

Handläggare
Eleonore Albenius
Elin Eriksson
018-727 00 00

Diarienummer
PBN 2015-001418

Planbeskrivning Detaljplan för Hammarparken, del av Eriksberg 1:27

Standardförfarande

SAMRÅDSTID mellan 5 april och 20 maj 2019



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN	5
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	5
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	5
Miljöbalken 7 och 8 kapitel	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan 2016 (ÖP 2016)	6
Planprogram	6
Detaljplaner	7
Andra kommunala beslut	7
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Plandata	8
Allmän områdesbeskrivning	9
Landskapsbild, stadsbild	10
Kulturarv	12
Naturmiljö	12
Rekreation och friluftsliv	16
Bebyggelse och gestaltning	17
Offentlig och kommersiell service	23
Friytor	23
Sociala frågor	24
Mark och geoteknik	25
Trafik och tillgänglighet	25
Hälsa och säkerhet	27
Teknisk försörjning	32
PLANENS GENOMFÖRANDE	35
Organisatoriska åtgärder	35
Tekniska åtgärder	36
Ekonomiska åtgärder	37
Fastighetsrättsliga åtgärder	38
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	38
PLANENS KONSEKVENSER	39
Nollalternativ	39
Detaljplanen, miljöaspekter	39
Detaljplanen, sociala aspekter	40
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	41
Översiktsplan	41
Miljöbalken	41

HANDLING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-06-23.

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Inventering av groddjur, 2017-09-11
- Inventering av fladdermöss, 2017-10-01
- Bullerutredning daterad 2019-02-11
- Dagvattenutredning daterad 2018-10-30, senaste rev. datum 2019-02-14
- Solstudier och dagsljusstudier, daterade 2019-02-08 samt 2019-02-11

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket och på biblioteket i Eriksberg. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Läsanvisningar

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

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

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

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar, och byggaktörerna. Medverkande konsulter har varit Semrén & Månsson på uppdrag av Wallenstam, Bernow & Partners arkitekter AB för JM samt WSP på uppdrag av båda byggaktörerna. WSP har gjort ett platsunderlag som legat till grund för den föreslagna bebyggelsestrukturen och gårdsutformningen. De har även gjort situationsplanen på uppdrag av byggaktörerna. Illustrationer över bebyggelsen har gjorts av respektive arkitektbolag.

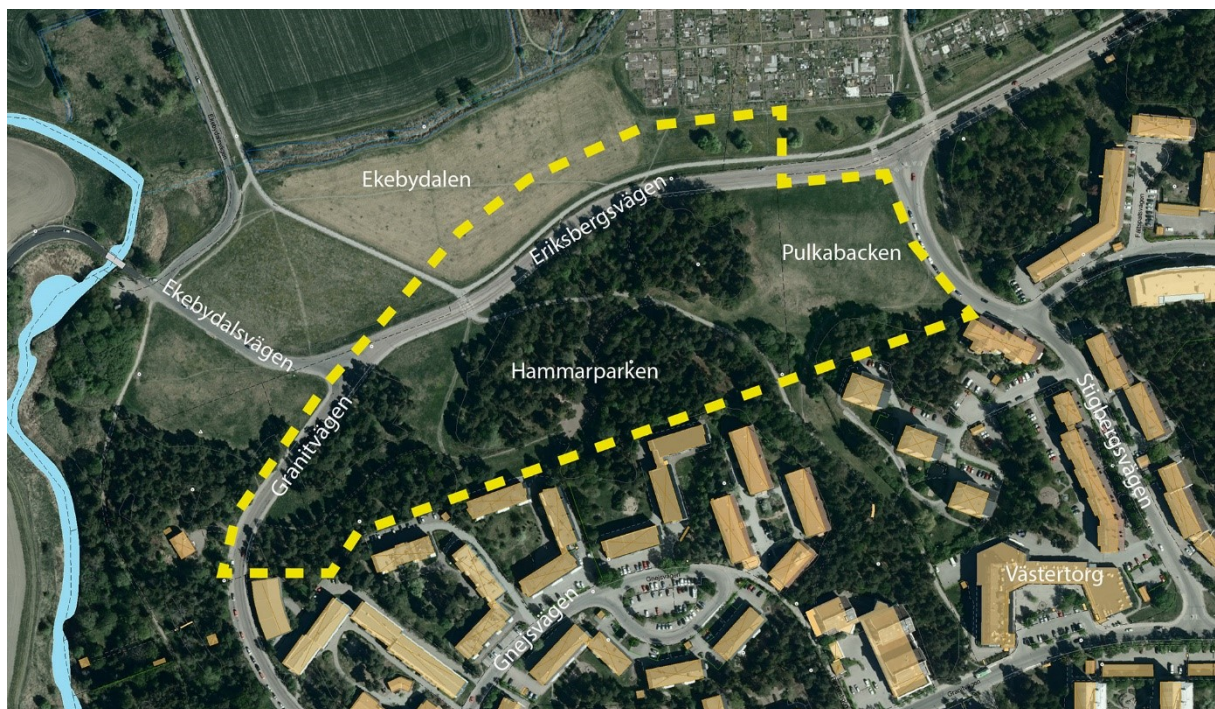
Inventering av fladdermöss har utförts av Ecocom och groddjursinventeringen har gjorts av Ekologi-gruppen. Bullerutredningen har gjorts av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB och dagvattenutredningen har utförts av Bjerking. En förprojektering av den interna vägen samt möjliga förändringar i vägnätet i den västra delen av Ekebydalen har utförts av WSP på uppdrag av Uppsala kommun.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bebygga delar av Hammarparken med bostadsbebyggelse och en förskola i en av byggnadernas bottenvåningar. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets förutsättningar, det vill säga till naturen och till topografin. Även den yttre miljön, som bostadsgårdar, förskolegård och förgårdsmark ska förhålla sig till områdets naturkaraktär genom bland annat bevarade träd och berghällar. Ny växtlighet ska där det är möjligt ersätta och/eller komplettera den befintliga. Syftet är att så långt det är möjligt bidra till att områdets gröna karaktär bevaras, samt att området blir en stimulerande miljö för alla; boende, verksamma och besökare. Det gäller i anslutning till bostäderna men också intill förskolan, detta då utemiljöns utformning har dokumenterad betydelse för barns lärande.

PLANENS HUVUDDRAG

Hammarparken är ett område parkmark av företrädesvis naturkaraktär i Eriksbergs norra del. Detaljplanen gör det möjligt att bebygga delar av Hammarparken med flerbostadsbebyggelse i 4 till 6 våningar inklusive suterrängvåning med omkring 400 nya lägenheter¹. Detaljplanen innebär också att en kortare sträcka av Eriksbergsvägen flyttas en bit norrut, till förmån för bostadsbebyggelsen. Förutom bostäder möjliggörs även en förskola i en av byggnaderna. I anslutning till förskolan ska en separat förskolegård anläggas, med närhet till omgivande parkmiljö.



Flygfoto över planområdet och dess närmaste omgivning.

¹ Antalet lägenheter fastställs först i bygglovskedet. Det verkliga antalet bostäder kan bli både högre och lägre än 400 beroende av lägenheternas sammansättning och storlek. Baserat på byggaktörernas redovisade arealuppgifter blir antalet lägenheter 350 st, om redovisad total ljus bruttoarea (BTA) kvm divideras med en snittlägenhet om 100 kvm BTA. Byggaktörerna redovisar i samrådsskedet sammanlagt 445 lägenheter.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Ett genomförande av detaljplanen berör inte MB 3 och 4 kap. Planen berör miljö kvalitetsnormerna för vatten, enligt MB 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Enligt Plan- och bygglagen 4:34 ska bestämmelserna i Miljöbalken 6 kap tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2016-04-19, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att:

- ett genomförande av detaljplanen stämmer överens med översiktsplanens intentioner
- den önskade bebyggelsen innebär en relativt stor ökning av antal bostäder i stadsdelen men det centrala läget med befintliga system för uppvärmning och VA samt god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar innebär att den ökade miljöbelastningen inte bedöms vara betydande.
- naturvärdena bedöms vara de värden som påverkas mest. Grönkopplingen från Västertorg till Ekebydalen bevaras delvis då pulkabacken inte föreslås bebyggas och att lokalgata till föreslagen bebyggelse slutar i en vändplan som inte skär av grönstråket.
- ett genomförande av detaljplanen påverkar stadsbilden i hur man upplever Eriksberg sett från Ekebydalen och Flogsta.
- Eriksbergs befintliga bebyggelse är tidstypisk och ofta väl anpassad till topografin. Tillkommande bebyggelse ska ta hänsyn till terrängen, och i möjligaste mån anpassas till topografin.
- I samband med planarbetet ska bullernivåerna utredas och en dagvattenutredning för planområdet behöver tas fram.

