till att dessa inte översvämmas vid 100-årsregn.

Hälsa och säkerhet

Buller

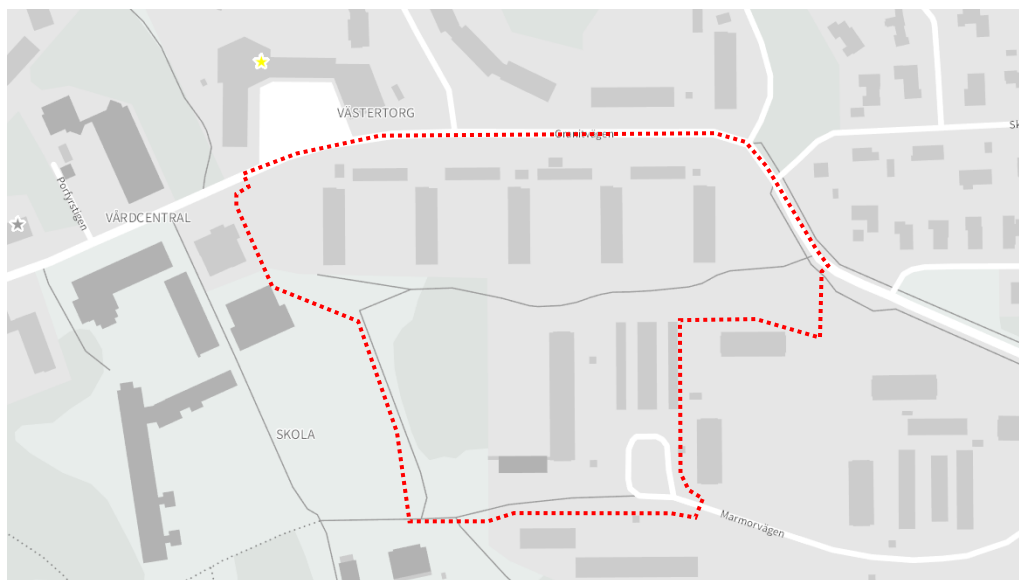
En bullerutredning har tagits fram. Den visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder uppfylls vid samtliga fasader.

Utredningen visar att riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats uppfylls på största del av bostadsgårdarna på båda kvarteren. Riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå för uteplats vid fasad (som till exempel balkonger)

överskrids vid flertalet fasader. På kvarteret Moränen, överskrids riktvärden mot Granitvägen. På kvarteret Marmorn överskrids riktvärden på södra fasaden av punkthuset söder om mobilitetshuset. Enligt dagens regler räcker det dock med att boende har tillgång till vistelseytorna på gårdarna där riktvärdena uppfylls.

Markföroreningar

Det finns inget potentiellt förorenat område enligt MIFO-karteringen inom planområdet. Det finns ett potentiellt förorenat område enligt MIFO-karteringen utanför planområdet. Objektet har riskklass 3 i MIFO-karteringen och ligger norr om Västertorg, med objektnamn *Salabacketvätten m.fl.*



Figur 33. Utsnitt ur kommunens kartering som visar potentiellt förorenat område enligt MIFO-karteringen med en gul stjärna. Planområdet markeras med röd streckad linje.

Luft

Värden för luftpartiklar med en diameter på tio mikrometer eller mindre (PM₁₀), samt för kvävedioxid (NO₂) är ganska låga, långt under den nedre utvärderingströskeln.

Luftpartiklar med en diameter på tio mikrometer eller mindre (PM₁₀) har ett årsmedelvärde som är mindre än tio mikrogram per kubikmeter (µg/m³), och ett dygnsmedelsvärde är mellan 18 och 25 µg/m³ inom och i närheten av planområdet. Kvävedioxid (NO₂) har ett årsmedelsvärde av som högst tio µg/m³, ett dygnsmedelvärde som högst 18 µg/m³ och ett timmedelvärde som högst 30 µg/m³ inom och i närheten av planområdet. Värden för kvävedioxid är högre mot Granitvägen i nordöstra delen av planområdet och lägre vid sydvästra delen av planområdet.

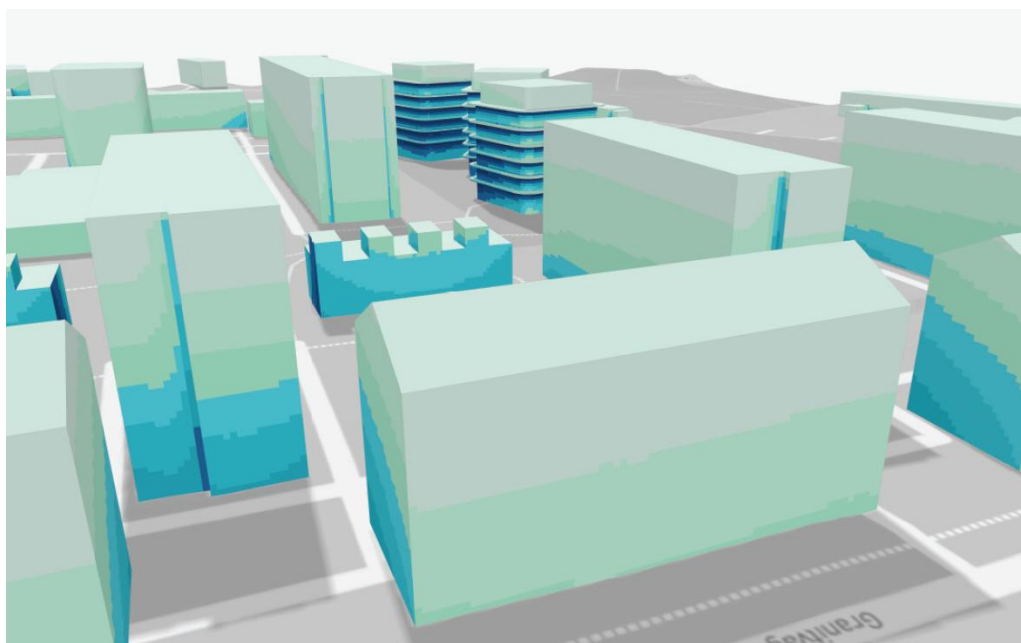
Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler angående dagsljus.

