

Handläggare
Anderbjörk Ingrid
Carlén Göran

Datum
2012-07-30

Diarienummer
KSN-2012-0740

Kommunstyrelsen

Samråd kring detaljplan för del av Norby 31:74

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta

att avge yttrande till plan- och byggnadsnämnden enligt **bilaga 1**

Ärendet

Plan- och byggnadsnämnden har skickat rubricerade planförslag på samråd (**bilaga 2**, fullständiga handlingar återfinns här:

http://kartor.uppsala.se/scripts/hsrun.exe/extwebb/dynamiskt2/MapXtreme.htx;start=HS_detaljplandetalj?diarieNR=20122&diarieAR=12&diarieDL=1).

Förslaget innebär ny bebyggelse om sammanlagt ca 140 lägenheter (flerbostadshus) i ett skogsparti som i gällande plan har beteckningen park. Eriksberg har mycket god tillgång till naturmark och bebyggelsestillskott i detta område ligger i linje med översiktsplanen. Samtidigt kan konstateras att planförslaget i sin nuvarande utformning inte på ett tydligt sätt ger nya eller förstärkta kvaliteter till den befintliga stadsmiljön, vilket enligt översiktsplanen ska eftersträvas vid bebyggelsestillskott inom ”stadsväven”.

Förslaget till yttrande tar upp konsekvenserna för den nära omgivningen, parkeringslösningar, långsiktiga strukturfrågor för trafiken samt frågan om huvudmannaskap för gatan.

Ett genomförande av planen innebär sannolikt tillskott av bostadsrätter i en omgivning som enbart består av hyresrätter. Detta kan emellertid inte regleras i planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Ej tillämpligt i detta ärende

Kommunledningskontoret

Kenneth Holmstedt
stadsdirektör

Handläggare
Anderbjörk Ingrid
Carlén Göran

Datum
2012-07-30

Diarienummer
KSN-2012-0740

Plan- och byggnadsnämnden

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för del av Norby 31:74

Plan- och byggnadsnämnden har översänt förslag till detaljplan för Norby 31:74, mellan Blodstensvägen och Norbyvägen (ert Dnr 2012/20122-1) för yttrande. Kommunstyrelsen anför följande:

Tillskott med bebyggelse i detta område ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Vid sådana förändringar inom stadsväven ska enligt översiktsplanen också eftersträvas att tillföra nya eller förstärkta kvaliteter som också kommer människor i den befintliga nära stadsmiljön till del. Planförslaget behöver utvecklas i dessa avseenden. Exempelvis kan en barnkonsekvensanalys göras som stöd för åtgärder som säkrar möjligheter till lek och rekreation för barn i såväl befintlig som tillkommande bebyggelse.

Skogsmiljön har uppenbara kvaliteter för rekreation, men även för naturvård. Ett minskat antal markparkeringsplatser gör det möjligt att spara mer skog. Undermarksparkering och/eller färre totalantal parkeringsplatser bör därför övervägas. Området ligger invid kommande stomlinje och med cykelavstånd till resecentrum, stadskärnan och många arbetsplatser.

Planförslaget innebär att ny bebyggelse försörjs med enskild väg på kvartersmark istället för en lokalgata på allmän platsmark. Den huvudsakliga anledningen till det är att man i planförslaget sökt hålla nere parkeringsutrymmet genom att tillåta backningsrörelser ut mot angöringsgatan, något som Uppsala kommun av trafiksäkerhetsskäl söker undvika på allmänna gator. Kommunstyrelsen förordar enligt ovan en annan parkeringslösning och ett kommunalt huvudmannaskap av följande skäl:

Rättsviseskäl

Drift och underhåll av kvartersvägar är fastighetsägarnas ansvar och en belastning såväl ekonomiskt som administrativt då hanteringen sker genom en samfällighetsförening bestående av fastighetsägarna i området, i det här fallet blivande bostadsrättsföreningar och hyresvärd. Dessa drabbas av en dubbel kostnad i och med att jämförbara gator i närområdet såväl som i övriga staden är allmänna och driften finansieras genom kommunalskatten. Även

de vatten- och avloppsledningarna som ska försörja området kommer att ingå i den gemensamhetsanläggning som ska förvaltas av samfällighetsföreningen istället för att, som i normalfallet, förläggas i kommunal gata och vara allmän fram till en anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Tveksamheter kring säkerställandet av allmänhetens tillträde.

Det finns ett allmänt intresse av att kunna passera området i öst-västlig riktning då området utgör en länk mellan Norbyvägen och naturreservatet Hågadalen-Nåsten. Befintligt planförslag med ett x-område för att möjliggöra allmän gång- och cykeltrafik är inte tillfredsställande. Sådant x-område kräver att servitut bildas för att säkerställa allmänhetens tillträde. Bildande av servitut enligt fastighetsbildningslagen är mycket tveksamt då nödvändiga rekvisit enligt lagen inte är uppfyllda. Ett avtalsservitut är möjligt men då kommunen enligt lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning 2 § 3 st ska ansvara för renhållning med mera om området upplåtits för allmän trafik ansvarar kommunen ändå för vägen.

Alternativet att istället inrätta en gemensamhetsanläggning där kommunen blir delägare till viss andel och därmed blir medlem i samfällighetsföreningen är också tveksamt då sådant medlemskap medför en såväl extra administration som otydlighet kring hur kommunen finansierar medlemskapet.

Beredskap för senare förändringar

Närmast granne norrut är Uppsalahems stora bestånd i Eriksberg. Området är föremål för programarbete för förnyelse som kan innebära strukturförändringar och bebyggelsestillskott. Den valda trafiklösningen för planområdet innebär ett stick in från Norbyvägen utan möjlighet att komma vidare med bil. Samma lösningar återfinns på Marmorvägen i norr och Blodstensvägen i söder. Samtidigt är Norbyvägens kapacitet begränsad och behöver utrymme för snabb stomlinjetrafik med buss. Planläggningen bör bädda för en sammankoppling mellan Blodstensvägen, den nya gatan och Marmorvägen. På sikt kan det också vara möjligt att därifrån åstadkomma en koppling till Granitvägen vilket ger genomsilningseffekter och avlastar delar av Norbyvägen. Att bädda för denna typ av lösning ligger i linje med översiktsplanens ambitioner.

Sammanfattningsvis föreslår kommunstyrelsen byggnadsnämnden att 1) utveckla och tydliggöra planförslaget med nya eller förstärkta kvaliteter för närmiljön; 2) pröva parkeringslösningar som ger högre trafiksäkerhet och mindre inlämnande av mark; 3) gör angöringsgatan till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, samt 4) anpassar planen till möjliga framtida trafikkopplingar.