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

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av Detaljplan för Eriksberg 1:27 inte medför betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 4:34 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2016-06-07 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalken 7 och 8 kapitel

Planområdet berörs inte av strandskydd, vattenskyddsområde eller något annat skyddsområde enligt MB 7 kap. Planen berör dock arter som är skyddade enligt MB 8 kap.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2016 (ÖP 2016)

I översiktsplanen beskrivs mark- och vattenanvändningen ur ett långsiktigt perspektiv. Principer, generella riktlinjer och platsspecifika inriktningar för mark- och vattenanvändningen ger vägledning vid bland annat detaljplanering. ÖP 2016 anger två principer för den fysiska utvecklingen, att skapa närhet och att skapa mervärden. För att göra det möjligt används olika strategier som benämns som Uppsala-principerna. De fysiskt strukturerande principerna är att koncentrera, blanda och koppla samman. Det innebär att värden och funktioner ska koncentreras till platser som är lätta att nå för många människor. Olika delar av kommunen ska kopplas samman, både fysiskt och socialt, för att fler ska få nära till mer. En blandning och mångfald av bostäder, service, arbetsplatser och grönska gör att vi får nära till det vi behöver i vardagen.





Planområdet ligger inom det område som i ÖP 2016 benämns staden. Inriktningen för mark- och vattenanvändningen inom stadens gräns delas in i innerstad, stadsnoder, stadsdelsnoder, stadsstråk, stadsbygd och större utvecklingsområden. Eriksberg ligger utanför innerstadens avgränsning och utgörs av stadsbygd, stadsdelsnod (Västertorg) och stadsstråk (Granitvägen). Stadsbygden ska enligt ÖP 2016 fortsätta att utvecklas med en ökad täthet i bebyggelsen, med en 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. Områden inom 4 kilometer från Resecentrum har en särskild potential för bebyggelseutveckling som bidrar till att skapa närhet med cykelavstånd mellan stort antal av stadens målpunkter. Planområdet ligger inom den prioriterade zonen.

Planprogram

Våren 2015 beslutade plan- och byggnadsnämnden att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett planprogram för Eriksberg och Ekebydalen. Planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen godkändes av plan- och byggnadsnämnden den 23 november 2017.

Planprogrammet konkretiserar översiktsplanens intentioner och innehåller strategier och ett strukturförslag som ska vara vägledande för den kommande detaljplaneringen inom stadsdelen. Programmet grundar sig i en vision, det vill säga en målbild som utvecklingen av stadsdelen ska navigera mot. Visionen är en urban, grön och naturnära stadsdel och programmet visar bland annat hur Eriksberg kan utvecklas med ny bebyggelse. Planområdet som behandlas i denna detaljplan är ett av de områden där ny bostadsbebyggelse föreslås.



-  Bostäder. Nya kvarter och större kompletteringar inom befintliga kvarter
-  Bostadskompletteringar inom befintliga strukturer och kvarter kan prövas
-  Grönstruktur
-  Grönstruktur som kan kombineras med andra markanvändningar

Utsnitt ur markanvändningskartan i Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen

Planprogrammet innehåller både ämnesspecifika riktlinjer som gäller generellt för hela området och platsspecifika riktlinjer för olika geografiska delområden. För delområdet *Norra Eriksberg* finns riktlinjer som i huvudsak handlar om natur och topografi.

Riktlinjer:

- Ny bebyggelse ska anpassas efter topografin
- Naturmark ska sparas mellan kvarteren, kvarteren ska inte slutas
- Ny bebyggelse väster om Stigbergsvägen ska avgränsas från pulkabacken med hjälp av växtlighet
- En grön bård ska bevaras mellan befintlig och tillkommande bebyggelse

Stadsbyggnadsvision

Denna detaljplan är en del av genomförandet av planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen. Planprogrammets målbild är en urban, grön och naturnära stadsdel. Visionen för stadsdelens utveckling lyder:

”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. ”

En utveckling inom planområdet ska bidra till att uppfylla den övergripande visionen. Den nya bebyggelsen ska bli ett nytt inslag i stadsdelen, den sparade grönskan ska bidra till en fortsatt grön och naturnära miljö.

Detaljplaner

Större delen av planområdet omfattas av stadsplan för Västra Eriksberg (PL 69 D) från 1958. Marken är i huvudsak avsedd för park eller plantering. Det finns inga byggrätter inom planområdet.



Utsnitt ur planmosaiken.

Andra kommunala beslut

Efter ett beslut i mark- och exploateringsutskottet begärde kommunens mark- och exploateringsenhet år 2015, planbesked för att pröva flerbostadshusbebyggelse i Hammarparken. Begäran föregicks av ett parallellt uppdrag där möjligheten att bebygga parken utreddes genom strukturförslag från ett flertal

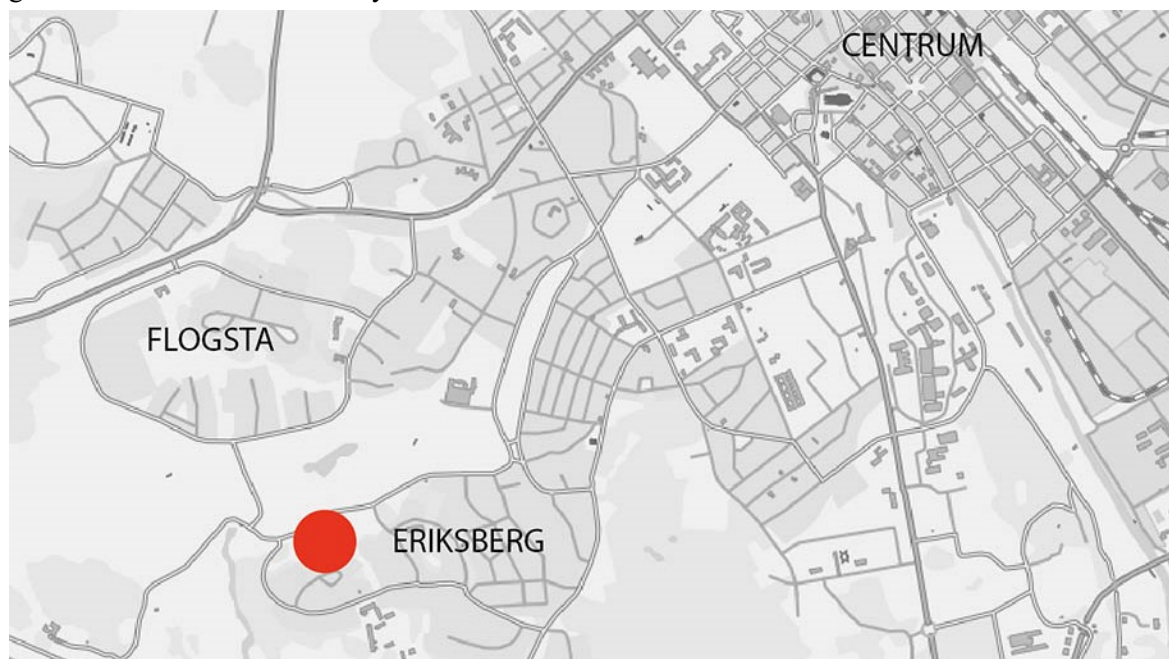
olika byggherrar. I samband med beslutet om att begära planbesked beslutades att markanvisa delar av fastigheten Eriksberg 1:27 för bostäder till Wallenstam AB. Två ytterligare delar av området var vid det tillfället utpekade som möjliga för bostadsexploatering. Ett av dessa områden markanvisades år 2017 till JM. Det andra området, i nära anslutning till Stigbergsvägen, är inte längre aktuellt att anvisa för bebyggelse.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Eriksberg, cirka tre kilometer sydväst om Stora torget i Uppsalas centrum. Området omfattar Hammarparken, en del av Granitvägen respektive Eriksbergsvägen och en mindre del av Ekebydalen.