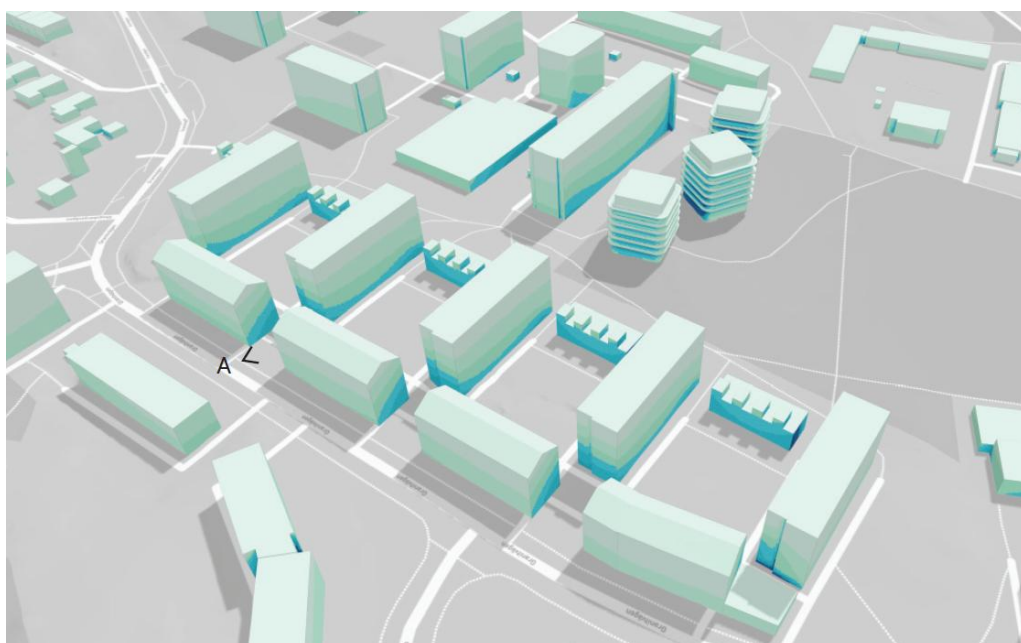
Placering och höjd på de byggnader som detaljplanen möjliggör tar hänsyn till sol- och dagsljusförhållandena på platsen. I kvarteret Moränen innebär det att *gårdshusen*, som är lägre, har placerats mot parkstråket mot söder, för att gårdarna fortsatt ska ha bra solljusförhållanden. Det innebär också att *gatuhusen* har placerats för att inte skymma

skivhusens fönster i kortsidan mot Granitvägen, samt att *gårdshusen* har placerats för att inte skymma utsikten från fönster.

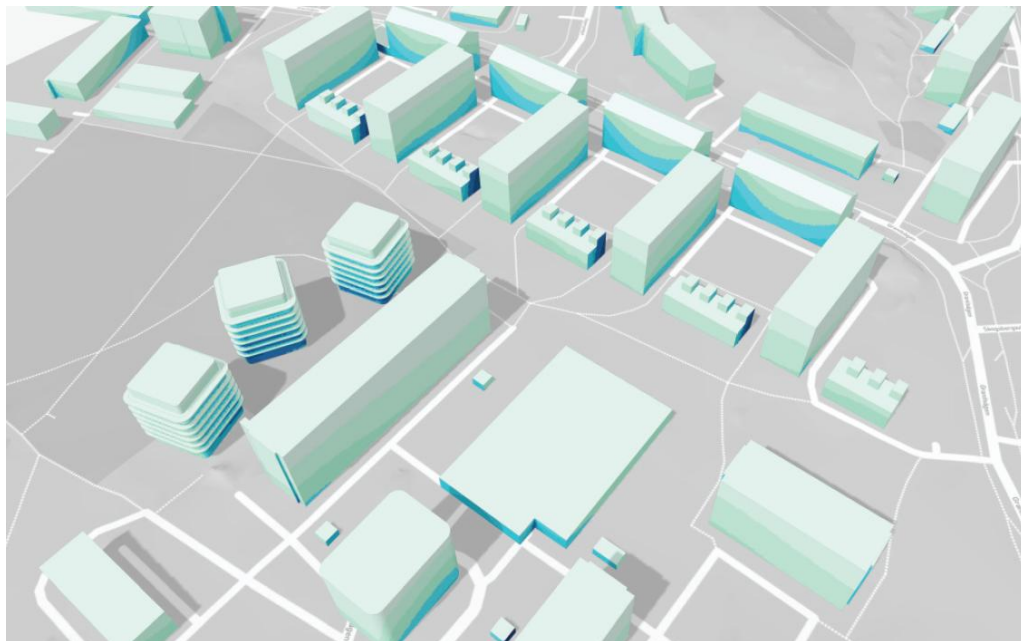
En *Vertical Sky Component*-analys har gjorts, vilket indikerar mängden dagsljus som når byggnadernas fasader. För de flesta lägenheterna i de befintliga byggnaderna innebär det fortsatt bra dagsljusförhållanden. I kvarteret Moränen innebär förtätningen något försämrade dagsljusförhållanden för lägenheterna i första och eventuellt andra våningen mot Granitvägen. Försämringen är tydligast i fasaden mot Granitvägen. I kvarteret Marmorn innebär förtätning något försämrade dagsljusförhållanden för lägenheterna i första våningen. Placeringen av *de tre punkthusen* är preliminär och kan komma att ändras under det kommande planarbetet. Resultatet för *Vertical Sky Component*-analysen för det befintliga skivhuset bedöms dock inte ändras avsevärd.



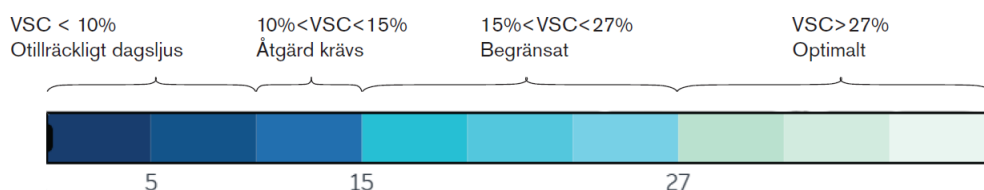
Figur 34. *Vertical Sky Component*-analys. Bilden från ovanför Granitvägen och tittandes söderut. Bilden visar Granitvägen och *gatuhusen*, en av gårdarna på kvarteret Moränen i förgrunden, och kvarteret Marmorn i bakgrunden. I figur 37 visas vad de olika färgerna i bilden betyder (bild: Kjellander Sjöberg).



Figur 35. *Vertical Sky Component*-analys. Bilden från ovanför Västertorg och tittandes söderut och neråt. Bilden visar kvarteret Moränen i förgrunden och kvarteret Marmorn i bakgrunden. I figur 37 visas vad de olika färgerna i bilden betyder (bild: Kjellander Sjöberg).

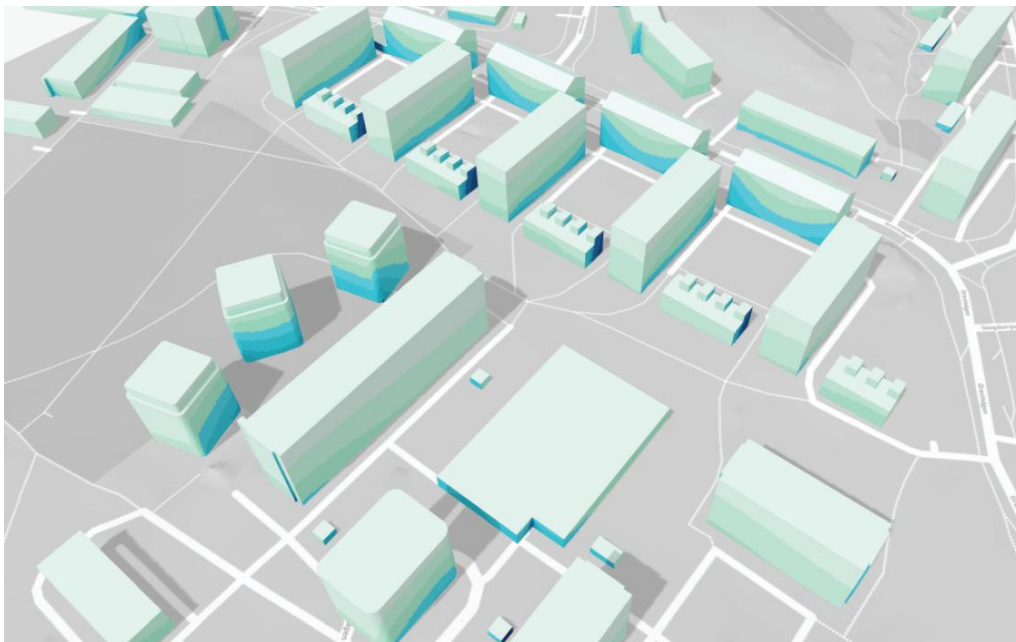


Figur 36. *Vertical Sky Component*-analys. Bilden från ovanför Marmorvägen och tittandes norrut och neråt. Bilden visar Marmorn i förgrunden och kvarteret Moränen i bakgrunden. I figur 37 visas vad de olika färgerna i bilden betyder (bild: Kjellander Sjöberg).