På kommunstyrelsens vägnar

Fredrik Ahlstedt
ordförande

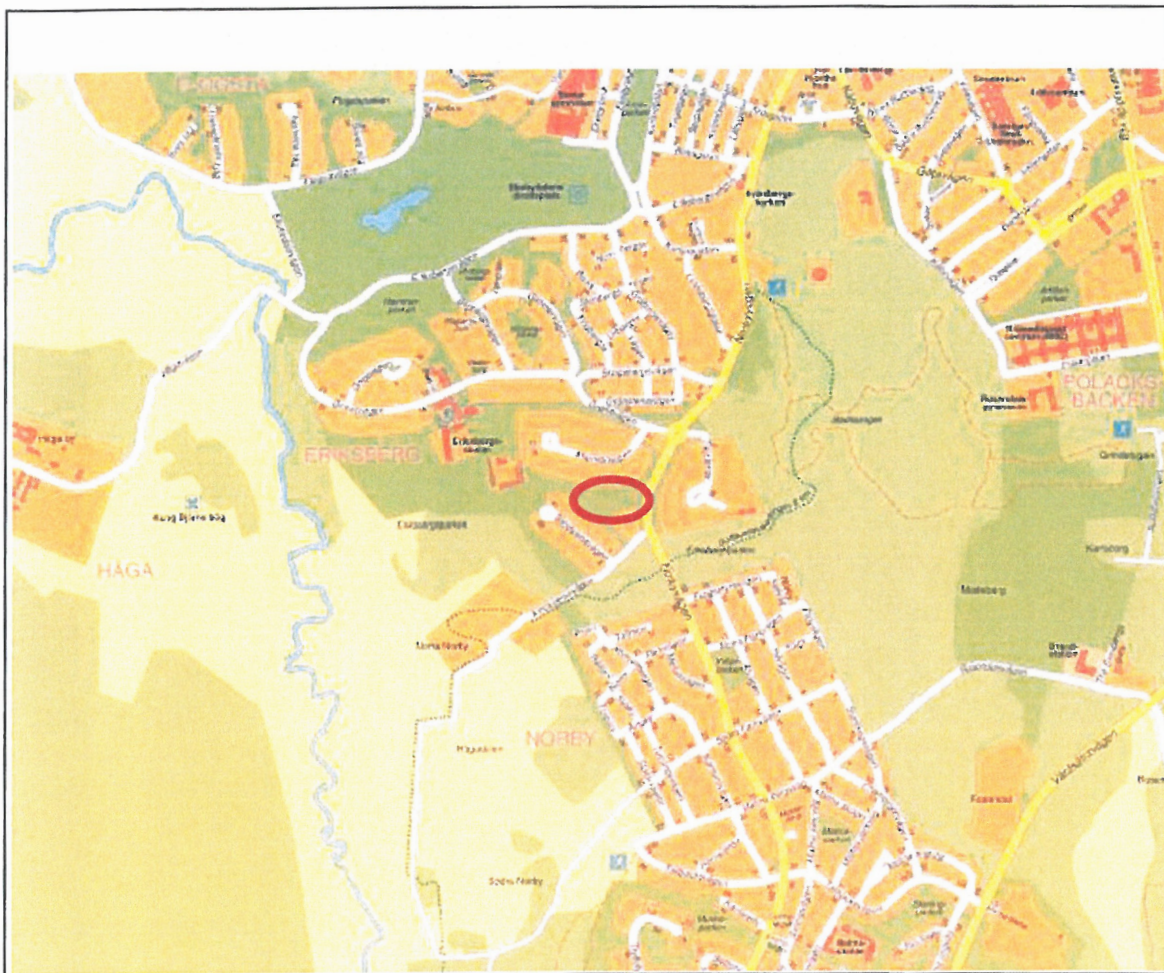
Astrid Anker
sekreterare

Diarienummer
2012/20122-1
Fd diarienummer:
PLA 10/20037-1



**Detaljplan för NORBY 31:74, mellan Blodstensvägen och Norby-
vägen, Uppsala kommun**
Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID till och med den 18 juni 2012



Handläggare: Ulla-Britt Wickström, telefon:018- 727 00 00

Plan- och byggnadsnämnden
Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA
Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www.uppsala.se

Datum
2012-04-19Diarienummer
2012/20122-1
Fd diarienummer
PLA 10/20037-1**Detaljplan för Norby 31:74, del av. Mellan Blodstenvägen och
Norbyvägen, Uppsala kommun**

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun**Sakägare och boende inom och utanför planområdet**
Enligt fastighetsförteckning**Hyresgästföreningar**
Hyresgästföreningen i Uppland
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder**Kommunala nämnder, förvaltningar m fl**Barn- och ungdomsnämnden
Fastighetsägarnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Miljövårdsrådet
Räddningnämnden**Övriga**Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Stadsnät AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala ABTrafikverket Region Öst
Upplands Lokaltrafik

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket
Biblioteket i Eriksberg

För kännedom

Sökanden
Kommunalråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling,

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov
Kontoret för samhällsutveckling, Kart- och data
Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	1
Läshänvisningar.....	1
Medverkande.....	1
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	2
MILJÖBALKEN (MB)	2
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel.....	2
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	2
Miljöbalkens kapitel 7 (områdesskydd) och kapitel 8 (fridlysning)	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Översiktsplanen	3
Politiska styrdokument eller policyer	4
Gällande detaljplaner	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	5
Plandata.....	5
Mark och geoteknik	5
Tidplan.....	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Landskapsbild, stadsbild	7
Naturmiljö	8
Bebyggelse och gestaltning.....	10
Kulturarv	14
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.....	14
Offentlig och kommersiell service	15
Rekreation och bostadsgårdar	15
Trafik och tillgänglighet	15
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	17
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	20
PLANENS GENOMFÖRANDE	21
Organisatoriska åtgärder	21
Tekniska åtgärder	21
Ekonomiska åtgärder	22
Fastighetsrättsliga åtgärder	22
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	22
PLANENS KONSEKVENSER	23
Nollalternativ.....	23
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	25
Översiktsplan.....	25
Miljöbalken	25
REVIDERINGAR	25

Plan- och byggnadsnämnden
 Postadress: Uppsala kommun, kontoret för samhällsutveckling • 753 75 UPPSALA
 Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
 Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www.uppsala.se

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Trafikbullerutredning – ljudnivåer från Norbyvägen (WSP 2011)
- Dagvattenutredning (Markitekten AB 2011)
- Bedömning och värdering av ekologiska värden inom detaljplan för del av Norby 31:74 (CONEC konsulterande ekologer 2011)

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kontoret för samhällsutveckling och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns dock inte på webbsidan på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm.

Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Henrik Svensson och Anna Härlin, Sweco Architects AB har varit handläggande plankonsulter i samarbete med kontoret för samhällsutveckling.

Medverkande byggherre har varit Besqab Projektutveckling AB och medverkande arkitekt/landskapsarkitekt har varit White arkitekter samt Karavan arkitektur och landskap.

Medverkande konsulter för de olika utredningarna har varit WSP, Markitekten AB och CONEC - konsulterande ekologer.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fyra punkthus i max 8 våningar och ett lamellhus i 5 våningar med sammanlagt ca 140 lägenheter. Området ska angränsas från Norbyvägen med en ny enskild väg. Hänsyn ska tas till den befintliga naturmiljön och det medför att utpekade träd och berghällar ska bevaras. Upplåtelseformen för de nya bostäderna kan inte regleras av detaljplanen men enligt fastighetsnämndens markanvisning ska minst 30 procent av lägenheterna vara hyresrätter och resterande lägenheter bostadsrätter.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planen berör varken riksintressen enligt 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2011-09-15, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att det ekologiska värdet består i det att inom planområdet finns äldre tallar ca 180-200 år gamla och minst ett 15-tal av dem har rödlistade-, signalarter eller sällsynta arter. Gammeltallarna är tätt och jämnt utspridda över planområdet och det går inte att se några koncentrationer av dem. I områdets omedelbara närhet finns områden med högre värden, vilka är skyddade som naturreservat såsom Stadsskogen och delar av Hågadalen. Det finns även Natura 2000-områden som Bäcklösa och Lunsen, som är utvalda att bevaras som representativa äldre tallskogar.

Planområdet används för närrekreation främst på den väst-östliga genomgående stig som är framkomlig för barnvagn och cykel samt på de mindre stigar i nord-sydligt riktning som leder till omgivande bebyggelseområden. Planområdet används troligen som genväg till busshållplatserna på Norbyvägen och som genväg mellan de intilliggande bostadsområdena. Området kan också ses som en alternativ grön koppling mellan Hågadalen och Stadsskogen även om bostadsområdet Täljstenen bryter av den kopplingen.

Den föreslagna bebyggelsen i den aktuella planen, med punkthus och lameller och en ny väg, bidrar till att fysiskt knyta ihop bebyggelsen i området, i synnerhet det isolerade området inom kv Blodstenen i söder. Träden kommer att sparas där det är möjligt. Endast ett fåtal av träden med utpekade naturvärden kommer att behöva tas ned. Ett sammanhängande skogsband sparas i norr och inom området ska träd i stor utsträckning bevaras. Det är av vikt att grupper av träd ska stå jämt spridda inom planområdet med visuella siktsamband så att de rödlistade arterna och t ex fåglar kan ta sig mellan träd. Husen ska därför inte skymma träden och en betydande del av trädkronorna bör vara synliga för fåglar.

Sammantaget överensstämmer detaljplanen med de intentioner som uttrycks i översiktsplanen. Detaljplanen bedöms genomföras utan att samhälls- och naturresurser påverkas negativt samt utan att stads- och landskapsbild påverkas negativt. Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål. I och med att delar av den befintliga skogsmarken kommer att tas i anspråk kommer rekreations- och friluftslivet samt naturmiljön att påverkas. Det finns dock stora möjligheter att i detaljplanearbetet ta tillräckligt stor hänsyn för att undvika en betydande negativ påverkan.

(Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kontoret för samhällsutveckling och på Uppsala kommuns hemsida).

Byggnadsnämnden tog beslut om att planen inte riskerar att leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för (planens namn) inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i yttrande daterat 2011-10-07 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens kapitel 7 (områdesskydd) och kapitel 8 (fridlysning)

Planområdet gränsar till ett yttre grundvattenskyddsområde och ligger nära naturreservatet för Hågadalen-Nåsten.

Det har inte registrerats några fridlysta arter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2010 där planområdet ingår i den utpekade stadsväven för Uppsala stad. Inom stadsväven förutsätts förändringar ske i riktning mot en intensivare markanvändning. Samtidigt är det viktigt att visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön och behålla/stärka väsentliga värden för stadens grönstruktur. Kompletteringar bör stödja gång- cykel- och kollektivtrafik och bidra till minskade barriäreffekter och förbättrade samband samt förbättrade mötesfunktioner, där det är relevant. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas.