Planområdets läge i staden och i Eriksberg.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs framför allt av en del av den kommunala fastigheten Eriksberg 1:27 men omfattar även delar av Eriksberg 1:22 och 1:4 samt Flogsta 11:12 och 11:19. Det avgränsade området omfattar drygt 71 000 kvadratmeter. Marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun.

Tidplan

Detaljplanen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och de nya bestämmelserna som trädde i kraft den 1 januari 2015 (SFS 2014:900). Planarbetet bedrivs med målsättningen att ett antagande av detaljplanen ska ske i början av 2020. Byggstart kan då tidigast ske under 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att bygggrätten är relativt begränsad till sin storlek och att fastighetsägaren har för avsikt att genomföra byggnationen så snart planen vunnit laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Området är obebyggt och utgörs till stor del av parkmark med naturkaraktär. Söder om planområdet finns bostadsbebyggelse i flerbostadshus. Terrängen är kuperad, ibland kraftigt, och marken sluttar från de bebyggda delarna i Eriksberg ner mot Ekebydalen. Skogspartier, öppna gläntor och en pulkabacke med utsikt över Ekebydalen och staden kännetecknar området. I en skogsglänta finns en mindre lekplats med sandlåda och gungor och genom området går flera stigar. En belyst gång- och cykelväg, mellan Eriksberg och Flogsta, går igenom området och vidare ut i Ekebydalen. I väster gränsar planområdet mot Granitvägen som i höjd med korsningen med Hågavägen byter namn till Eriksbergsvägen.



Bilden till vänster visar en vy från en höjd i anslutning till lekplatsen, i bakgrunden mellan träden skymtar bostadsbebyggelsen längs Gnejsvägen. Bilden högst upp till höger visar stigen in till lekplatsen som är belägen i en glänta i planområdets södra del. Bilden under är fotograferad i den västra delen av planområdet, i bakgrunden skymtar Granitvägen.



Pulkabacken med den befintliga bebyggelsen längs Stigbergsvägen i fonden.



Lekplatsen i Hammarparken med bebyggelsen vid Gnejsvägen i bakgrunden.

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Eriksberg bär tydliga spår av de ideal som rådde när stora delar av stadsdelen planerades och byggdes ut. Tydliga grannskapsenheter ligger samlade runt ett stadsdelscentrum med torg och skolor. Grönområdet som större delen av planområdet utgörs av, det vill säga Hammarparken, ligger i en brant sluttning ned mot Ekebydalen. Branten bildar en gräns mellan Ekebydalen och Eriksbergs bebyggda delar och träden i sluttningen döljer till stora delar bebyggelsen bakom.

Från angränsande områden, som Ekeby och Flogsta, upplevs Eriksberg skynta bakom en grön trädridå. Från dalen sett är Hammarparken i sig en bidragande orsak till att Eriksberg, trots sitt höga läge i landskapet, ligger delvis dolt bakom grönska. I områdets östra del är träden färre, den delen utgörs av en gräsbevuxen brant som vintertid fungerar som pulkabacke. Från pulkabacken har man utsikt över Ekebydalen och staden med domkyrkans torn i horisonten. Från den andra sidan av planområdet blickar man ut mot Ekebydalen och Flogsta. Ekebydalen utgör ett stort öppet landskapsrum och Eriksbergsvägen följer gränsen mellan dal och höjd. Vägen är bred med få anslutande vägar, den är utformad för snabb transport mellan områden.



Hammarparken sett från Ekebydalen. Bebyggelsen i Eriksberg skyntar bakom träden.



Utsikt från pulkabacken mot Centrala Uppsala.



Utsikt från Hammarparken mot Flogsta, med Eriksbergsvägen närmast i bild.

Förändringar

Detaljplanen innebär att delar av planområdet kan tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Det kommer att påverka stads- och landskapsbilden, framför allt hur området upplevs sett från Ekebydalen och omgivande stadsdelar.

För att värna områdets mest värdefulla natur och för att bevara ett parkområde mellan den nya och tillkommande bebyggelsen koncentreras bebyggelsen i förslaget till ett område närmast Ekebydalen, längs med Granit- och Eriksbergsvägen. Detaljplanen innebär att området kan bebyggas med flerbostadsbebyggelse i upp till 6 våningar. Den östra delen, det vill säga pulkabacken, lämnas oförändrad.

Bebyggelsen struktureras i uppbrutna kvarter, för att bättre kunna anpassas till topografin. De öppna kvarteren, med många fristående byggnader, ger också möjlighet till inblickar och utblickar mellan bostadsgårdar och omgivande park och natur.

Granitvägen/Eriksbergsvägens karaktär förbi området förändras när bebyggelsen uppförs. Bredare gångbanor, entréer till bostadsgårdar och trapphus bidrar till att upplevelsen längs vägen förändras, från karaktär av snabb genomfartsled till bostadsgata.

f₂ *Genomgående entré ska finnas.* Motivet är att entréer mot gatan skapar gatuliv.

Kulturarv

Förutsättningar

Planområdet ligger strax öster om riksintresset för kulturmiljövården enligt miljöbalken 3:6 som berör Hågaåns dalgång. Riksintresset består i en forntida dalgångsbygd med monumentala fornlämningar samt by- och kyrkomiljöer. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bostadsbebyggelsen i Eriksberg, ingår i ett område som pekats ut (U20) som kommunalt kulturmiljöområde men planområdet i sig ligger utanför avgränsningen. Eriksberg som helhet ligger utanför det område som är av riksintresse för kulturmiljövården (Uppsala stad C 40 A).

Inom ramen för arbetet med planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen har en kulturmiljöutredning tagits fram². I Hammarparken pekas pulkabacken ut som en miljö som är känslig för förändring. Utredningen förmedlar även att de gröna ridåerna mellan Eriksbergs olika bebyggelseområden är viktiga ur kulturmiljösynpunkt.

Förändringar

Pulkabacken lämnas oförändrad, detaljplanen medger inte bebyggelse i den östra delen av planområdet som utgörs av parkmark (Allmän plats; PARK på plankartan). För att värna inramningen av de befintliga bostadskvarteren i anslutning till planområdet lämnas även en grön ridå utan bebyggelse mellan de befintliga och de nya bostäderna.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ligger strax öster om naturreservatet för Hågadalen-Nåsten. I naturreservatet finns hävdade jordbruksmarker och skogsområden med höga naturvärden men även många fornlämningar. Naturreservatet är ett populärt friluftsområde, som ansluter direkt mot Ekebydalen.

Planområdet omfattar bara en mindre del av Ekebydalen och utgörs i övrigt av den så kallade Hammarparken, ett grönområde som består av en blandning av öppna ytor och trädbevuxna delar. Trädbe-

² Kulturmiljöutredning Eriksberg, Tyréns, 2015-12-03

ståndet består framförallt av gammal tall. I planområdets östra del finns en gräsbevuxen brant som bland annat används som pulkabacke.

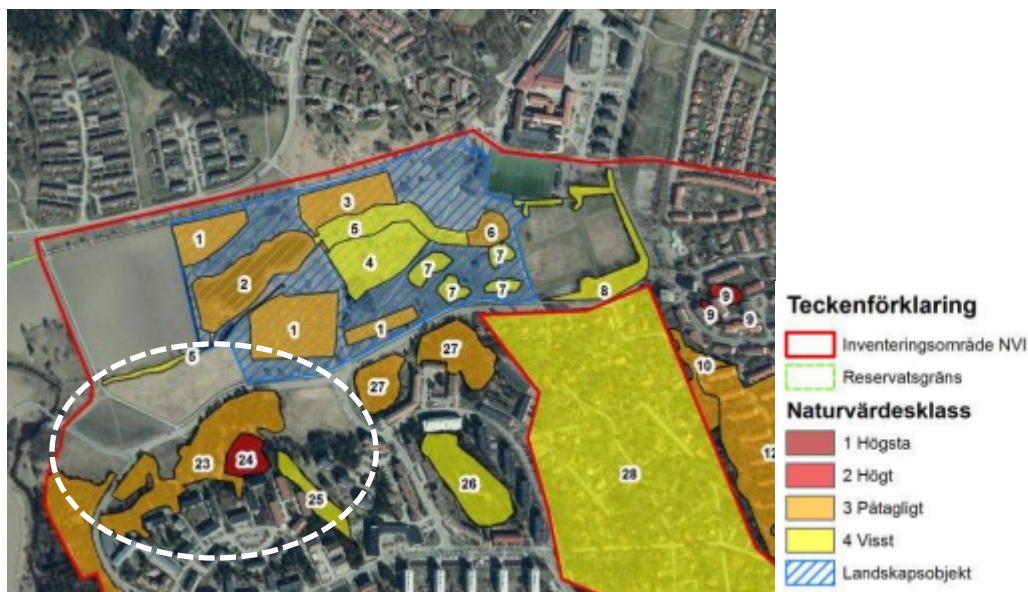
Ekologiska landskapssamband

Enligt den analys av ekologiska landskapssamband för fem habitater i och kring Uppsala stad som kommunen tagit fram 2014 berörs Hammarparken främst av nätverket för gammal tall. Hammarparkens tallområden utgör så kallade ”stepping stones” mellan Stadsskogen och Hågadalens samt mot tallområden i Flogsta.