Figur 37. Skala till *Vertical Sky Component*-analys (bild: Kjellander Sjöberg).

För de tillkommande hus visar *Vertical Sky Component*-analysen att gavlarna på *gårdshusen* får väldigt dåliga dagsljusförhållande som kan ha svårt att uppnå dagsljuskraven enligt BBR. Det bedöms ändå vara godtagbart, eftersom planlösningar på en sådan typologi ofta inte kräver fönster. Analysen visar även att det kan vara svårt för *de tre punkthusen* att uppnå dagsljuskraven enligt BBR om de har genomgående balkonger.



Figur 38. *Vertical Sky Component*-analys som visar dagsljusförhållanden för de tre punkthusen om de inte har genomgående balkonger. Bilden från ovanför Marmorvägen och tittandes norrut och neråt. Bilden visar Marmorn i förgrunden och kvarteret Moränen i bakgrunden. I figur 37 visas vad de olika färgerna i bilden betyder (bild: Kjellander Sjöberg).

Magnetfält

Det finns en planlagd nätstation inom planområdet. Det är en inhyrd nätstation inom mobilitetshuset. På mobilitetshuset tillåts markanvändning parkering och centrumändamål. Plankartan reglerar att det inte får finnas kontor eller annan stadigvarande vistelse inom fem meter från nätstationen.

Brand

Släckning

Husen och entréerna går att nå antingen från gatorna eller från gårdarna. Körbara ytor på gårdarna som ger tillgänglighet till entréerna säkerställs i plankartan, och det är möjligt att ställa brandbil på gårdarna på kort avstånd till både befintliga och tillkommande hus.

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nå utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas. Om husen byggs med trästomme och huruvida sprinklersystems säkerställs kommer att utredas under det kommande planarbetet, efter samrådstiden.

Utrymning

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och från balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken, vilket är fallet för alla nyttillkomna byggnader inom planområdet. Fordonet behöver kunna ställas upp minst två meter och maximalt nio meter från fönster eller balkongkant. Möjligheten till utrymning med höjdfordon kan begränsas av gatans utformning. Många av gatorna, som exempelvis Granitvägen inom planområdet, är planerade för att rymma trädplanteringar, och där är det inte alltid möjligt att nå de enskilda lägenheterna med räddningstjänstens höjdfordon. Belysningsstolpar kan också vara ett hinder för att nå lägenheterna med höjdfordon. Detaljplanens plankarta möjliggör att räddningstjänstens fordon kan nå minst en sida av varje byggnad via gården eller kvartersmark.



Figur 39. Principskiss där angöring av brandfordon visas med rosa streckade linjer och möjliga uppställningsplatser för brandbil/stegbil är markerade i rosa. Planområdet markeras med en blå streckad linje (skiss: Kjellander Sjöberg).

Om det inte kan garanteras att gatan eller gården kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas för byggnader som är högre än brandförsvaret når (23 meter) eller där uppställning inte är möjlig.

Klimatanpassning

Vattnet kan samlas inom planområdet vid kraftiga regn, se avsnittet *Översvämningsrisk vid extrema regn*. För att undvika skador reglerar detaljplanen lägsta nivå för färdigt golv i tre av *gårdshusen*, samt i *det stora punkthuset*, där vattnet kan samlas vid kraftigt regn.

Området är grönt och har en bra krontäckning. Även om några av de tillkommande byggnaderna (*gårdshusen* och *de tre punkthusen*) tar grönytor i anspråk bedöms området fortsatt kunna upplevas som grönt och ha bra krontäckning. I park- och naturmark reglerar detaljplanen att befintliga träd i största möjliga mån ska bevaras. På bostadsgårdarna reglerar detaljplanen att stora ytor ska vara avsedda för vistelse och växtlighet och inte får användas för parkering och körytor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Dricksvatten

Enligt stadsbyggnadsförvaltningens uppgifter finns VA-kapacitet för att genomföra detaljplanen.

Det finns vattenledningar inom planområdet, se avsnittet *Ledningar*. Detaljplanen reglerar ett u-område för ett ledningspaket bestående av huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten på östra delen av kvarteret Moränen.

Brandvatten

Brandvattenuttag ska utredas vidare under planarbetet efter samrådstiden.

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

Spillvatten

Enligt stadsbyggnadsförvaltningens uppgifter finns VA-kapacitet för att genomföra detaljplanen.

Det finns vattenledningar inom planområdet, se avsnittet *Ledningar*. Detaljplanen reglerar ett u-område för ett ledningspaket bestående av huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten på östra delen av kvarteret Moränen.

Dagvattenledningar

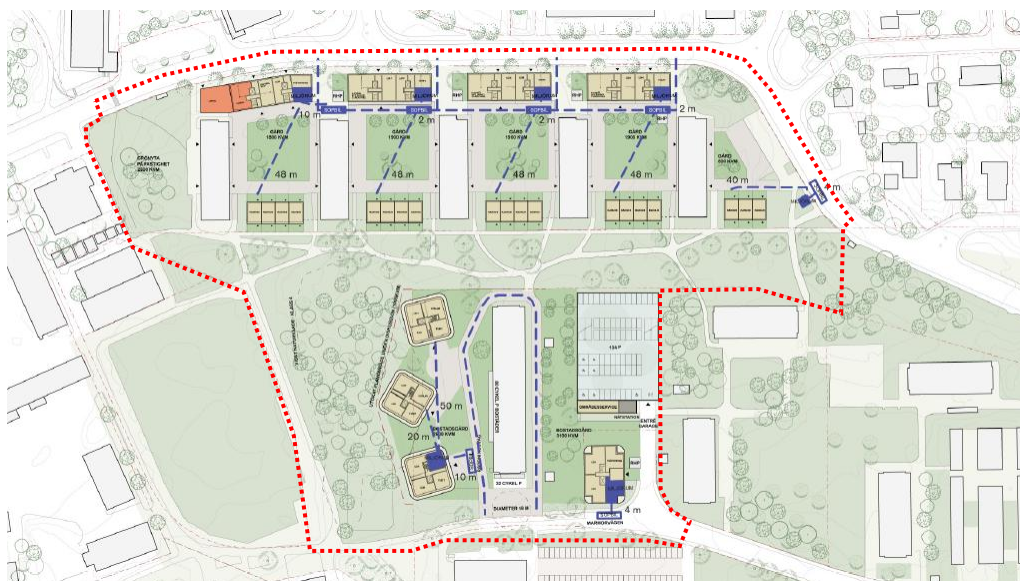
Detaljplanen ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Det finns vattenledningar inom planområdet, se avsnittet *Ledningar*. Detaljplanen reglerar ett u-område för ett ledningspaket bestående av huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten på östra delen av kvarteret Moränen.