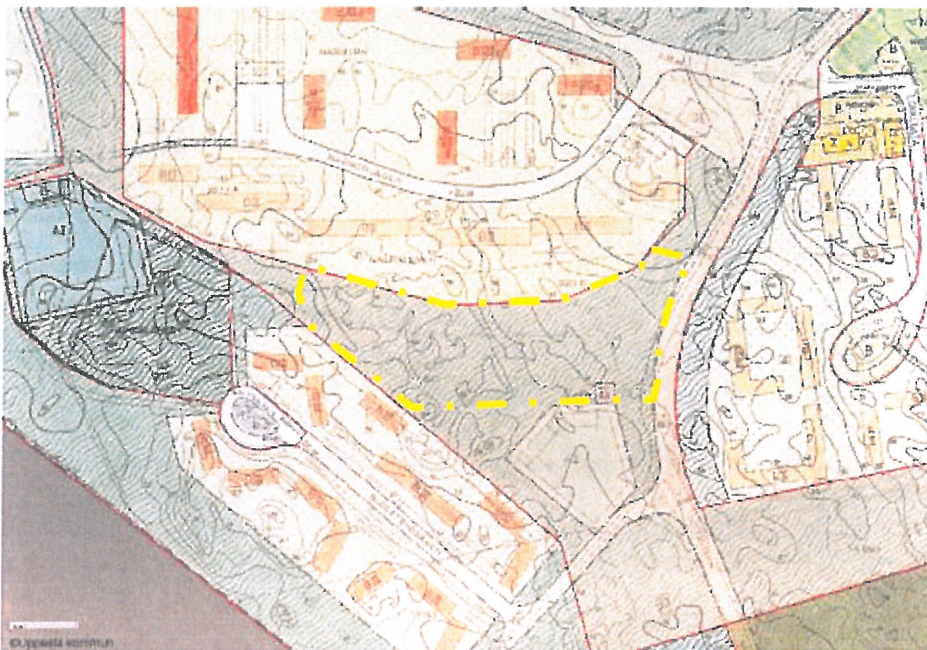
Norbyvägen, som angränsar till området, är i översiktsplanen utpekad som ett framtida stomlinjestråk, vilket innebär att vägen avses utvecklas med turtät och snabb kollektivtrafik, prioriterad framkomlighet och med knutpunkter. Kring stomlinjestråken i ytterstaden prioriteras en intensivare markanvändning med tillskott av byggd miljö och verksamheter längs stråken.

Politiska styrdokument eller policier

Enligt Uppsala kommuns bostadspolitiska strategi ska kommunen medverka till en stabil bostadsmarknad som effektivt kan tillgodose efterfrågan. Kommunens planberedskap ska ge förutsättningar för 1 500 nya lägenheter fram till 2014. Kommunen ska konsekvent verka för att det totala bostadsbeståndet utgörs av minst 30 procent hyreslägenheter.

Gällande detaljplaner

I gällande detaljplan, Dp 69D, antagen 1957, är marken planlagd som park.



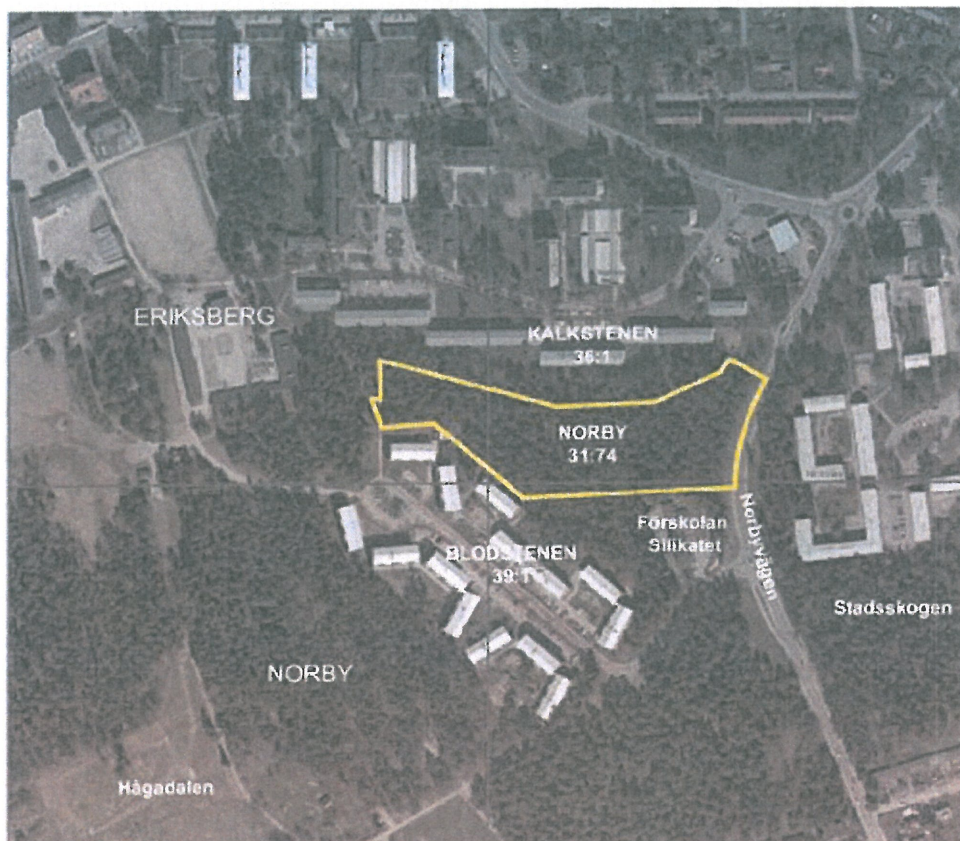
Uppsala kommuns planmosaik med gällande detaljplaner (ungefärligt läge för planområdet är gulmarkerat).

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i stadsdelen Eriksberg, sydväst om stadskärnan i Uppsala. Planområdet, avgränsas av kvarteret Kalkstenen i norr, av Silikatets förskola och kvarteret Blodstenen i söder, av Norbyvägen i öst samt av en gångväg som förbinder kv Blodstenen och kv Kalkstenen i väst (se bild nedan).



Ortofoto med planområdets läge (gul markering)

Areal

Planområdet omfattar ca 2,2 ha (22 600 kvm).

Markägoförhållanden

Marken inom Norby 31:74 ägs av Uppsala kommun.

Mark och geoteknik

Marken utgörs av berg och glaciärra vilket ger goda förutsättningar för byggande. En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts, som visar att den planerade bebyggelsen är genomförbar.

Tidplan

Tidplan för projektets genomförande är byggstart våren 2013.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planen är av en begränsad storlek och därför bedöms kunna byggas ut under denna period.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är i dagsläget ett litet skogsområde med äldre barrskog och lätt kuperad hällmarkskaraktär. Området används för närrekreation av närboende. Förskolan Silikatet angränsar i söder till området. En gångstig som är ca 3 meter bred genomkorsar området i väst-östlig riktning. I övrigt finns många mindre stigar i nord-sydlig riktning som korsar den större gångstigen och leder till omgivande bebyggelseområden. Troligen används också området som genväg till busshållplatserna på Norbyvägen. Området är nära beläget de båda naturreservaten Hågadalen i väst och Stadsskogen i öst.



Platsfoton från området. Foto: Sonia Wallentinus, Conec och Sweco Architects AB.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet omges av bostadsområden söder och norr om området, och angränsas av skola i väst och förskola i sydost. För de närboende kan skogskaraktären upplevas som en kvalitet då den utgör en inramning av bebyggelsen. De omkringliggande bebyggelseområdena bildar definierade enklaver, av lite olika karaktärer inramade av skogsmark. I norr angränsas planområdet av lamellhus i 3 våningar ställda från norr i horisontell riktning med bakomliggande vertikalt ställda skivhus i 7-8 våningar. Söder om området finns studentbostadsområdet Blodsteningen med lamellhus i 3-4 våningar i en tydlig enklavstruktur nästan helt omgärdad av skog, varför det i dagsläget kan uppfattas som isolerat. I kvarteret Täljstenen, på andra sidan Norbyvägen, finns flerbostadshus i 3 våningar med sockelvåning, omgärdade av grönska. Strax norr om planområdet finns punkthus i 8 våningar. Längre norr- och söderut finns småhus med gröna gårdar. Längs Norbyvägen ligger bebyggelsen en bit indragen från vägen varför vägen kan uppfattas som ödslig och otrygg.



Övergripande platsanalys. Illustration: Sweco Architects AB.