Naturvärdesinventering

Inom ramen för arbetet med planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen gjordes en övergripande naturvärdesinventering, samt en specifik fladdermusinventering³. I naturvärdesinventeringen konstateras att det i Eriksberg finns många områden med högt naturvärde och att dessa främst är knutna till äldre tall. I Ekebydalen finns många värdefulla småbiotoper men enligt utredningen har dalen som helhet ett större värde än de enskilda biotoperna.

För den lilla del av Ekebydalen som omfattas av denna detaljplan redovisas ingen naturvärdesklass. Hammarparkens skogsbestånd har enligt naturvärdesinventering påtaglig naturvärdesklass med flera naturvårdsarter närvarande. Ett område i planområdets södra del bedöms ha naturvärdesklass 2, det vill säga högt naturvärde. Större delen av Hammarparken har naturvärdesklass 3, det vill säga påtagligt naturvärde. Pulkabacken, liksom några av de övriga öppna ytorna i Hammarparken, har inget naturvärde. Se karta nedan.



Utsnitt ur naturvärdesinventeringen, planområdet markerad med en vit streckad linje.

Av de naturvårdsarter som förekommer i området enligt inventeringen är de flesta inte skyddade enligt lag. Blåsippa är dock skyddad, den är fridlyst enligt 9 § i Artskyddsförordningen. Det innebär att det är förbjudet att gräva eller dra upp exemplar av växter med rötterna, och plocka eller på annat sätt samla in exemplar av växter för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Inför exploatering av blåsippan växtplatser ska dispens sökas hos Länsstyrelsen. Vid dispensprövning är artens bevarandestatus en central fråga.

³ Naturvärdesinventering (NVI) och fladdermusinventering, Calluna 2015-09-15

Kungsfågel, som är rödlistad⁴, skulle möjligen kunna häcka inom planområdet (område 24 i naturvårdsinventeringen, se ovan) eftersom den flerskiktade skogen här kan vara lämplig och den inte har krav på stora revir. Området är dock mycket litet och ligger nära bostadsbebyggelse och en lekplats, vilket sannolikt innebär att framgångsrik häckning inte föreligger.

Inom planområdet har gnagspår av granbarksgnagare observerats. Granbarksgnagaren är en så kallad signalart. På några av de gamla tallarna har talticka och vintertagging observerats, de är rödlistade svamparter som är beroende av äldre tallbestånd. Äldre, solbelysta tallar är även livsmiljö för den rödlistade reliktbocken, gnag av reliktbock har observerats i område 23 (se karta sidan 13).

Fladdermusinventering

Fladdermöss är skyddade enligt artskyddsförordningen och i vissa fall av jaktlagstiftningen. Vid den inventering som genomfördes av Calluna påträffades 8 fladdermusarter, varav en rödlistad, i det inventerade området (det vill säga hela Eriksberg). Med anledning av detta genomfördes en fördjupad fladdermusinventering inom ramen för planarbetet för Hammarparken⁵. Vid inventeringen av området, som omfattar Hammarparken och dess närmaste omgivning, påträffades 4 arter, men antalet observationer var få. Resultatet visar att planområdet inte är högprioriterat som fladdermusmiljö och bedömningen är att en exploatering inte kommer i konflikt med de krav som artskyddsförordningen och Eurobatsavtalet ställer. Området bedöms inte vara intressant för fladdermöss.

Andra naturvårdsarter

Ekebydalens dammar och närområden är fortplantningsmiljö för groddjur, främst vanlig padda och vanlig groda. Åkergroda har också observerats i Ekebydammen enligt Artportalen, dock inga salamandrar. Hammarparkens trädbevuxna delar är sannolikt lämpliga övervintringsplatser för groddjur, eftersom påkörda djur brukar påträffas på Ekebyvägen under groddjurens vandringsstid. I samband med markanvisningen 2011 genomfördes därför en översiktlig konsekvensbedömning med åtgärdsförslag för groddjur. Under 2017 genomfördes ännu en inventering av groddjur, i syfte att utvärdera en eventuell exploateringspåverkan på de lokala populationerna⁶. Vid inventeringen kunde fyra arter av groddjur konstateras kring Ekebydammen i Ekebydalen utanför planområdet; vanlig padda, mindre vattensalamander, vanlig groda samt åkergroda. Samtliga är skyddade arter. Merparten av dessa groddjur kom från områdets södra delar, en stor andel kom från koloniområdet mellan Eriksbergsvägen och dammen.



Rosa områden indikerar potentiella övervintringsplatser för grodor

De arter som förekommer i området är samtliga vanligt förekommande i regionen och det finns enligt den genomförda utredningen lämpliga livsmiljöer även i närområdet, exploatering av det aktuella området påverkar endast arternas övervintringsplatser. Alla fyra arter har i den senaste rödlistan bedömts ha en livskraftig population i landet.

Då samtliga arter funna vid inventeringen bedöms ha gynnsam bevarandestatus både lokalt och regionalt bedöms inte förbuden i 4 § respektive 6 § artskyddsförordningen inträda vid exploatering av Hammarparken, som hyser ett antal potentiella övervintringsplatser.

⁴ Rödlistade arter är automatiskt inte skyddade, rödlistning är en bedömning av hur stor risken är att arten dör ut.

⁵ Inventering av fladdermöss i Hammarparken och dess omgivning, Uppsala kommun, Ecom 2017-10-01

⁶ Inventering av Groddjur kring Ekebydammen, Uppsala, Ekologigruppen 2017-09-11

Förändringar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att naturmiljön påverkas. En stor del av planområdet kommer att vara oförändrad, sett till markanvändningen. Det gäller i huvudsak den östra delen av planområdet som inkluderar pulkabacken samt det område som enligt genomförd naturinventering hyser högst värden i området (nr 24, bild sid 13). Dessa områden är allmänna platser idag, så kallad parkmark, och kommer så vara även i fortsättningen. Lekplatsen och området närmast lekplatsen kommer också att fortsätta vara parkmark.

PARK *Park.* Delar av den befintliga Hammarparken bevaras, däribland den del som har högst naturvärdesklassning. Området ansluter till stråket som leder till Västertorg.

lek *Lekplats.* Den befintliga lekplatsen och pulkabacken i området ska bevaras. Det tydliggörs genom en utformningsbestämmelse för den allmänna parkmarken.

Ett genomförande av detaljplanen innebär dock att träd kommer att behöva tas ner, där byggnader får uppföras och där väg får anläggas. Bebyggelsen koncentreras till den västra delen av planområdet, närmast Granit- och Eriksbergsvägen, i syfte att värna ett sammanhängande naturområde och även inom kvartersmarken skyddas delar av naturmiljön i syfte att så långt som möjligt bevara träd och värden knutna till dessa. I delar av de berörda områdena får markens höjd inte förändras. Träd får endast fällas om det föreligger någon risk och för att fälla ett träd av en viss storlek inom dessa områden krävs marklov. Marken i dessa områden får inte heller användas för parkering.

n₁ *Markens höjd får inte ändras*

n₂ *Marken får inte användas för parkering*

n₃ *Träd med stamdiameter större än 30 centimeter på en höjd av 1,10 meter ovan mark får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

a₁ *Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter större än 30 centimeter på en höjd av 1,10 meter ovan mark. Träd som sparas ska ges adekvat skydd under byggtiden. Syftet med bestämmelsen är att pröva om träd kan fällas utan att karaktären på områdets naturmark eller specifika naturvärden går förlorade.*

Den fridlysta blåsippa växer bland annat där markanvändningen förändras. Blåsippa betraktas som "livskraftig", den har god bevarandestatus. Det finns gott om blåsippa till exempel i det närbelägna naturreservatet Hågadalen-Nåsten, där kommunen skyddar och sköter bland annat sådana miljöer där blåsippa trivs. Dispens kommer att sökas hos länsstyrelsen.