Avfall

Avfallshantering är planerad att ske på kvartersmark för största delen av planområdet. I kvarteret Moränen kan sopbilen köra in på kvartersmark vid Granitvägen utan backrörelser och hämta sopor för samtliga hus, förutom för den mest östliga av *gårdshusen*, vars sopor hämtas direkt från Granitvägen. I kvarteret Marmorn kan sopbilen köra in på kvartersmark vid förlängningen av Marmorvägen, hämta sopor för nio vånings skivhuset på samma plats som idag och köra vidare till de tre punkthusen utan backrörelser.

Ett genomförande av planen och de ändringarna som planeras i Marmorvägen kan innebära att sophämtning för Marmorvägen 7 och 9 kan behövas ses över.



Figur 40. Principskiss för sophantering. Miljörummen i de tillkommande byggnaderna är markerade med blått. Körytan för sopbil, samt avstånd från portar till miljörum, är markerade med blåa streckade linjer. Planområdet är markerat med en röd streckad linje (skiss: Kjellander Sjöberg).

El

Det finns en planlagd nätstation inom planområdet. Det är en inhytt nätstation inom mobilitetshuset.

Värme

Det finns fjärrvärmeledningar i området, som ägs av Vattenfall fjärrvärme, se mer under avsnittet *Ledningar*.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> Gator som ska finnas kvar och nya delar av gator planläggs som allmän plats, GATA. Bestämmelsen GATA är allmän plats som kan vara avsedd både för motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Längs Granitvägen möjliggör bestämmelsen en förändrad gatusektion (se avsnittet <i>Gators utformning</i>). I den södra delen av planområdet planläggs gatumark i syfte att förlänga Marmorvägen för att möjliggöra den nya strukturen. Gatumarkens exakta utformning styrs inte i detaljplanen.
NATUR	<i>Natur</i> Två mindre områden, ett söder om Västertorg och ett väster om kvarteret Marmorn, planläggs som naturmark. Syftet är att bevara den förhållandevis orörda miljön som finns där.
PARK	<i>Park</i> Ett större sammanhängande område planläggs som allmän park, vilket stämmer överens med dagens markanvändning. Syftet är att bevara parken och de viktiga gröna kopplingar som finns genom bostadsområdet.

Kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv****BC***Bostäder, Centrum*

Planens huvudsakliga syfte är att göra det möjligt att förtäta området med bostäder. Markanvändningen Bostäder avser alla typer av bostäder med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder men även gruppboenden, särskilt boende för äldre, vård- och omsorgsboenden, träningsbostäder och liknande.

Utöver bostäder tillåts centrumverksamheter i samtliga bottenvåningar, samt i viss utsträckning ovanför gatunivån i både befintliga och tillkommande byggnader. Centrum är en bred användningsbestämmelse som här syftar till att möjliggöra olika lokaler för publik verksamhet såsom handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningen möjliggör många olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger och gym men rymmer även kontor och tandläkare/vårdcentral. Syftet är att ge möjlighet till en större blandning av bostäder och verksamheter i området.

E*Tekniska anläggningar*

Inom planområdet reserveras plats för en inhytt elnätstation i mobilitetshuset. Syftet är att kunna försörja planområdet med el.

PC*Parkering, Centrum*

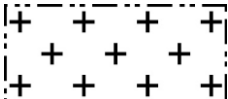
Syftet är att koncentrera bilparkeringen till en central plats i området för att undvika underjordiska garage och freds stora delar av planområdet från biltrafik. Bestämmelsen möjliggör ett mobilitetshus.

Utöver parkering tillåts centrumverksamheter i mobilitetshuset. En redogörelse av vilka verksamheter som ingår i markanvändningen Centrum finns under planbestämmelsen *Bostäder, Centrum* högre upp. Syftet är att ge möjlighet till en större blandning av verksamheter i området om parkeringsbehovet skulle minska.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
gc-väg	<i>Gång- och cykelväg</i> Gång- och cykelbanan planläggs som en del av huvudcykelnätet. Syftet är att förbättra kopplingarna för gående och cyklister i området.
träd	<i>Befintliga träd ska i största möjliga mån bevaras</i> Bestämmelsen syftar till att tydliggöra bevarande av träd med natur-, kultur- och stadsmiljövärden inom allmän plats. Träden ska betraktas som en tillgång, och är ett identitetsbärande karaktärsdrag för området. Bestämmelsen ska inte hindra fällning av träd som utgör fara. Enstaka träd kan behöva tas ned vid byggnation av <i>gårdshusen</i> eller någon av <i>de tre punkthusen</i> .

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte försees med byggnad</i> Bestämmelsen reglerar byggnader i förhållande till gatan och till varandra. Den säkerställer också att mark fredas från byggnader i syfte att möjliggöra plats för gårdar och/eller angöringsytor.
	<i>Marken får endast försees med komplementbyggnad.</i> Bestämmelsen reglerar komplementbyggnader i syfte att tillåta de befintliga miljöstugorna vid niovåningshuset i kvarteret Marmorn, samt att tillåta en tillkommande miljöstuga mot Granitvägen i kvarteret Moränen.
s₁	<i>Byggnadens bottenvåning ska i huvudsak användas för centrumändamål av publik karaktär</i> Bestämmelsen gäller på <i>gatuhuset</i> närmast Västertorg, med tillhörande envåningsdel. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett tillskott av verksamheter som skapar en målpunkt i stadsdelens mest centrala del. Bestämmelsen ska läsas tillsammans med utformningsbestämmelsen <i>f₆</i> , som gäller i samma egenskapsområden: <i>Fasaden i bottenvåning mot gata och gc-väg ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas.</i>

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****S₂**

Högst 500 kvadratmeter över bottenvåning får utgöras av centrumändamål

Bestämmelsen gäller för samtliga byggnader inom planområdet och avser samtliga våningsplan ovan bottenvåningen. Syftet är att ge möjlighet till en större blandning av bostäder och verksamheter i området. Bestämmelsen, tillsammans med markanvändningen Bostäder, Centrum, innebär att samtliga bottenvåningar får innehålla centrumändamål, samt att en viss andel centrumändamål, dock högst 500 kvadratmeter per byggnad, får finnas utöver bottenvåning.

S₃

Byggnadens användning får inte vara kontor eller annan stadigvarande vistelse

Inhysestationer ska enligt Vattenfalls krav placeras så att människor inte vistas varaktigt inom fem meters radie från stationen (i alla riktningar, även uppåt). Inom fem meter från E-området får byggnaden inte användas för stadigvarande vistelse.

h₁ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med bestämmelsen är att reglera den högsta nockhöjden för tillkomna byggnader.

För *gatuhusen*, innebär nockhöjden, tillsammans med bestämmelsen om högsta byggnadshöjd en taklutning om cirka 30 grader, vilket motsvarar takvinkeln på husen längs norra sidan om Granitvägen och Stigbergsvägen.

För *gårdshusen* innebär den, tillsammans med bestämmelsen om högsta byggnadshöjd, en ganska fri geometri där olika lutningar är möjliga beroende på hur volymen gestaltas.

För *de tre punkthusen* och *det stora punkthuset* motsvarar det, tillsammans med bestämmelsen om högsta byggnadshöjd, ett mer eller mindre plant tak.