Landskapsbild, stadsbild - Förändringar

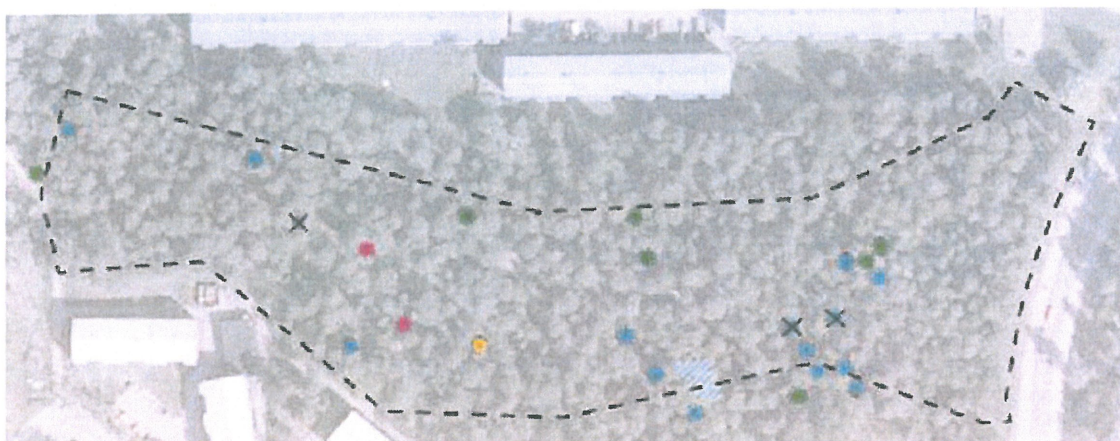
Detaljplanen utformas med målsättningen att området får en fortsatt grön och lummig karaktär. Skogsbrynen mot de intilliggande bostadsområdena sparas och naturmarkspartier sparas mellan punkthusen. Den nya bebyggelsen knyter ihop bebyggelsen på Marmorvägen med bebyggelsen på Blodstensvägen. Lamellhuset längs Norbyvägen annonserar området och bidrar till att ett mer sammanhängande och stadsmässigt stråk.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet är ett skogsområde med ca 180-200-årig barrskog som huvudsakligen domineras av tallar med inslag av gran samt en del lövträd, särskilt mot kanterna, i form av björk, sälg, asp och rönn. Inga större lövträd finns i området. Skogsområdet avgränsas i norr av öppna gräsytor på befintliga kvartersmark längs Marmorvägen.

Inom planområdet finns ett stort antal gamla tallar. Beståndet ligger delvis på mark av hållmarkskaraktär med berg i dagen. På vissa ställen finns även fuktstråk med inslag av fukt nära vegetation. Död ved förekommer sparsamt. Gammeltallarna är tätt och jämnt utspridda över planområdet och det går inte att se några koncentrationer av dem. Det finns även granar som är över 100 år gamla. De äldre tallarna har troligen tidigare stått i ett öppet skogslandskap som antagligen betades intensivt (vilket var vanligt vid den tiden). När betandet upphörde växte området igen.



● Tall med blodticka ● Tall med tallticka ● Tall med vintertaggning ● Gran med granbarkgnagare ● Tall med reliktböck

Bilden illustrerar tallarna med påträffade ekologiska värden, enligt inventering av Upplands-siftelsen, Baggforsk och Conec. Illustration: Karavan och White arkitekter.

Planområdet har inga klassade skyddsvärden i översiktsplanen eller i andra dokument. Området bedöms ha ett ganska högt naturvärde (lokalt värde) till högt naturvärde (kommunalt värde). I områdets omedelbara närhet finns områden med högre värden, vilka är skyddade som naturreservat. Liknande miljöer finns i Stadsskogen, liksom delar av Hågadalen, Kronparken, Trasthagen och Ultunaåsen. Det finns även Natura 2000-områden, Bäcklösa och Lunsen, som är utvalda att bevaras som representativa äldre tallskogar.

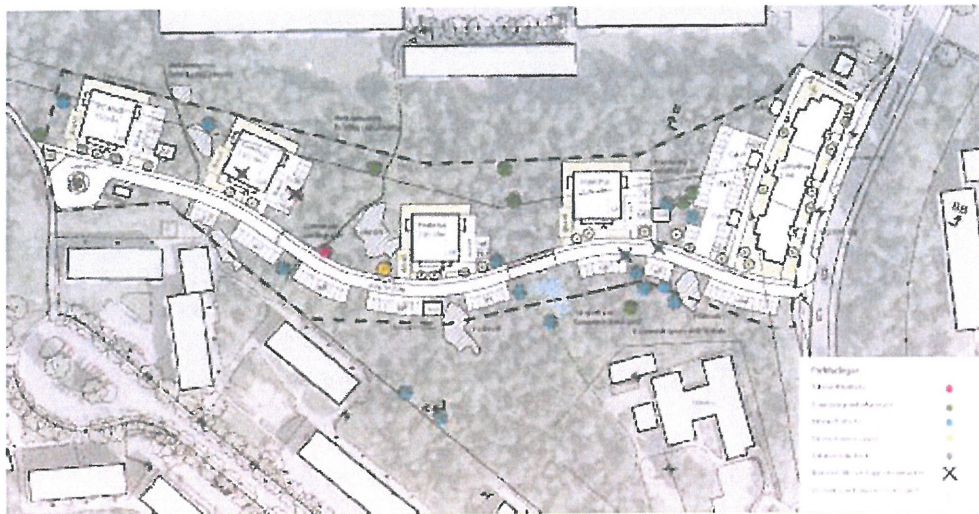
Conec Konsulterade Ekologer har anlåtats att göra en värdering av området utifrån de ekologiska värdena (ej rekreativa värden). Rapporten finns som bilaga. Det ekologiska värdet består framförallt av äldre tallar som i sin tur hyser rödlistade-, signal- eller sällsynta arter. Troligen kan det under hösten finnas en del sällsynta marksvampar, t ex blomkålssvamp. Det går inte att ringa in några delar som är särskilt värdefulla inom området, då de gamla tallarna är jämt spridda över området. Totalt har fem sällsynta eller rödlistade arter hittats i området; *vintertaggning*, *tallticka*, *blodticka*, *reliktböck* och *granbarkgnagare*.

Fynden visar att området är ekologiskt värdefullt. Det är dock inte ovanligt att hitta dessa arter i stadsnära miljöer.

Enligt en Conecs bedömning är tillgången på områden med gamla tallar relativt god i Uppsala och möjligheten att områdena fungerar tillsammans som en helhet är stor. Då det finns ett sammanlänkande skogsstråk med gamla tallar strax söder om området (där Hågadalens reservat sammanlänkas med Stadsskogens naturreservat) är inte det aktuella området oumbärligt för spridning. Vad gäller fåglar, t ex mesar, är det viktigt att husen inte skymmer siktlinjer för fåglarna för att de ska kunna "hitta" till trädkronor.

Förändringar

Detaljplanen utformas med hänsyn till de ekologiska värdena, genom att i den mån det är möjligt behålla vegetation och markyta, se beskrivningen av bestämmelserna nedan. Sammanhängande skogsband sparas i norr och i söder och inom området ska träd i stor utsträckning bevaras. Husen bör anpassas till topografin med bergshällar som bevaras och skyddas med bestämmelser.



Illustrationsplan på ortofoto med inmätta, skyddsvärda arter inritade.
Illustration: Karavan och White arkitekter.

- e₁ Det är av vikt att grupper av träd kan stå jämt spridda inom planområdet med visuella siktsamband så att de rödlistade arterna och t ex fåglar kan ta sig mellan träd. Punkthus utformade som hus-i-skog ger goda möjligheter att urskilja trädkronorna mellan husen.
- n₁ Befintliga, karaktärsskapande bergshällar skyddas i detaljplanen för att understyrka karaktären av hus i skog.
- a₁ Huvudinriktningen är att så många träd som möjligt ska sparas inom området. Marklov krävs för fällning av träd (se plankartan). Sparande av naturmark ska vägas mot risken att träd i efterhand riskerar att huggas ner om de till exempel skymmer de boendes utsikt. Därför finns planbestämmelser om att träd ej får fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl.
- n₂

Gamla granar kan vara svåra att spara då de är känsliga för friställning när området bebyggs. De gamla tallarna kan dock klara detta betydligt bättre och är lämpliga träd att behålla i ett bostadsområde.

n₄ I möjligast mån ska träd bevaras vid utformning av ytor för parkering- och körbana, vilket regleras med en planbestämmelse. Motivet till bestämmelsen är att minska ingrepp på vegetationen.

n₅ För att begränsa parkeringsytorna inom planområdet så att många träd kan bevaras har planen också reglerats med bestämmelse om att parkering inte får finnas.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Planen avgränsas mot förskolan Silikatet i söder, av studenthusområdet Blodstenen i sydväst och flerbostadshus på Marmorvägen/Kalkstenen i norr.