För att säkerställa den ekologiska kontinuiteten för groddjuren kan olika åtgärder vidtas i samband med detaljplanens genomförande. Ledstrukturer och genomfarter under Eriksbergsvägen kan minska antalet påkörda grodor. Anläggande av så kallade grodhotell nära dammarna i Ekebydalen skulle på sikt medföra att färre grodor förolyckas på vägarna i området runt Ekebydalen.

Rekreation och friluftsliv

Förutsättningar

Hammarparken fungerar som ett bostadsnära park/naturområde. Det finns flera gång- och cykelstråk som går igenom området, en mindre lekplats i en skogsglänta och en stor pulkabacke som används flitigt om vintern. Kullens utformning med lutningar åt olika håll gör att den passar barn i olika åldrar. Större delen av området används som närnatur för skola och förskola enligt en enkätundersökning som genomfördes 2014.

Planområdet ligger i direkt närhet till både Ekebydalen och Hågadalen-Nåsten som är populära rekreations- och friluftsområden. I nära anslutning till planområdet finns ett odlingsområde som är tillgängligt för allmänheten.

Förändringar

Den planerade bebyggelsen innebär att området delvis förändras men det finns fortsatt goda möjligheter till rekreation och friluftsliv, inom och i anslutning till planområdet.

PARK *Park.* En del av planområdet kommer även fortsättningsvis utgöras av allmän plats i syfte att bland annat bevara de allmänt tillgängliga rekreativa värdena i området.

lek *Lekplats.* Pulkabacken och lekplatsen bevaras och kan utvecklas, det tydliggörs genom en utformningsbestämmelse för den allmänna parkmarken.

Gång- och cykelvägen mot Flogsta påverkas av den nya bebyggelsen. Den flyttas och samförläggs med den nya interngatan, det vill säga lokalgatan inne i området (se under avsnitt *Trafik och tillgänglighet*). Gång- och cykelvägen ansluter till den befintliga som leder till Västertorg och centrala Eriksberg.

GATA *Gata*

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt men ligger i direkt anslutning till flerbostadsbebyggelsen i Eriksberg.

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att bebygga delar av Hammarparken med flerbostadsbebyggelse. Bebyggelsen koncentreras till den västra delen av planområdet. Ekebydalen kommer inte att bebyggas, fränsett den delen som tas i anspråk för Eriksbergsvägens nya sträckning. Pulkabacken, lekplatsen och delar av naturmarken kommer också att bevaras.

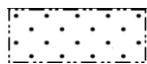
B *Bostäder.* Planbestämmelsen omfattar alla sorter bostäder av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.



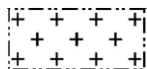
Illustrationsplan över bebyggelsen. (WSP)

Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till terrängen, byggnaderna ska uppföras väl anpassade till platsens topografi. Det uppnås bland annat genom en uppbruten kvartersstruktur, där de olika byggnaderna kan placeras på olika nivå i förhållande till varandra. Bestämmelserna nedan syftar bland annat till att säkerställa bebyggelsens anpassning till områdets karaktär.

e₁₀ *Största byggnadsarea är angivet värde i m². Balkonger får uppföras utöver angivet värde.*



Marken får inte förses med byggnad

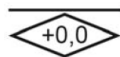


Endast mindre komplementbyggnader och skärmtak får uppföras

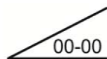
f₄ *Byggnader ska utföras med suterrängvåning. Syftet med bestämmelsen är att undvika stora förändringar av de befintliga marknivåerna, för en anpassning till terrängen.*

f₂ *Genomgående entré ska finnas. Motivet är att entréer mot gatan skapar gatuliv. Det ger därutöver direkt tillgänglighet till gården så att de boende inte behöver gå ut på gatan för att nå sin bostadsgård eller vice versa.*

Byggnadernas höjd regleras med en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd, angivet som en plus-höjd över givet nollplan. För att möjliggöra en takvariation i området finns en bestämmelse om tillåtna takvinklar.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan



Takvinkeln får vara mellan angivna värden

f₃ *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Teknikrum, hissöverbyggnad och trapphus får bryta takfallet och undantas från angivna värden i bestämmelser om takvinklar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tekniska anordningar på tak blir väl integrerade i byggnadens utformning. Undantaget gällande angivna takvinklar som syftar till att ge en flexibilitet att utforma mindre takdelar på ett sätt som inte ryms inom det angivna spannet.*

Bebyggelsens utformning ska även anpassas till områdets naturkaraktär, vilket tydliggörs i en bestämmelse om färg och material. Byggnaderna ska färgsättas med kulörer som harmonierar med det naturnära läget, till exempel bruna, grå, gula och gröna nyanser. Kulörerna bör vara dämpade, starkt lysande färger, som till exempel vita fasader, riskerar att dominera landskapet och ska därför undvikas. Även fasadmaterialen ska av samma skäl anpassas till platsen och läget nära naturen. Fasaderna kan till exempel vara i trä, tegel, puts eller liknande.

f₁ *Nya byggnader ska avseende färg och fasadmaterial utformas i harmoni med naturen i området.*

Det södra kvarteret

Området söder om den interna gatan, se bild till höger, är markanvisat till JM AB. De avser att bygga fem huskroppar, i fyra till sex våningar.

Byggnaderna grupperas kring en gårdsmiljö som ansluter till naturmarken öster om kvarteret. Bebyggelsen, och gården, kan delas i upp i två delar med olika karaktär.

I söder är det möjligt att uppföra tre lamellhus i fyra och fem våningar. I den norra delen av kvarteret kan två vinkelhus som varierar i fyra till sex våningar byggas. Under dessa hus och den gemensamma gården planeras ett parkeringsgarage.



Illustrationsplan över det södra kvarteret.



Sektioner (A-A, B-B, C-C och D-D) som visar hur bebyggelsen förhåller sig till befintlig bebyggelse och hur den trappas ned mot Ekebydalen. (Bernow & partners)



Perspektivbild som visar byggnadsvolymer och möjlig utformning i det södra kvarteret. (Bernow & partners)



Perspektivbild som visar byggnadsvolymer och möjlig utformning i det södra kvarteret. (Bernow & partners)

Kvarteren närmast Ekebydalen

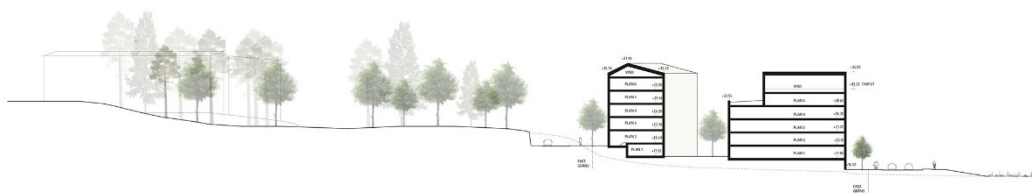
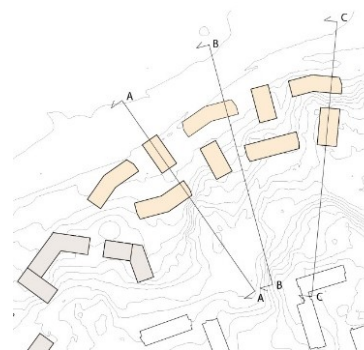
Området norr om den interna gatan, och söder om Ekebydalen, är markanvisat till Wallenstam AB. Byggaktören avser att bygga ett kvarter som kan delas upp i flera mindre enheter, som länkas ihop genom en gemensam gårdsmiljö. Den uppbrutna strukturen, med många små huskroppar, syftar till att ta vara på områdets topografi och natur. Byggnaderna varierar i höjd, från fyra till sex våningar.