För *mobilitetshuset* motsvarar det, tillsammans med bestämmelsen om högsta byggnadshöjd, ett mer eller mindre plant tak.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
h₂	<i>Högsta byggnadshöjd är 17,5 meter</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd på <i>gatuhusen</i> till 17,5 meter. Volymen begränsas av bestämmelsen, tillsammans med bestämmelse om högsta nockhöjd (h_1) och med bestämmelse största bruttoarea (e_1).
h₃	<i>Högsta byggnadshöjd är 24,0 meter</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd på skivhusen i kvarteret Moränen till 24,0 meter, vilket motsvarar de befintliga byggnaderna.
h₄	<i>Högsta byggnadshöjd är 10,0 meter</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd på <i>gårdshusen</i> till 10,0 meter. Volymen begränsas av bestämmelsen, tillsammans med bestämmelse om högsta nockhöjd (h_1) och med bestämmelse största bruttoarea (e_1).
h₅	<i>Högsta byggnadshöjd är 23,5 meter</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd på <i>de tre punkthusen</i> och <i>det stora punkthuset</i> till 23,5 meter. Volymen begränsas av bestämmelsen, tillsammans med bestämmelse om högsta nockhöjd (h_1) och med bestämmelse största bruttoarea (e_1).
h₆	<i>Högsta byggnadshöjd är 27,0 meter</i> Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd på skivhusen i kvarteret Marmorn till 27,0 meter, vilket motsvarar den befintliga byggnadens höjd.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****n₁**

Marken är avsedd för vistelse och växtlighet och får inte användas för parkering och körytor

Kvarteren ska utformas med gemensamma bostadsgårdar för de boende i kvarteret. Gårdarna ska inte användas för parkering och körytor, det gäller både cykel- och bilparkering. Motivet till att inte tillåta körytor och bilparkering är att ge förutsättningar för grönskande gårdsmiljöer som gynnar boendekvaliteter och mikroklimatet.

Med växtlighet avses ett varierat växtmaterial som kan tillföra värden året om och bidra till lek och vistelsekvaliteter.

n₂

Marken får inte användas för parkering

En viss del av kvartersytan ska vid behov kunna användas som köryta. Syftet med bestämmelsen är att undvika parkering i dessa ytor.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planområdet berörs av ett ledningspaket som består av huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten och som ägs av Uppsala Vatten. Syftet med bestämmelsen är att reglera ett markreservat för ledningarna.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****e₁ 0,0***Största bruttoarea är angivet värde i m²*

Bestämmelsens syfte är att reglera den största exploateringen som tillåts per egenskapsområde. Planbestämmelsen ska läsas tillsammans med planbestämmelse *f₄*, vilken innebär att *balkonger får uppföras utöver största bruttoarea*.

För *gatuhusen* begränsas den maximala bruttoarean till 2 800 kvadratmeter, vilket motsvarar fem våningar.

För *gårdshusen* begränsas den maximala bruttoarean till 630 eller 480 kvadratmeter, beroende på byggnadens fotavtryck. Det motsvarar en byggnad som har två våningar i vissa delar och tre i andra delar, eller en kortare byggnad i tre våningar.

För *de tre punkthusen* och för *det stora punkthuset* begränsas den maximala bruttoarean till 2 500, respektive 3 600 kvadratmeter, vilket motsvarar sju våningar.

För de befintliga byggnaderna begränsas den maximala bruttoarean för att motsvara den befintliga exploateringen.

e₂ 0,0*Största byggnadsarea är angivet värde i m²*

Bestämmelsen reglerar fotavtrycket för respektive av *de tre punkthusen*. Det begränsas till 355 kvadratmeter per byggnad, men planbestämmelsen gäller i relativt stora egenskapsområden. Det innebär att varje punkthus kan placeras fritt inom sitt egenskapsområde.

Syftet med bestämmelsen är att indikera att placeringen av punkthusen i samrådsförslaget inte är bestämt. I det fortsatta planarbetet kommer placeringen att studeras vidare med hjälp av underlag som naturvärdesinventeringen och trädinventeringen, samtidigt som skuggning och försämrade dagsljusförhållanden till skivhuset på kvarteret Marmorn ska minimeras.

f₁*Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade i takets gestaltning*

Bestämmelsen syftar till att se till att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnadens siluettverkan har betydelse för stadsbilden och taket bör därför utformas med omsorg.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****f₂**

Nya byggnader ska avseende färg- och fasadmaterial utformas i harmoni med naturen i området

Planbestämmelsen gäller på *de tre punkthusen*. Syftet är att skapa en gestaltning som samspelar med skogen väster om kvarteret Marmorn, som planläggs som *Natur*. Till skillnad från de andra husen i området planeras *de tre punkthusen* bredvid ett naturområde med stora träd. Det ställer krav på byggnadernas gestaltning för att minimera den negativa påverkan av naturupplevelsen och arternas vistelse i naturområdet. I det fortsatta planarbetet ska det tydliggöras och vidare preciseras vad en utformning som harmonierar med naturen i området kan innebära.

f₃

Översta våningen ska vara indragen med minst en meter från fasadliv

Planbestämmelsen gäller för *de tre punkthusen*, samt *det stora punkthuset*. Syftet med att dra in översta våningen från fasadslivet är att minska den upplevda byggnadens skala.

f₄

Balkonger får uppföras utöver största bruttoarea

De tillkommande byggnaderna regleras med bestämmelse om bruttoarea. Syftet med denna bestämmelse är att tydliggöra att inglasade balkonger inte ska räknas in i bruttoarean.

f₅

Bottenvåningens fasad i gavelläge ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier

Mot Granitvägen planeras flera mindre "torg" på kvartersmark, vid entrén till bostadsgårdarna. Dessa "torg" sammanfaller med skivhusens gavelfasad. Beroende på utformningen och byggnadernas innehåll finns det risk att dessa "torg" upplevs som otrygga. Syftet med bestämmelsen är att öka tryggheten genom bottenvåningarnas uppformning, oavsett om dessa används till lokaler eller till bostadskomplement såsom tvättstuga, mötesrum, eller cykelrum.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
f₆	<i>Fasaden i bottenvåning mot gata och gc-väg ska ha en öppen karaktär med stor andel glaspartier. Bostadsentréer, trapphus och bostadskomplement får finnas</i> Bestämmelsen gäller på <i>gatuhuset</i> närmast Västertorg, med tillhörande envåningsdel, där planbestämmelse <i>s₁</i> ställer krav på att byggnadens bottenvåning ska användas för centrumändamål av publik karaktär. Bottenvåningen ska utformas med en öppen och uppglasad fasad för att motsvara intentionen av en lokal som blir en målpunkt och ökar tryggheten i området.
b₁	<i>Nivå för färdigt golv för lägenheter ska vara minst en meter över gatunivån</i> Bestämmelsen gäller för <i>gatuhusen</i> samt <i>det stora punkthuset</i>. Syftet är att se till att minska insyn från gående utanför och ljusstörningar från biltrafik från Granitvägen och Marmorvägen. För det stora punkthuset är syftet även att skydda lägenheterna vid extrema regn. Se avsnittet <i>Översvämningsrisk vid extrema regn</i>.
b₂	<i>Minst 75 procent av takytan ska vara vegetationsklädd</i> Bestämmelsen gäller på envåningsdelen av <i>gatuhuset</i> närmast Västertorg, som är en låg byggnadsdel bland höga byggnader, och vars tak kommer att synas från många lägenheter. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett trevligare taklandskap och knyta an till omkringliggande natur. Sedumtak är ett exempel på ett vegetationsklätt tak.
b₃	<i>Lägsta nivå för färdigt golv för lägenheter ska vara 31,7 meter</i> Planbestämmelsen gäller på ett av <i>gårdshusen</i>. Lägsta nivå för färdigt golv regleras i syfte att skydda lägenheterna vid extrema regn. Se avsnittet <i>Översvämningsrisk vid extrema regn</i>.
b₄	<i>Lägsta nivå för färdigt golv för lägenheter ska vara 32,6 meter</i> Planbestämmelsen gäller på ett av <i>gårdshusen</i>. Lägsta nivå för färdigt golv regleras i syfte att skydda lägenheterna vid extrema regn. Se avsnittet <i>Översvämningsrisk vid extrema regn</i>.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****b₅**