Förändringar

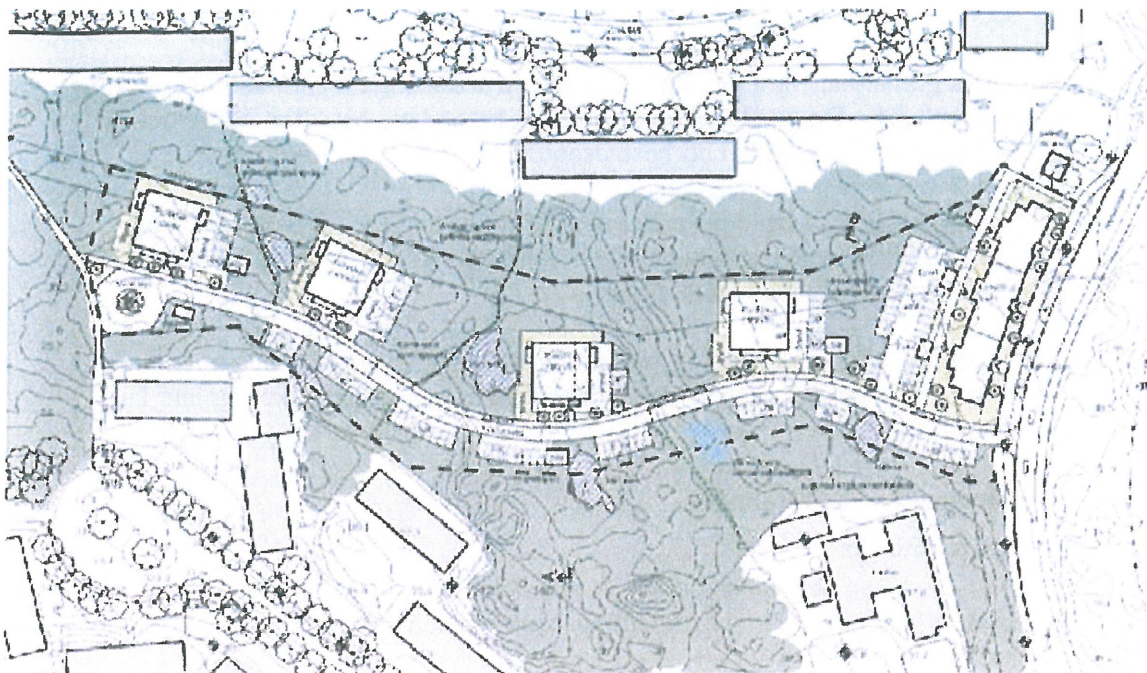
B₁ Områdets huvudsakliga användning är bostadsändamål. Icke störande verksamheter är möjliga i bottenvåningen på punkthusen.

Områdets karaktär föreslås vara ”hus i skog” för att bevara skogskaraktären i området. Punkthus innebär ett förhållandevis litet markavtryck och därmed kan träden sparas i större omfattning än om andra hustyper hade valts. Runt punkthusen föreslås att en 4-5 meter bred zon utgöras av öppen mark för att ge solinstrålning i lägenheter och för att förhindra att trädens rötter växer in mot grunden. Dessutom behövs öppna ytor intill husen för att möjliggöra solbeslysta uteplatser, angöring för räddningstjänsten, cykelparkering mm.

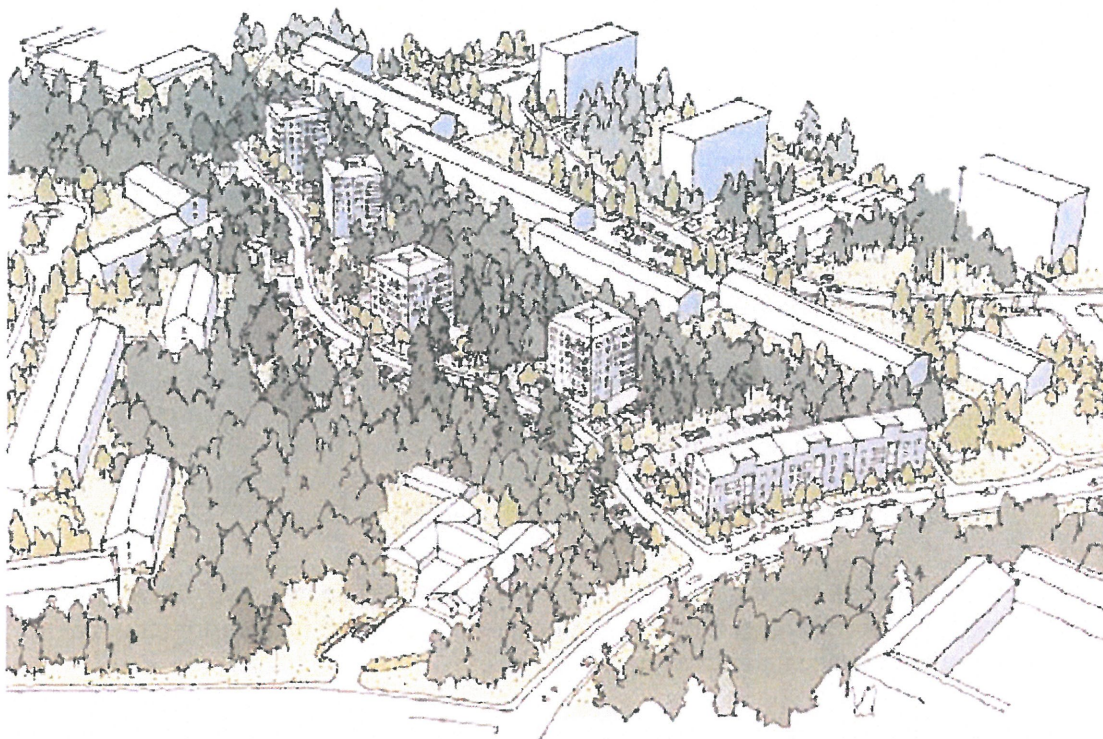
BH1 Längs Norbyvägen måste bostadshuset fungera som en bullerskärm mot trafikbuller och därför utformas det som ett lamellhus, vilket även skapar ett tydligare gaturum och annonserar området med dess infart. I lamellhuset möjliggörs handel i bottenvåningen. I dagsläget finns ingen intressent för handel på platsen, men möjligheten bör inte uteslutas ifall att det på längre sikt blir aktuellt.

e₁ Byggnadsarean begränsas så att endast en del av marken med byggrätt kan bebyggas. Motivet är att begränsa byggnaderna avtryck på marken för att uppnå den eftersträvade karaktären med hus i hus.

V, VIII Punkthusen är glest placerade och får vara maximalt 8 våningar. Lamellhuset får vara högst 5 våningar, inklusive inredd vind. Husens höjder är något högre än bebyggelsen på Blodstenvägen och den södra sidan av Marmorvägen, men inte högre än husen på den norra sidan av Marmorvägen.



*Illustrationsplan visar den föreslagna bebyggelsen.
Illustration: Karavan och White arkitekter.*



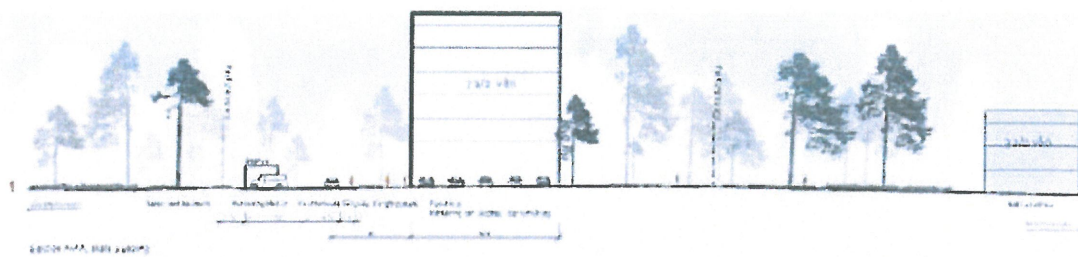
Planområdet från ovan mot nordväst med förslag till ny bebyggelse och närmaste omgivning. Illustration: Karavan och White arkitekter.



Perspektiv: vy över kvartersvägen västerut med föreslagna punkthus, parkering och bevarade träd. Illustrationer: Karavan och White arkitekter.



Perspektiv, vy över Norbyvägen söderut med föreslaget lamellhus. Illustrationer: Karavan och White arkitekter.



Sektion genom planområdet med ny väg mellan lamellhus och punkthus. Längst till höger i bild syns befintligt lamellhus vid Marmorvägen. Illustration: White och Karavan



Sektion som visar föreslaget lamellhus mot Norbyvägen och befintligt lamellhus vid området Täljstenen. Illustration: White och Karavan



Referensbilder visar exempel på relationen mellan byggnad och mark och hur utsparande av träd och hållar kan göras. Foto: Karavan och White arkitekter



Referensbilder visar exempel på hur utsparande av träd och hållar kan göras, liksom parkering utformad som en grusad och genomsläpplig yta. Foto: Karavan och White arkitekter



Referensbilder visar exempel på uteplats och utsparat berg i dagen. Foto: Karavan och White arkitekter

Kulturarv

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Den ursprungliga sträckningen av Linnéstigen Herbatio Gottsundensis, även kallad Gottsundaleden, passerar planområdet längs med Norbyvägen. Den nya Linnéstigen fortsätter in i Stadsskogens naturreservat. Således berörs inte Linnéstigen av detaljplanen.



Linnéstigens gamla och nya sträckning.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har ett läge nära till service. I närheten finns Hågalsskolan och Täljstensskolan samt förskolorna Silikatet, Diabasen och Täljstenen. Ca 600 m nordväst om planområdet ligger Västertorg, som är ett stadsdelstorg med bland annat två livsmedelsbutiker, apotek, folktandvård, vårdcentral och stadsdelsbibliotek. Svamptorget, som är ett mindre stadsdelstorg, ligger ca 1,3 km i sydost om planområdet. Cirka 150 meter norr om planområdet, utmed Norbyvägen, ligger en bensinstation med viss livsmedelsförsäljning.