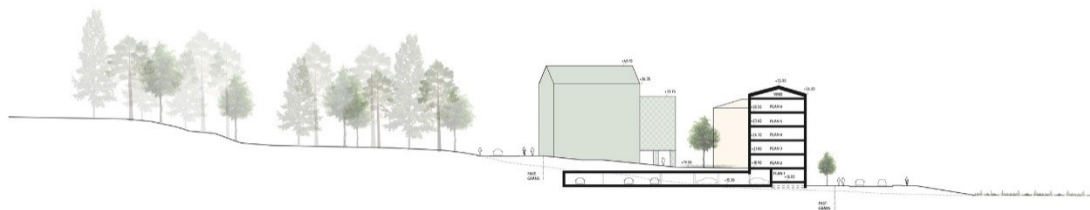
Illustrationsplan för kvarteren närmast Ekebydalen

Under en del av kvarteret planeras ett parkeringsgarage med infart från Eriksbergsvägen. I byggnaden längst österut planeras en förskola i de nedersta våningsplanerna. I anslutning till förskolan kan en separat förskolegård anläggas.

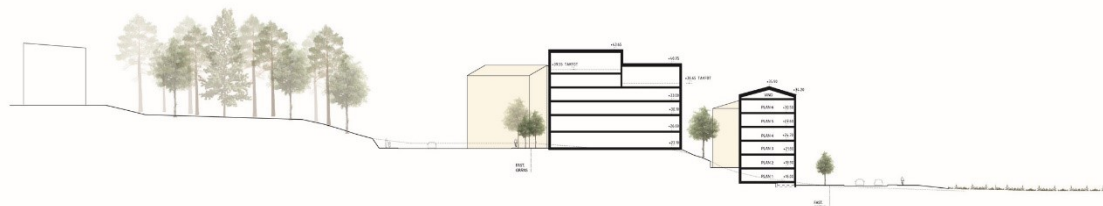
Sektionerna nedan illustrerar hur bebyggelsen förhåller sig till den befintliga bebyggelsen i Eriksberg och hur de nya byggnaderna trappas ner mot Ekebydalen.



Sektion A-A (Semrén & Månsson)



Sektion B-B (Semrén & Månsson)



Sektion C-C (Semrén & Månsson)



Perspektivbild som visar byggnadsvolymer och möjlig utformning i kvarteret närmast Ekebydalen, sett från väster. (Semrén & Månsson)



Perspektivbild som visar möjlig bebyggelse längs med Eriksbergsvägen. (Semrén & Månsson)

Antal bostäder

Baserat på byggaktörernas planunderlag blir antalet lägenheter 350 st, om redovisad total ljus bruttoarea (BTA) i kvm divideras med en snittlägenhet om 100 kvm BTA. Det verkliga antalet bostäder kan bli både högre och lägre beroende av lägenheternas sammansättning och storlek. Byggaktörerna redovisar i nuläget fler lägenheter, sammanlagt 445 stycken. Anledningen till skillnaden beror dels på att de i vissa byggnader avser att prova ett yteffektivt koncept med mindre lägenheter (oavsett antal rum) och dels att de ritat en stor andel små lägenheter med få rum (1:or och 2:or). Det slutliga antalet bostäder fastställs i bygglovsskedet.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Bostäder innebär ett behov av samhällsservice. I Eriksberg finns både offentlig och kommersiell service. Vid Västertorg, som ligger cirka 300 meter från planområdet finns bland annat livsmedelsaffärer, ett apotek, en vårdcentral och en pizzeria. I nära anslutning till Västertorg finns ett stadsdelsbibliotek.

I Eriksberg finns också flera skolor och förskolor. Eriksbergsskolan ligger cirka 300 meter från planområdet och Hågaladsskolan cirka 500 meter från planområdet. Närmaste förskola är Grannbarnens förskola, som drivs i privat regi. Den ligger vid Gnejsvägen, i flerbostadshuset söder om planområdet. Cirka 500 meter från planområdet ligger Glimmerns förskola, som är en kommunal förskola. I relativt nära anslutning till Hågaladsskolan finns en annan förskola, Uppsala montessoriförskola. Därutöver finns ytterligare fyra förskolor inom stadsdelen, på ett avstånd om cirka 1 kilometer.

Förändringar

Förutom bostäder möjliggörs en förskola i en av byggnaderna. Detta för att täcka det behov av förskoleplatser som de nya bostäderna bedöms ge upphov till. Planunderlaget redovisar förskola om 4 avdelningar (cirka 800 kvm), och 72 förskoleplatser.

I anslutning till förskolan finns utrymme för att anlägga en separat förskolegård, skild från bostadsgården. Gården ansluter till gång- och cykelvägen till Västertorg.

Avgränsningen möjliggör en gård om knappt 1800 kvm. Undantags 350 kvm mark för parkering och komplementbyggnader blir gårdsytan cirka 20 kvm/barn. Det är en miniminivå, under Boverkets rekommenderade nivåer. Avgränsningen och därmed vald yta motiveras av god tillgång och närhet till ett sammanhängande parkområde med skogsområde, pulkabacke och lekplats, vilka kan användas av förskolan vid till exempel naturstudier och utflykter. Vikten av att hålla dessa platser allmänt tillgängliga bedöms i detta fall väga tyngre än att begränsa dem ytterligare genom att hägna in en större yta som förskolegård.

BS₁ *Bostäder, Förskola*

e₂ *Byggnadens nedre våningar ska användas för förskola*

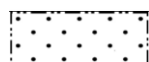
Friytor

Förutsättningar och förändringar

En stor del av planområdet används av de närboende för rekreation. En stor del av parkmarken kommer även i fortsättningen vara allmän plats. Inom kvartersmarken begränsas bygggrätten i syfte att säkerställa friyta för de boende och för förskoleverksamheten. Begränsningen görs dels genom en bestämmelse om exploateringsgrad, dels genom att mark anges som prickad respektive kryssad. För att säkerställa bostadsgårdar (och förskolegård) med en grön karaktär anges en utformningsbestämmelse för gårdarna.

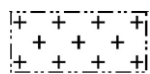
f₅ *Gård ska utformas med plantering*

e₁₀ *Största byggnadsarea är angivet värde i m². Balkonger får uppföras utöver angivet värde. Bebyggelsens utbredning på mark begränsas för att bland annat säkerställa friyta.*



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelser om prickmark reglerar endast att marken inte får förses med byggnader. Andra anläggningar än byggnader, som exempelvis parkeringsplatser, lekplatser, murar och staket får uppföras på marken.

- f₆ *Balkonger får kraga ut.* Syftet är att göra det möjligt att anordna balkonger även på första våningen i de fall bygganden placeras invid mark som inte får bebyggas.



Endast minder komplementbyggnader och skärmtak får placeras. Bestämmelsen innebär att endast komplementbyggnader och skärmtak får placeras inom ett område. En komplementbyggnad är en byggnad som utgör ett komplement till huvudbyggnaden inom användningen, till exempel förråd, garage eller miljöhus.

Sociala frågor

Förutsättningar och förändringar

Äldreperspektivet

Planområdets läge, nära Västertorg med olika former av service och i anslutning till kollektivtrafikstråk är fördelaktigt ur ett äldreperspektiv. Kommunen har en inriktning om att äldre ska kunna bo kvar längre hemma i sina egna bostäder. Vid byggnation måste därför hänsyn tas till äldre med försämrad rörlighet eller annan funktionsnedsättning, så att ingen tvingas flytta eller att kommunen måste gå in med bostadsanpassningsåtgärder. Trånga utrymmen, trösklar, dörrbredder och badrum är exempel på problem som måste beaktas under byggnationen. Hissförbindelse måste finnas från markplan och placeringen av anropsknappen för hissen placeras så att hissen går att nå utan att dörren slår mot personen som tryckt på knappen. Tunga dörrar bör undvikas eller alternativt kompletteras med insättande av automatiska dörröppnare. Detta styrs av byggregler/lagkrav för tillgänglighet och prövas i samband med bygglov.

Barnperspektivet

Hammarparken, i synnerhet lekplatsen och pulkabacken, används av barn och unga. Området är tillgängligt via gång- och cykelvägen från centrala Eriksberg men också från direkt angränsande bostadsgårdar. Det innebär att många barn och unga kan nå området utan att passera trafikerade vägar.