Lägsta nivå för färdigt golv för lägenheter ska vara 32,8 meter

Planbestämmelsen gäller på ett av *gårdshusen*. Lägsta nivå för färdigt golv regleras i syfte att skydda lägenheterna vid extrema regn. Se avsnittet *Översvämningsrisk vid extrema regn*.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar två fastigheter som ägs av Uppsalahem: Eriksberg 27:1 och 27:2. Det även omfattar östra delen av Eriksberg 33:1 och en mindre del av Eriksberg 36:1, som också ägs av Uppsalahem. Planområdet omfattar delar av den kommunala fastigheten Eriksberg 1:27.

Servitut och rättigheter

Det finns ledningar från Uppsala Vatten och Vattenfall fjärrvärme inom kvartersmark. Uppsala Vattens ledningar har ingen ledningsrätt enligt uppgifter från fastighetsägaren Uppsalahem. Dessa ledningar planläggs i ett u-område. Ledningsägaren Vattenfall fjärrvärme har ett servitut för delar av sina ledningar på kvartersmark. Dessa ledningar kommer att flyttas vid genomförande av detaljplanen. Exakt placering och lösning för det ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Ledningarna från Vattenfall fjärrvärme kommer att flyttas i samband med planens genomförande. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

På östra delen av kvarteret Moränen reglerar planen ett u-område på kvartersmark där Uppsala Vattens huvudledningar korsar fastigheten Eriksberg 27:2.

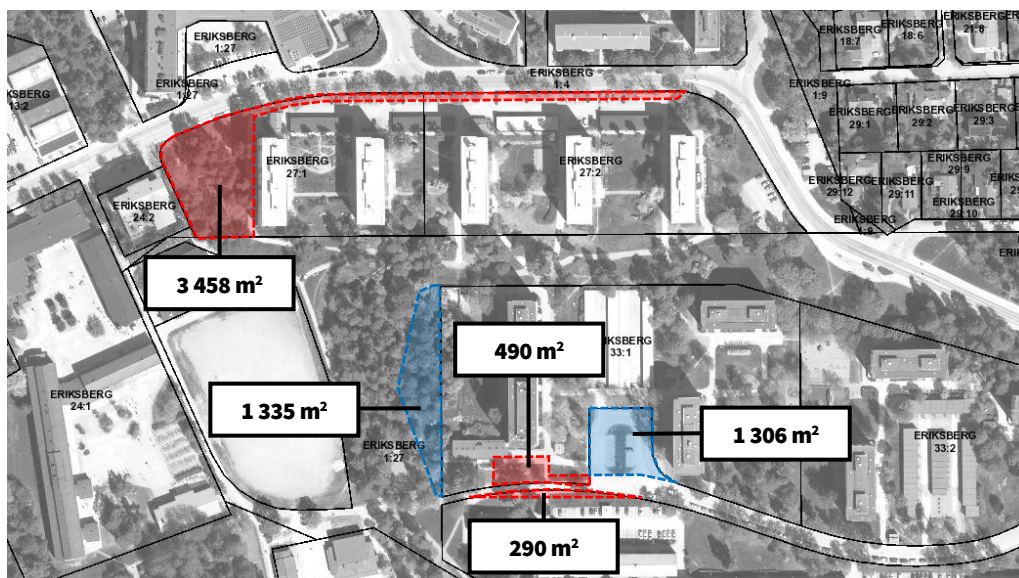
Fastighetsindelningsbestämmelser som upphör att gälla

Tomtindelning för kvarteret Moränen, fastställd 1958 (Akt 0380–7/ER27) upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Tomtindelning för kvarteret Marmorn, fastställda 1959 (Akt 0380–2/ER33) upphör att gälla inom planområdet när planen får laga kraft.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.



Figur 41. Fastighetskonsekvenskarta. Privatägd fastighet som planläggs som allmän plats markeras i rött, kommunala fastigheter som planläggs som kvartersmark markeras i blått. Storlek på respektive område anges i kvadratmeter.

Planläggning av det gröna området söder om Västertorg som natur och park, samt den förändrade gatusektionen längs Granitvägen, innebär att 3 458 kvadratmeter av de privatägda fastigheterna Eriksberg 27:1 och 27:2 planläggs som allmän plats (2 981 kvadratmeter från fastigheten Eriksberg 27:1, och 477 kvadratmeter från fastigheten Eriksberg 27:2).

Förlängning av Marmorvägen innebär att 490 kvadratmeter från den privatägda fastigheten Eriksberg 33:1, samt 290 kvadratmeter från den privatägda fastigheten Eriksberg 36:1, planläggs som allmän plats.

1 335 kvadratmeter av den kommunala fastigheten Eriksberg 1:27 planläggs som kvartersmark, där *de tre punkthusen* kommer att placeras. 1 306 kvadratmeter av den kommunala fastigheten Eriksberg 1:27 planläggs som kvartersmark, där *det stora punkthuset*, samt infarten till mobilitetshuset kommer att placeras.

Tekniska frågor

Byggskedet

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

Ledningar

En ledningskoll gjordes vid årsskiftet 2024-2025.

Uppsala Vatten har ett stort ledningspaket under Granitvägen, intill kvarteret Moränen, cirka en meter norr om fastighetsgränsen. Det ledningspaketet består av huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Det ledningspaketet går även där det planeras en byggnad i två till tre våningar på det östra hörnet av kvarteret.

Norr om kvarteret Marmorn finns ett ledningspaket med huvudledningar för dagvatten och spillvatten. Dessa går cirka en halvmeter norr om fastighetsgränsen. Det paketet går västerut från nio vånings skivhusets norrgavel. Beroende på var det nordligaste punkthuset i kvarteret Marmorn placeras kan en ledningsflytt behövas.

Vattenfall fjärrvärme har en fjärrvärmeledning som korsar planområdet i nordsydlig riktning. Fjärrvärmeledningen går där det planeras tre punkthus på den västra delen av kvarteret Marmorn, samt vid ett av husen mot Granitvägen på kvarteret Moränen. Uppförande av de husen innebär en ledningsflytt.

Vattenfall el har ledningar i området. Ledningar kan komma att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen. Dessutom genererar den nya bebyggelsen behov av en nätstation i området. Plats för nätstation reserverats i planen.