B₁
BH₁

I nuläget innehåller planen inga förändringar för det befintliga serviceutbudet, men service, i form av icke störande verksamheter i bottenvåningen, tillåts inom hela kvartersmarken samt handel i bottenvåningen på lamellhuset vid Norbyvägen.

Rekreation och bostadsgårdar

Med planens inriktning på ”punkthus i skog” blir det svårt att skapa avgränsade bostadsgårdar. Det kommer troligen att uppstå ett behov hos de boende av att tydliggöra gränsen mellan halvprivat och halvoffentligt och för att skapa en trygg utevistelse för de mindre barnen. Det är också viktigt att värna om de boendes rätt till en halvprivat-privat utemiljö i bostadshusens närhet.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät - utformning och karaktär, funktion i systemet

Norbyvägen, som ligger öster om planområdet är en huvudgata med ca 10 500 fordon/dygn vid planområdet.

Skyltad hastighet för Norbyvägen, strax öster om området, är 50 km/h (förutom kl. 07-18 måndag-fredag då den begränsas till 30 km/h söder om Silikatets förskola).

Andelen tung trafik är inte registrerad men bedöms motsvara busstrafiken på sträckan. Utifrån tidtabell har andelen bussar beräknats motsvara 12 % av trafikmängden vilket ger att med övriga tunga transporter uppskattas andelen tung trafik till 15 % idag.

Angöring

Utfartsförbud Den nya anslutningen till Norbyvägen ligger i ytterkurva vilket ger relativt goda siktförhållanden. Större delen av planområdet får dock utfartsförbud mot Norbyvägen för att begränsa områdets angöring till en punkt. Angöringen utformas i samverkan med gatuansvariga på Uppsala kommun så att den blir säker med hänsyn till korsande gång- och cykelbanor. Nya refuger på Norbyvägen samt övergångsställe vid den nya anslutningen, utanför planområdet, kan komma att bli aktuellt.

En ny enskild kvartersväg föreslås försörja området med in/utfart från Norbyvägen och vändplan längst i väst. Vägen föreslås bli ca 4,5 meter bred, med 2 m gångbana norr om körbanan. Vid den tvärställda parkeringen skapas extra backningsutrymme om 2 meter. Vägen har en lätt slingrande linjeföring av hänsyn till förskolan samt viktiga hällar och tallar. Den relativt smala vägen och dess linjeföring medför även att hastigheten på biltrafiken kan hållas ner.

n3 Markytan på vägen ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Det kan bland annat åstadkommas med en kombination av asfalt och stenmjöl.

Bilparkering

n5 Kommunens parkeringsnorm i denna del av staden är för närvarande 11 platser/1000 kvm BTA eller 1,1 parkeringsplats/lägenhet. Detta skulle medföra ett behov av cirka 120 p-platser. Inom stora delar av planområdet förbjuds parkering för att skona naturmiljön. De ytor där parkering tillåts har valts med hänsyn till värdefulla tallar och hällar.

En större dubbelsidig parkeringsyta föreslås väster om lamellhuset mot Norbyvägen. Utöver det tillåts parkeringsplatser vinkelrätt mot den enskilda vägen samt i bottenvåningen och i direkt anslutning till punkthusen. Angöringsfickor för besöksparkering föreslås också längs Norbyvägen.

n3 Områdets kvartersväg föreslås vara en enskild gemensamhetsanläggning. Anledningen till att vägen ej föreslås vara allmän är att boendeparkering ska kunna ordnas med backning ut mot den nya vägen, vilket undviks på gator som är allmän plats. Denna typ av parkeringslösning innebär i sin tur att man kan minska sammanhängande parkeringsytor mellan husen och på så sätt spara sammanhängande tallskog i större omfattning inom planområdet.

Markytan på parkeringarna ska utföras i material som gynnar infiltration, till exempel stenmjöl.

Gång- och cykeltrafik

x Allmänhetens tillträde till passage genom området har markerats med "x" och ska säkerställas genom rättigheter i samband med servitut, se rubriken "Genomförande". x-området ligger längs med kvartersvägens norra kant.

GATA Planområdet omfattar gång- och cykelbanan längs Norbyvägen för att ge den användningen "gata" eftersom dess funktion tillhör gatan.

Skolvägar

Hågalsskolan och Eriksbergsskolan samt förskolorna Silikatet och Diabasen nås trafiksäkert på gång- och cykelvägar genom skogen. Avståndet till Hågalsskolan är ett par hundra meter.

Tillgänglighet för funktionshindrade

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid prövningen ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar.

Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende "Enkelt avhjälpta hinder" för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Gårdarna får bäst tillgänglighet om så många boende som möjligt kan nå dem från trappuppgången utan att gå via gatan.

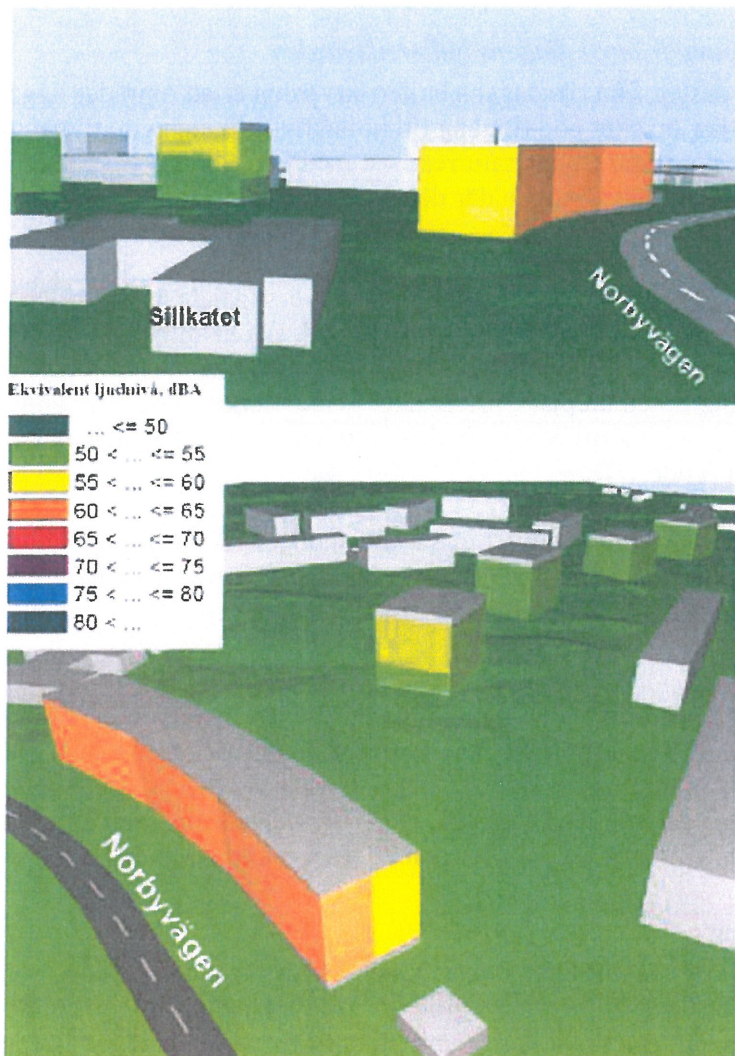
Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

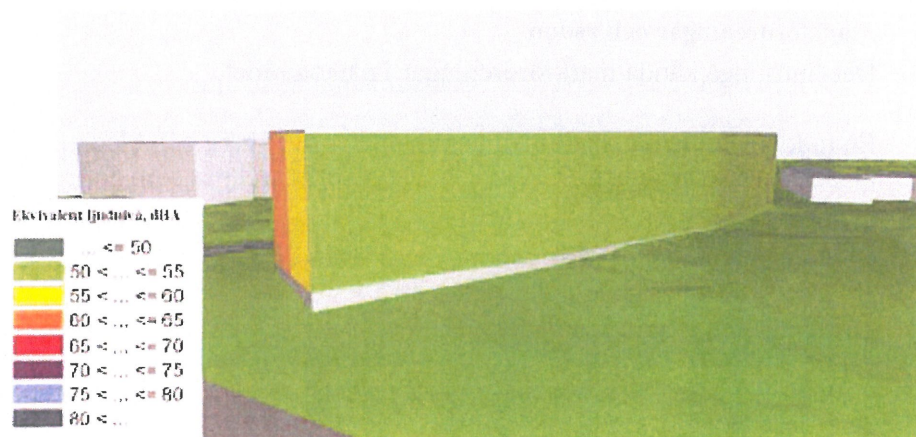
Större delen av området har enligt bullerberäkningar ljudnivåer som uppfyller riksdagens riktvärden för vägtrafikbuller, dvs. ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA. (WSP 2011-08-22, se bilaga) baserade på prognos 2011 Trafikbullerberäkningar för prognosåret 2025 ger en försumbar ökning på mindre än 1 dBA. Det finns därför goda möjligheter att bostäderna får en god ljudmiljö.