Detaljplanen innebär att det nuvarande parkområdet blir mindre men pulkabacken och lekplatsen bevaras och är fortsatt tillgängliga för närboende. Dessa platser kommer också bli en tillgång för nyinflyttade barn och ungdomar inom planområdet, och ett komplement till de tillkommande bostadsgårdarna och till förskolegården. Eftersom den interna lokalgatan innebär att trafiken kommer närmre aktivitetsytorna, bör gatan utformas med ett tydligt fokus på barnperspektivet.

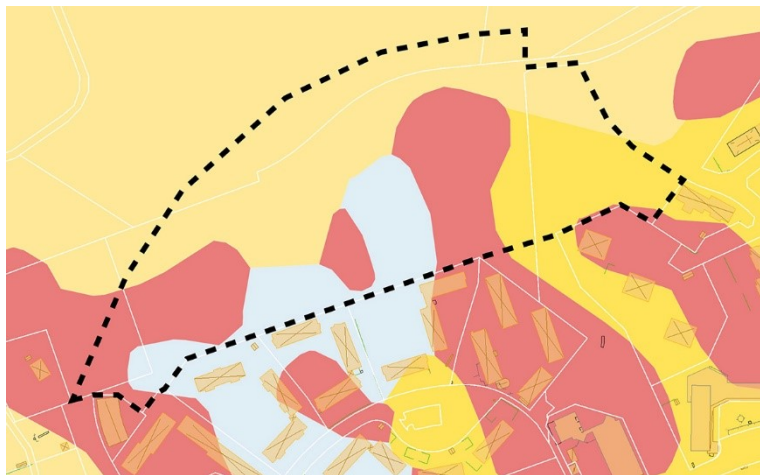
Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt gällande lagstiftning ska nya byggnader som innehåller bostäder vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Dessa krav gäller även utemiljön. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Delar av området är kuperat, vilket innebär en större utmaning och att fler åtgärder krävs i syfte att nå en god tillgänglighet. Den nya interna gatan läge har studerats och placerats med hänsyn till möjligheten att skapa en god tillgänglighet med godkända lutningar. Nuvarande gång- och cykelväg är förhållandevis brant i vissa avsnitt och den nya sträckningen, vid sidan om interngatan gör den tillgänglig för fler då den inte kommer bli lika brant.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringar



Enligt den geologiska översiktskartan (SGU) består området av urberg (röda områden) och sandig morän (ljusblå) i de högst belägna delarna. Ett område närmast Stigbergsvägen består av glacial lera (gula områden). Området närmast Ekebydalen och Ekebydalen i sig består av postglacial lera (ljusgula områden). Någon markundersökning har inte utförts i samband med planarbetet.

Utdrag ur jordartskartan, planområdet markerat.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät, trafikflöden

Planområdet berörs av trafik på Granitvägen, Eriksbergsvägen, Stigbergsvägen och i viss mån Hågåvägen. År 2015 trafikerades Granitvägen⁷ av cirka 5 600 fordon per dygn, (ÅDT, årsmedeldygn). Eriksbergsvägen trafikerades av cirka 2 100 fordon per dygn i höjd med planområdet och Stigbergsvägen av cirka 1 900 fordon. Hastigheten på Granitvägen och Eriksbergsvägen är begränsad till 40 km/h. På Stigbergsvägen är hastighetsgränsen 30 km/h.

Planområdet berör även flera gång- och cykelvägar. En av dessa går igenom Hammarparken, den binder ihop Flogsta, via Ekebydalen med Västertorg.

Kollektivtrafik

Planområdet har ett gott kollektivtrafikläge. Det finns flera hållplatser på gångavstånd från planområdet. Det finns ingen hållplats inom planområdet.

Parkering, angöring, utfart

Vägledningen *Parkeringstal för Uppsala*, som antogs av plan- och byggnadsnämnden år 2016, innehåller riktvärden för det minsta antal parkeringsplatser som behöver säkerställas i ett planarbete. För bostäder i staden är riktvärdet med avseende på bilparkering 8 platser/1 000 kvm boendeyta (BOA). I lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik är riktvärdet 5 platser/1 000 kvm BOA. Antalet cykelparkeringsplatser är 40 platser/1000 kvm BOA, oavsett läge.

I december 2018 reviderades parkeringstalen, i syfte att förtydliga tillämpningen av riktlinjerna och vad som kan motivera ett lägre parkeringstal. Enligt revideringen gäller riktvärdet 7 platser/1000 kvm boendeyta för planområdet. Detta då planområdet ligger på gångavstånd (300 meter) till busshållplats med hög turtäthet och inom 4 kilometer från Uppsala centrum. Med mobilitetsåtgärder, som bilpool, lånecyklar med mera kan riktvärdet sänkas ytterligare.

⁷ Avser trafikmängd för Granitvägen i höjd med Västertorg, antal fordon förbi planområdet är sannolikt lägre

Förändringar

Gatunät

För att angöra den nya bebyggelsen föreslås en ny lokalgata med anslutning till Granitvägen/
Eriksbergsvägen.

GATA *Gata*

Gatans sektion är inte fastställd i detalj men gatumarken ger utrymme för en körbana om 6 meter, en tilltagen trottoar på den ena sidan och en bred gång- och cykelväg på den andra sidan om körbanan. Körbanan avslutas i en vändplan.

Den sista delen av gatan samt vändplanen berör det befintliga ledningsstråket för vatten och avlopp. Eftersom det måste finnas tillräcklig täckning över ledningarna behöver vändplanen ligga på en viss nivå över nollplanet, det vill säga cirka + 22.

För Eriksbergsvägen föreslås en ny sträckning förbi planområdet, vilket innebär att en liten bit av Ekebydalen tas i anspråk för gatumark. Tillräcklig bredd avsätts som gatumark, i syfte att göra det möjligt att anlägga en gång- och cykelvägar på båda sidor om Granitvägen respektive Eriksbergsvägen.

Utfartsmöjligheterna mot Granitvägen och Eriksbergsvägen begränsas genom utfartsförbud, i kurvan och närmast anslutningen till den nya lokalgatan av trafiksäkerhetsskäl. Där Eriksbergsvägen rätas ut, längs med Ekebydalen, tillåts in- och utfarter.

┌---○---○---○---┐ *Utfartsförbud*

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägen mot Flogsta berörs av byggrätterna. Den flyttas och samförläggs med den nya interngatan, det vill säga lokalgatan inne i området och ansluter efter vändplanen till den befintliga som leder till Västertorg och centrala Eriksberg.

Parkering

Byggaktörerna har utrett parkeringsbehovet i samband med planarbetet. Flertalet av parkeringarna avses att placeras under delar av bostadsgårdarna, i syfte att säkerställa friyta. Utrymme för angöring och handikapparkering bedöms möjliga att anlägga i anslutning till bebyggelsen, på gårdarna, inom rekommenderade avstånd från bostadsentréer.

Det redovisade planunderlaget innebär att det i det södra kvarteret finns ett behov av 75 parkeringsplatser för bil och cirka 430 cykelplatser (räknat på 7 platser/1000 kvm BOA resp 40 platser/1000 kvm BOA). Merparten av bilplatserna ryms i ett parkeringsgarage under den norra delen av kvarteret. Cykelparkeringsplatser kan anläggas dels i garage och dels på gården.

I området norr om den nya lokalgatan finns ett behov av drygt 100 bilparkeringsplatser och 600 parkeringsplatser för cyklar. Ett parkeringsgarage planeras under delar av bebyggelsen, centralt i området och kompletteras med handikapparkering i anslutning till bebyggelsen. Parkeringsplatser till förskolan, inklusive handikapparkering kan anläggas i anslutning till verksamheten, med tillfart från den nya interngatan.

b₁ *Garage får anläggas under mark och i suterrängvåning.* Bestämmelsen syftar till göra det möjligt att bygga garage under gården och i suterrängläge.

Bedömningen är att behovet av parkeringsplatser är möjligt att lösa inom kvarteretsmarken. Vid en framtida bygglovgranskning kommer kravet på parkeringsplatser utgå från det verkliga antalet lägenheter som redovisas i bygglovsansökan och ställas mot de parkeringstal som gäller vid den tidpunkten.

I delar av planområdet, bland annat där naturmarken avses att bevaras eller i anslutning till förskolan är parkering inte tillåten.

n₂ Marken får inte användas för parkering,

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

Planområdet påverkas av trafikbuller. Enligt den kommuntäckande bullerkartläggningen från 2017 är bullerpåverkan störst från Granitvägen, se kartbild till höger. Området närmast Granitvägen utsätts för något högre nivåer än de delar som gränsar mot Eriksbergsvägen och Stigbergsvägen, på grund av större trafikmängder.