Uppsala kommun har ledningar för gatubelysning och trafikbelysning inom eller precis intill planområdet. Ledningar kan komma att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Global Connect har ledningar inom planområdet. Ledningar kan komma att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Primlight har ledningar inom planområdet. Ledningar kan komma att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Skanova har ledningar inom planområdet. Ledningar kan komma att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Utbyggnaden av gång- och cykelbanan

finansieras genom exploateringsersättning som bekostas av exploatören, samt eventuellt investeringar från gatu- och samhällsmiljönämnden. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Allmänna anläggningar som ska byggas eller byggas om:

- 1 – Ny gatusektion, Granitvägen.
- 2 – Utbredning GC-bana.
- 3 – Förlängning Marmorvägen.
- 4 – Ev. upprustning av allmän platsmark på fastigheten Eriksberg 27:1

Anläggningarna kommer att genomföras med låg och mellan standard.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Ersättning av mark som övergår till allmän plats

Tre markområden som övergår till allmän plats ska överföras till Kommunens fastighet från exploatörens fastigheter. Ingen ersättning ska utgå.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Granskning	andra kvartalet 2027
Antagande	första kvartalet 2028
Laga kraft	drygt tre veckor efter beslut om antagande, om planen inte överklagas eller överprövas
Ledningsflytt	andra kvartalet 2028 – andra kvartal 2029
Byggstart av första etappen	tredje kvartalet 2029
Byggslut av första etappen	tredje kvartalet 2031

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen får laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Planområdet är inom beslutat verksamhetsområde.

Vattenfall el är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannaskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som följer de av kommunfullmäktige antagna riktlinjerna för Exploateringsavtal (diarienummer KSN-2018-1131) ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet avser att bland annat reglera:

- Avtalsområdets avgränsning.
- Faktisk kostnad, vilket bygger på en bedömning av kommunens framtida faktiska kostnader och principer om full kommunal kostnadstäckning.
- Parternas åtaganden inom och i anslutning till avtalsområdet.
- Kostnads- och ansvarsfördelning för exploaterings genomförande.
- Administrativ ersättning.
- Villkor för avtalets giltighet.
- Villkor för överlåtelse av avtalet.
- Samordning och tidplan.
- Överenskommelse om fastighetsreglering.

Prövning enligt annan lagstiftning

Genomförandet av detaljplanen kan antas medföra följande prövningar enligt annan lagstiftning.

Dispens från biotopskyddet krävs för att ta ner alléträd enligt miljöbalken (1998:808). Alléträden längs Granitvägen inom planområdet planeras att tas ner och ersättas av nya träd, eller flyttas, för att möjliggöra en ny gatusektion. Under det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer det att studeras om alléträden ligger på kommunens eller Uppsalahems mark, samt vem som ansvarar för att ansökan om dispens lämnas in till länsstyrelsen enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken. Dispens behövs för att genomföra planen enligt den sektionen som planeras för Granitvägen. Dispensen bör finnas på plats innan kommunen antar detaljplanen.

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis. Frågan kommer att utredas vidare under det kommande planarbetet efter samrådstiden.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter alternativt bildande av nya fastigheter.

Ledningsrätt kan behövas bildas för anläggande av fjärrvärmeledningar inom kvartersmark vilket kan kräva prövning enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-10-16, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att planens potentiella miljöpåverkan är relativt liten.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de mer omfattande kriterierna som listas i 10 § miljöbedömningsförordningen *inte* behöver beaktas i denna undersökning då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i plan- och byggnadslagen 4 kap 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte heller att förslaget är ett så kallat "annat stadsbyggnadsprojekt" eftersom detaljplanen omfattar ett redan exploaterat område och syftar till en utveckling av de markanvändningar som redan pågår.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Kulturmiljöns läsbarhet, det vill säga möjligheten att förstå områdets historia och sammanhang, kommer att försvagas. Byggnadernas placering gör det dock möjligt att fortsatt kunna läsa de äldre strukturerna. Fastighetsutvecklarens förslag föreslår att den gamla panncentralen som ligger inom planområdet rivs. I relation till de förändringar som redan genomförts, samt den förändring av områdets karaktär som den föreslagna förtätningen innebär, medför rivningen en begränsad negativ påverkan på områdets kulturmiljövärden. En mer utförlig redogörelse om kulturmiljön i området finns under avsnittet *Kulturmiljö*.

Naturmiljö

En biotopskyddad allé längs med Granitvägen avses av flyttas vid detaljplanens genomförande för att möjliggöra en ny gatusektion.

Det finns skog med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) inom planområdet. Området har en stor förekomst av gamla tallar med värdefulla strukturer för biologisk mångfald samt en del död ved. Naturvärdesinventeringen noterade två rödlistade arter, samt ytterligare två signalarter, alla kopplade till förekomst av gamla träd. Delar av den skogen föreslås att tas i anspråk för att bygga bostäder. Det finns ett trettiofåtal fridlysta arter registrerade i Artportalen inom eller i närheten av planområdet.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen medför påverkan på ett grönområde med naturvärdesklass 3, som delvis tas i anspråk. Samtidigt är det område som tas i anspråk litet jämfört med det område som är av värde för rekreation och friluftsliv i stadsdelen Eriksberg.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70 procent mellan 2020 och 2030, och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis uppförande och drift av nya byggnader och anläggningar, genom ökad biltrafik till och från planområdet eller att planen bygger bort område med hög kolinlagring (till exempel naturmark eller att det måste tas bort många träd).

I samband med planarbetet har det gjorts en kalkyl som redovisar konsekvenserna av detaljplanen när det gäller klimatpåverkan. I beräkningarna förutsätts att detaljplanen genomförs enligt dagens praxis, utan särskild hänsyn till klimatfrågan. Slutsatsen är då att ett utsläpp på 11 607 kiloton koldioxidekvivalent (CO₂e) och ett upptag på 577 kiloton koldioxidekvivalent fram till år 2050. Det motsvarar cirka 400 kilogram koldioxidekvivalent per kvadratmeter bruttototalarea som planeras att byggas. Uppförandet av nya byggnader innebär cirka 75 procent av utsläppet, drift av dessa innebär cirka 18 procent av utsläppet och trafik till och från planområdet innebär cirka sju procent av utsläppet.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Under planprocessen har det studerats vilka åtgärder som skulle kunna minska genomförandets klimatpåverkan i relation till dagens praxis. Se avsnittet *Klimatfrågor*. Förutsatt att detaljplanen genomförs enligt föreslagna åtgärder i kalkylen innebär den ett utsläpp på 8 159 ton koldioxidekvivalent (CO_2e) och ett upptag på 6 731 ton CO_2e fram till året 2050. Det motsvarar cirka 300 kilogram koldioxidekvivalent per kvadratmeter bruttototalarea ($\text{CO}_2\text{e}/\text{m}^2$ BTA) som planeras att byggas, eller 50 $\text{CO}_2\text{e}/\text{m}^2$ BTA om man slår ihop utsläpp, upptag och förebyggande åtgärder.

De åtgärderna som har studerats (att bygga med trästomme, med en förbättrad energistandard, eller att installera solceller) styrs inte i detaljplanen och detaljplanen kan komma att genomföras utan dessa åtgärder.