För den östra fasaden på det förslagna lamellhuset utmed Norbyvägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till som mest 65 dBA och den maximala ljudnivån till 80 dBA. Byggnadens orientering med långsidan mot Norbyvägen ger dock en god skärmning mot den västra sidan och bostadsgården samt även avskärning för övriga planerade byggnader. Den västra fasaden får ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximal ljudnivå långt under 70 dBA. Detta ger förutsättningar för att ge bostäder, med fasad mot Norbyvägen, tillgång till ljuddämpad sida enligt *Boverkets allmänna råd om avsteg från riksdagens bullerriktvärden*. Uteplatser kan ordnas vid den västra fasaden eftersom riktvärdena för uteplats klaras där utan ytterligare åtgärder.

Om lamellhuset mot Norbyvägen inte uppförs, skulle det närmsta punkthuset få en ekvivalent ljudnivå över 55 dBA på fasad mot Norbyvägen.



Ekvivalent ljudnivå på fasad. Vy från Söder, respektive från nordöst. Illustration: WSP.



Figur 5. Ekvivalent ljudnivå på fasad. Vy över västra fasaden på lamellhusets med 4 1/2 våning.

Ekvivalent ljudnivå på fasad. Vy från västra fasaden på lamellhuset. Illustration: WSP.

Motiv för avsteg från riksdagens bullerriktvärden

Motivet för avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området ligger inom stadsväven, har mycket god tillgång till kollektivtrafik och god tillgång till service. Området gränsar till ett naturreservat med god tillgång till tysta miljöer och har närhet till Stadsskogen där det finns partier av "tysta områden".

Planbestämmelser säkerställer att:

- b₁** Bostäder med en ekvivalent trafikbullernivå överstigande 55 dBA och maximal trafikbullernivå överstigande 70 dBA vid fasad, ska ha minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot ljuddämpad sida, Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden. Alla entréer, med enstaka undantag, ska vara genomgående.

Det kan uppstå önskemål om att glasa in balkonger för att minska bullernivån på dem. Eftersom alla får tillgång till en ljuddämpad uteplats (se ovan), åtminstone på gården, så är det möjligt att glasa in balkongerna.

Störningsskydd mot buller

Lamellhuset vid Norbyvägen, som får ljudnivåer över riktvärdena, ska kompenseras genom att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida med möjlighet till vädringsöppet fönster vid denna sida. Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, egen eller gemensam, som uppfyller kravet på ekvivalent ljudnivå 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå.

Solinstrålning

Punkthusen kommer att ligga i skogen och därför får både bostadsgårdarna och de nedersta bostadsvåningarna begränsad solinstrålning. Det kan därför uppstå önskemål om att träd ska fällas. Planbestämmelserna säkerställer att träden inte kan fällas utan marklov och att lov för trädfällning inte kan ges av enbart det skälet. De nya husen påverkar inte solinstrålningen hos befintlig bebyggelse.

Markföroreningar och radon

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

En radonmätning har skett med gammameter över berg och block. Strålningsnivåerna varierar mellan 9-12 mR/h. Området betecknas som normalradonmark.

Luft

Luftkvaliteten är god i området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Då området består av småkuperad moränmark med inslag av berg i dagen och ytnära berg, är möjligheten att infiltrera dagvatten från tak och hårdgjorda ytor begränsad. Enligt uppgift från Uppsala Vatten är det möjligt att avbörda totalt ca 30 l/s till befintligt dagvattennät. Anslutningar kommer att ske till befintliga ledningar i området.

n₃ Dagvattensystemet i området bör utformas så att en snabb avrinning förhindras genom att merparten av hårdgjorda ytor och takytor avleds över grus- alternativt gräsytor och/eller genom rörgravsmagasin. Fördröjning av dagvatten ska ske där så är möjligt genom dränerande ytbeläggning på exempelvis parkeringsplatser. Öppna och flacka diken samt stenkistor kan ytterligare förbättra fördröjningen. Genom denna hantering skapas även en viss rening och perkolation av dagvattnet före ledningsanslutning och vidare transport till recipient.

VA, el, fjärrvärme, tele, bredband

E En elnätstation finns direkt norr om plangränsen. Behov av ytterligare en elnätstation inom planområdet finns varför en sådan plats har föreslagits i plankartan.

Ledningar för vatten- och avlopp (VA), el, fiber samt fjärrvärme förläggs i kvartersvägen. Anslutningspunkt till allmänna ledningar planeras vid vändplan samt mellan befintlig elnätstation och lamellhuset mot Norbyvägen. Fjärrvärme ansluts vid korsningen av den nya vägen och Norbyvägen.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra på kvartersvägen utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Det finns byggrätter för sophus nära vägen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området. Områdets kvartersväg föreslås vara en enskild gemensamhetsanläggning.

Byggherren (Besqab) har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på tomtmark.

Avtal

Markanvisning

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 2010-06-15 att anvisa del av fastigheten Norby 31:74 till Besqab. Markanvisningen villkoras bland annat av att minst 30 % av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Försäljningsavtal

Kommunen ska sälja kvartersmarken inom planområdet till byggherren. Vid försäljning ska ny ägare informeras om de särskilda planbestämmelser som är till för att skydda träd och utpekade berghällar inom planområdet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

Enligt ledningskoll avslutad 2011-04-28 och enligt fastighetsförteckning 2011-11-17, finns följande ledningar inom planområdet:

- Vattenfall Eldistribution/Region Mellan: elledning längs med Norbyvägen, enligt ledningskoll. Två avtalsservitut för kraftledningar inom planområdet, enligt fastighetsförteckning
- Vattenfall AB Heat Nordic: fjärrvärmeledning längs stigen i västra kanten av planområdet, enligt ledningskoll.
- Uppsala Vatten och Avfall AB/Uppsala Vatten: har VA-ledningar längs Norbyvägen, enligt ledningskoll.
- Borderlight AB: bredband längs Norbyvägen, enligt ledningskoll
- Skanova/Eltel kundtjänst: har teleledningar längs Norbyvägen, enligt ledningskoll. Nyttjanderätt inom planområdet enligt fastighetsförteckning

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

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

Skydd för träd

Byggherren ansvarar för att träd ges adekvat skydd. Rotkartering ska göras för bevarandevärda träd som riskerar att komma till skada under byggtiden.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

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

För kvartersmarken kommer fastighetsbildning att ske och beröra fastigheterna Eriksberg 1:27 och Norby 31:74.

För kvartersmark planlagd för tekniska anläggningar (E-område) kan en egen fastighet bildas och förvärfvas av elnätägaren.

Servitut för gång- och cykelväg

Ett servitut för allmän gång- och cykelväg ska bildas. Alternativt tecknas servitutsavtal mellan kommunen och exploitören.

Gemensamhetsanläggning

För kvartersväg, parkeringsplatser och övriga gemensamma anläggningar kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll bildas en samfällighetsförening för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

All kvartersmark inom detaljplanen styckas av från fastigheten Norby 31:74 och Eriksberg 1:27.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs till exempel om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet i detta fall är att det inte blir någon förändring och att det fortsätter att vara naturmark inom planområdet.

Stadsbild

Planförslaget medför att Eriksberg förlängs med ytterligare ett hus längs Norbyvägen och att de översta våningarna på punkthusen kommer att vara synliga för dem som bor på de översta våningarna i omkringliggande hus. Punkthusen kommer ej att vara synliga från större delen av Hågadalen.

Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att stads- och landskapsbilden påverkas negativt.

Naturmiljö, rekreation - och friluftsliv

Eftersom delar av den befintliga skogsmarken tas i anspråk kommer rekreations- och friluftslivet samt naturmiljön att påverkas. I detaljplanearbetet tas dock tillräckligt stor hänsyn för att undvika en *betydande* negativ påverkan.

Om alla de äldre träden tas bort är det en negativ konsekvens ur naturvårdssynpunkt. Habitatnätverken skulle trots ett sådant scenario kunna fungera då andelen gammal tallskog är så pass hög i Uppsala och då det finns en länk strax söder om området. Planförslaget innebär alltså inget hot på nationell nivå mot arterna.

En kompensationsåtgärd för arter kan vara att låta en del nedhuggna träd ligga kvar i naturen.

Stigen som idag förbinder Hågadalen med Norbyvägen kommer att ersättas med en gångbana med bostadshus på sidan och körbana + parkering på den andra sidan.

Resurshushållning

Planförslaget tar tillvara befintliga resurser i form av infrastruktur, god kollektivtrafik, god service och närhet till rekreationsområden. Byggnadernas höjd medför en god hushållning med mark.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av planförslaget medför ingen fara för hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Ny bebyggelse i området kan bidra till att knyta ihop Blodstensvägen med övriga Eriksberg. Detta under förutsättning att de tvärkopplingar för allmän gångtrafik som eftersträvas genom planområdet kommer att fungera. Det finns annars risk för att planområdet blir lika avskilt som Blodstensvägen är idag.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformen för de nya bostäderna kan inte regleras av detaljplanen men ska enligt fastighetsnämndens beslut om markanvisning vara 70 procent bostadsrätter och 30 procent hyresrätter. Närområdet domineras av hyresrätter med inslag av bostadsrätter. Ny bebyggelse i form av både hyresrätter och bostadsrätter kan därför ge en god variation.

Trygghet och säkerhet

Föreslagen bebyggelse ger Norbyvägen ”ögon på gatan”. Detta kan bidra positivt till att minska ev. upplevelse av otrygghet, framförallt under kvällstid.

Tillgänglighet

Planområdet får en god tillgänglighet för funktionshindrade. Ny bebyggelse försvårar inte tillgängligheten för funktionshindrade att röra sig inom området.

Barnperspektiv

Parkering och angöring i söder är gjord med hänsyn till en framtida utvidgning av förskolan Silikatets mark.

Skolvägarna har god trafiksäkerhet.

Konceptet hus-i-skog kan medföra otydliga gårdsbildningar och otydliga gränser vilket kan påverka föräldrarnas inställning till att låta barn leka utomhus utan övervakning av någon vuxen.

Barn som bor på den södra delen av Täljstensvägen kan lockas att korsa Norbyvägen för att sedan ta den nya vägen genom planområdet till Hågadalsskolan, eftersom det är den närmaste vägen. Där finns inget övergångsställe och Täljstenen ligger i en innerkurva, vilket kan medföra viss säkerhetsrisk.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplan 2006.

Miljöbalken

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

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden, och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 5, miljöbalkens kapitel och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

REVIDERINGAR

KONTORET FÖR SAMHÄLLSUTVECKLING

Uppsala i april 2012

Ulla-Britt Wickström
planeringschef

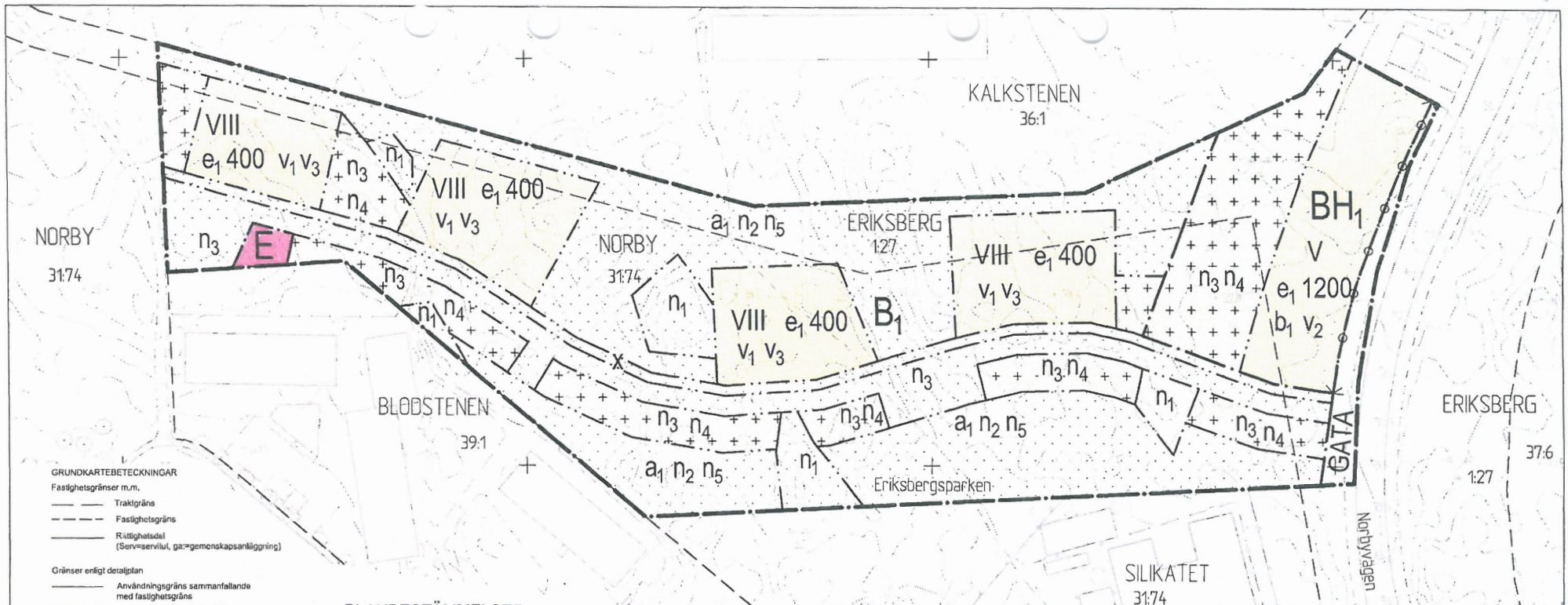
Beslutsdatum

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2011-11-17

Antagen av plan- och byggnadsnämnden
Laga kraft



GRUNDKARTEBETECKNINGAR
Fastighetsgränser m.m.
Traktgräns
Fastighetsgräns
Rättighetsdel
(Serviseriell, ga=gemenskapsanläggning)

Gränser enligt detaljplan
Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
Användningsgräns övriga fall
Egenskapsgräns
Byggnader m.m.
Byggnader (geo.inmätt och fotogr.kart.)

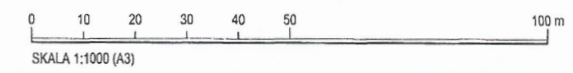
Ovrigt
Staket
Häck
Stödmur
Kantsten
Väggkant
Gång- och cykel-äg
Slätt
Dike mittlinje resp. ytterlinje
Träd
Ägostaggräns
Skogssymbol

Höjdförhållanden
HöjdiKurva
0,0
Markhöjd

Koordinatsystem:
Sweref 99 18 00 / RH2000 i höjd
Underlag:
Primärkartan

Upprättad av stadsbyggnadskontoret i mars 2011
rev. i okt.2011

Inger Högberg
Karttekniker



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSBETECKNINGAR
Detailplanegräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser
GATA Trafik mellan områden
Kvartermark
B1 Bostäder med möjlighet till icke störande verksamhet i bottenvåningen.
BH1 Bostäder med möjlighet till handel och icke störande verksamheter i bottenvåningen.
E Tekniska anläggningar i en våning.

UTNYTTJANDEGRAD
e₁ 400 Största byggnadsarea (i kvadratmeter) exklusive uthus.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
Byggnad får inte uppföras.
Marken får endast bebyggas med uthus.
X Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

MARKENS ANORDNANDE
Mark och vegetation
n₁ Berghällar ska bevaras i möjligaste mån. Hällarna utgör ett stort upplevelsevärde för området.
n₂ Träd får inte fällas annat än av biologiska eller säkerhetsmässiga skäl.
n₃ Obebyggd markytan skall möjliggöra infiltration av dagvatten.
n₄ I möjligast mån ska träd bevaras vid utformning av ytor för parkering- och körbana.
n₅ Parkering får ej finnas.
Ulfart
Körbar ulfart får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.

UTFORMNING, UTFÖRANDE
Utformning
V, VIII Högsta antal våningar.
V₁ Vind får inte inredas.
V₂ Minst hälften av boningsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida med möjlighet till vädringsöppet fönster vid denna sida.
V₃ Garage får anordnas i bottenvåning.
Byggnadsteknik
b₁ Bostäder med en ekvivalent trafikbullernivå överstigande 55 dBA och maximal trafikbullernivå överstigande 70 dBA vid fasad, ska ha minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot ljuddämpad sida. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden. Alla entréer, med enstaka undantag, ska vara genomgående.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
Ändrad lövpplikt, lov med villkor
a) Marklov krävs för fällning av träd med stamdiameter större än 30 cm på en höjd av 1,10 meter ovan mark. Inför byggsamråd skall urval av träd göras i samråd med exploaterens trädexperts och Uppsala kommun. Träd som sparas ska ges adekvat skydd under byggtiden.

UPPLYSNINGAR
Byggherren ansvarar för att träd och berghällar ges adekvat skydd under byggtiden. Rotkariering ska göras för bevarandevärda träd som riskerar att komma till skada under byggtiden. Vid skada på bevarandevärda träd under byggtiden utgår vite.

	<p>Samråd</p> <p>Detaljplan för NORBY 31:74</p> <p>Upprättad i mars 2012 Normalt plantförfarande</p> <p>Ulla-Britt Wickström Planeringschef</p>	Bestu/sdatum _____ Instans _____ Samråd 2011-11-17 BN Utställning PBN Antagande PBN Laga kraft
		Till planen hör: Plankarta Planbeskrivning Genomförandebeskrivning
		diariennr: 2012/20122-1