Hushållningsbestämmelser

Resurshushållning

Planen innebär en förtätning i ett befintligt område med relativt bra kollektivtrafik och utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Hälsa och säkerhet

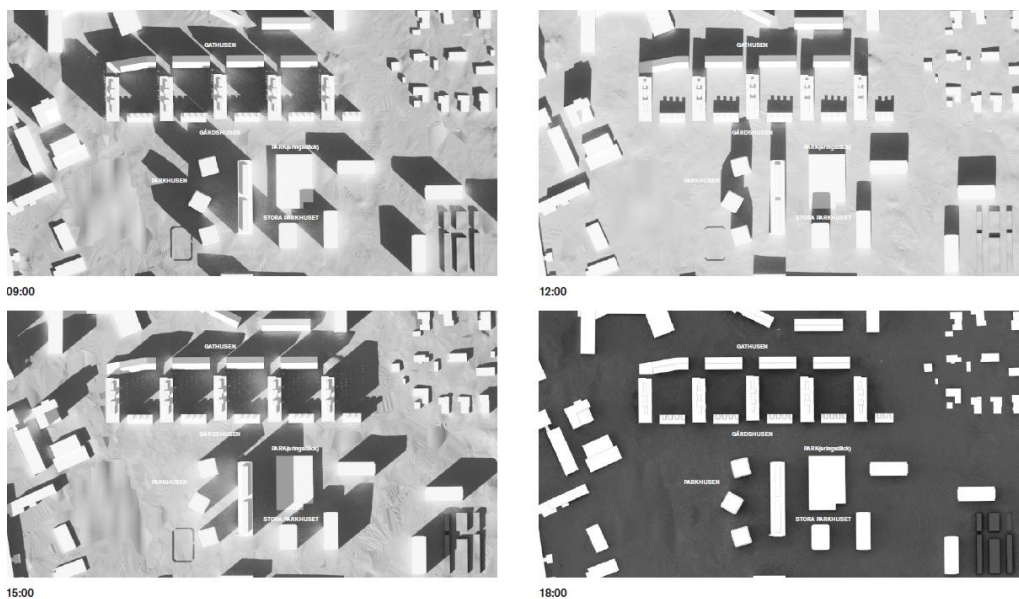
Buller

En utökning av parkeringsplatser där det planeras ett mobilitetshus kommer sannolikt att resultera i en ökning av biltrafiken och därmed buller på Marmorvägen. Mobilitetshuset planeras ha cirka 150 parkeringsplatser för bil, jämfört med de 88 parkeringsplatser som finns idag.

Solinstrålning och dagsljus

Den nya bebyggelsen innebär små förändringar gällande direkt soltillgång och dagsljus för befintliga byggnader utanför planområdet.

Solstudien visar att den nya bebyggelsen kommer att skugga några av byggnaderna utanför planområdet vid vissa tider på dygnet. Det gäller framför allt byggnaden på norra sidan Granitvägen (med adress Granitvägen 1, på fastigheten Eriksberg 17:2). Påverkan bedöms ändå vara acceptabel. Detta eftersom Granitvägen är utpekad som ett stadsstråk i översiktsplanen, och det förväntas att ny bebyggelse uppförs vid ett sådant stadsstråk. Skivhuset sydväst om planområdet med adress Marmorvägen 9, på fastigheten Eriksberg 33:1, kommer också påverkas då den kommer att skuggas på kvällarna.



Figur 42. Skuggning i planområdet och omgivningen vid vårdagsjämning (20 mars), vid olika tider, klockan 9, 12, 15 och 18 (bilder: Kjellander Sjöberg).

Luft

Värden för luftpartiklar med en diameter på tio mikrometer eller mindre (PM10), samt för kvävedioxid (NO_2) är låga, långt under den nedre utvärderingströskeln. Trots förtätningen bedöms gårds- och gatusektioner välventilerade även efter detaljplanens genomförande.

Sociala aspekter

Trygghet

Tryggheten i området bedöms öka som en följd av planens genomförande. Framför allt gäller det Granitvägen, där gatuhusen kommer att skapa mer liv och rörelse på gatan, samtidigt som parkeringsytan tas bort. Tryggheten på gårdarna inom kvarteret Moränen bedöms också öka som en följd av planens genomförande, givet att de tydligare kommer upplevas som privata gårdar avsedda för de boende.

Upplåtelseformer

I Eriksberg finns en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter i olika områden. Fastighetsutvecklaren Uppsalahem avser att bygga hyresrätter i *gatuhusen*, *gårdshusen* och *de tre punkthusen*. Det *stora punkthuset* är placerad på kommunens mark. Under det kommande arbetet med detaljplanen kommer upplåtelseformen för huset att utredas vidare.

Mot parkstråket tillåts fem byggnader i två till tre våningar, dessa kallas nedan för *gårdshusen*. Fastighetsutvecklaren Uppsalahem studerar om de byggnaderna ska vara radhus, men detta regleras inte i planen. Ett inslag av radhus skulle öka den sociala blandningen i kvarteret genom att erbjuda en annan bostadstypologi i området.

Barnperspektiv

Inom planområdet har barn stor möjlighet att röra sig själva utan att möta biltrafiken på områdets gröna delar. Det är en kännetecknande del av de modernistiska stadsplaneringidealerna. Detaljplanen ger förutsättning för en ny gång- och cykelväg mellan Granitvägen och Marmorvägen vilket anses bidra positivt för barns fria rörlighet inom området.

Detaljplanen innebär att körytor för angöring och sophämtning kommer att finnas inom begränsade utrymmen på bostadsgårdarna vilket har en viss negativ effekt ur ett barnperspektiv. Det är viktigt att kommande gestaltning tar hänsyn till detta genom att utformningen uppmuntrar till låga hastigheter och endast nödvändig användning av körytan.

Barnens mobilitet inom planområdet, där barn en stor möjlighet att röra sig själva utan att möta biltrafiken på områdets gröna delar, kommer att vara oförändrad efter planens genomförande.

Mötesplatser och stadsliv

Byggnaderna mot Granitvägen regleras för att berika gatulivet och skapa trygghet och rörelser i det offentliga rummet. Huset som är närmast Västertorg regleras så att det ska ha centrumändamål i bottenvåningen. Huset har en envånings del mitt emot Västertorg, avsedd för centrumändamål. Byggnaderna regleras så att de ska innehålla någon form av gemensamma utrymme (exempelvis cykelparkering eller tvättstuga) i bottenvåningen för att öka gångtrafiken vid Granitvägen.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 som reglerar biotopskyddsområden. I Granitvägen finns en biotopskyddad allé som planeras att flyttas vid planens genomförande för att möjliggöra en ny gatusektion. En ansökan om dispens om biotopskydd behöver därför hanteras. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8. Det finns skog markerad med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) inom planområdet. Området har en stor förekomst av gamla tallar med värdefulla strukturer för biologisk mångfald samt en del död ved. Naturvärdesinventeringen noterade två rödlistade arter, samt ytterligare två signalarter, alla kopplade till förekomst av gamla träd. Omfattning och utbredning av inspråktagande av naturmarken kommer att utredas vidare under det kommande planarbetet, med underlag från naturvärdesinventering och inventering av träd, för att minska planens påverkan på den biologiska mångfalden. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsutvecklaren Uppsalahem.

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av Kjellander Sjöberg, Hus o Historia, Väg & Miljö, Sweco, Efterklang och Norconsult.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Carlos Ruiz-Alejos. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Amanda Dockerty, planarkitekt

Varonica Sjögren, kartingenjör

Fredrik Stangendahl, mark- och exploateringsingenjör

Cecilia Friis, trafikplanerare

Stadsbyggnadsförvaltningen

Elin Hedström

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

· samråd

2025-12-11