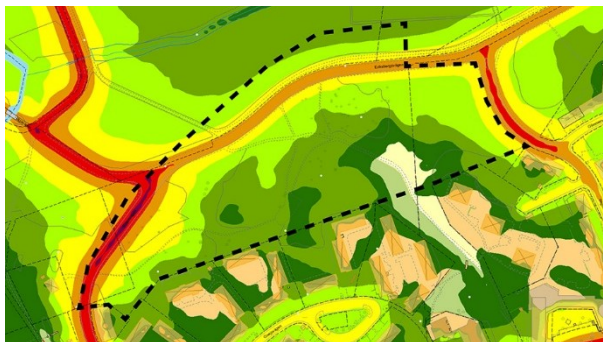
I förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216) som hör till miljöbalken finns bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader.

Förordningen ska tillämpas på ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad om bostaden är över 35 kvadratmeter. Om bostaden är under 35 kvm gäller 65 dBA. För alla bostäder, oavsett storlek, gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Förordningen anger också att om bullret vid en exponerad fasad överskrider 60 dBA bör en skyddad sida uppnås. På den skyddade sidan får bullret uppgå till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivå vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

I Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet beskrivs vad som ska beaktas vid placering och anordnande av friytan. Friytan ska bland annat kännetecknas av god ljudkvalitet. Boverket anger att det på skol- eller förskolegårdar är önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå, dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Naturvårdsverket har i samråd med Folkhälsomyndigheten tagit fram en vägledning med riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, som publicerades 2017. Vägledningen är avsedd för tillsyn enligt miljöbalken och anger riktvärdet ekvivalent ljudnivå 50–55 dBA ekvivalent ljudnivå för dygn och 70 dBA maximal ljudnivå.



Utsnitt ur bullerkartläggningen 2017 (röd/lila färg indikerar höga bullernivåer, ju grönare fälten blir desto lägre är bullernivåerna.

Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning⁸ har utförts i syfte att redovisa hur de nya bostäderna påverkas av trafikbuller från omgivande gator. Rapporten syftar till att redovisa möjligheten att uppfylla trafikbullerförordningen (SFS 2015:216).



Kartan ovan visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasad och för gårdarna, 1,5 meter ovan mark.

Utredningen utgår ifrån prognostiserade trafikmängder i ett framtidsscenario (2030) och visar att de planerade bostäderna utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Granitvägen, Ekebydalsvägen och Eriksbergsvägen. Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller i anslutning till de planerade bostadshusen. Den visar att ekvivalentnivåerna inte överstiger 60 dBA vid någon fasad. Formellt kan därmed lägenheterna planeras utan hänsyn till trafikbuller, men då en god ljudmiljö alltid eftersträvas bör lägenheterna utformas så att nivåerna blir så låga som möjligt.

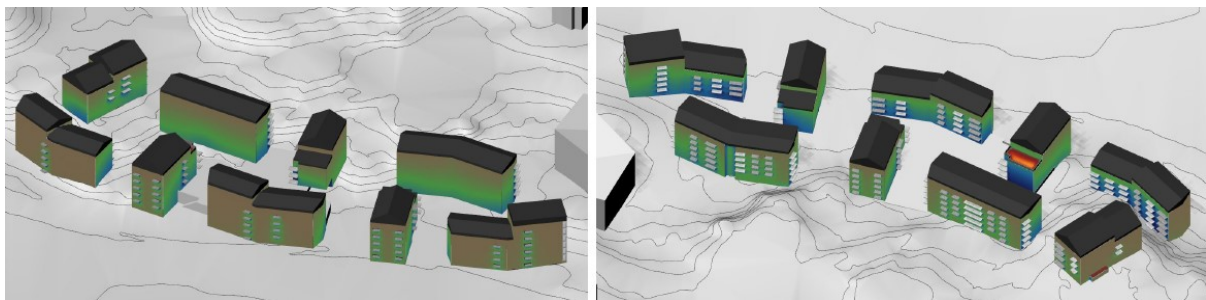
En stor del av lägenheterna får ljudnivåer vid fasad om högst 55 dBA, och in mot gårdarna blir nivån längs många fasader 50 dBA eller lägre. Samtliga lägenheter kommer kunna få tillgång till en gemensam uteplats med högst 70 dBA maximal och 50 dBA, i enlighet med riktlinjen i trafikbullerförordningen, eftersom större delen av gårdsmiljön kommer ha bullervärden under 50 dBA. Förskolegården kommer också att ha ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA.

⁸ Eriksberg Hammarparken Uppsala, Trafikbullerutredning för detaljplan, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-02-11

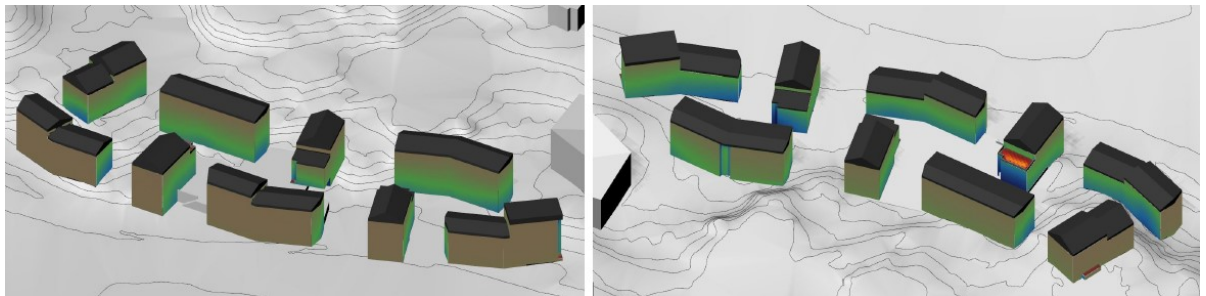
Ljusförhållanden, dagsljus

Ljus omfattar såväl dagsljus, solljus som belysning och det är en av bebyggelsens grundläggande kvaliteter, både för inomhus- och utomhusmiljö. Med dagsljus menas den synliga delen av globalstrålningen från himmelsvalvet, vilket avser det solljus som reflekteras i atmosfären, dock ej direkt solljus. Dagsljus är därför lika i alla riktningar. Tillgång till dagsljus regleras i Boverkets byggregler (BBR) och frågan hanteras i bygglovskedet.

För att undersöka möjligheten att uppnå goda dagsljusförhållanden i de nya bostäderna har en dagsljusstudie gjorts för området norr om den interna gatan. Studien visar att det finns goda möjligheter att uppnå goda dagsljusförhållanden i stora delar av det studerade området av planområdet. I en liten del är resultatet begränsad dagsljusstillgång. I de lägena krävs särskild hänsyn till rumsstorlekar, materialval, fönsterstorlekar med mera för att uppfylla kraven enligt BBR. I några lägen är möjligheten att uppnå dagsljuskraven enligt BBR ännu svårare. Studien har gjorts med eller utan balkong, utan balkonger är det enklare att uppnå dagsljuskraven.



*Fasader mot Ekebydalen, respektive Eriksbergssidan.
Dagsljusstudie, med balkonger. Gröna, bruna, röda och gula lägen har goda möjligheter. Blå färg indikerar begränsade möjligheter. (Semrén & Månsson)*



*Fasader mot Ekebydalen, respektive Eriksbergssidan.
Dagsljusstudie, utan balkonger. (Semrén & Månsson)*

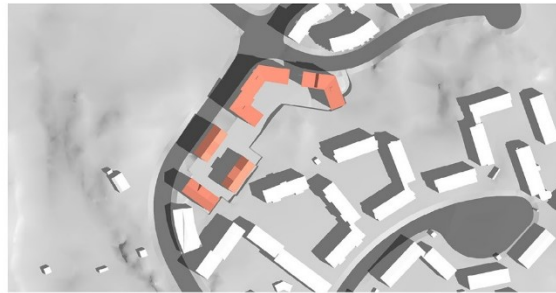
Sol och skugga

Planområdet utgörs huvudsakligen av en norrsluttning, delvis med storvuxna träd. I samband med planarbetet har respektive byggaktörs arkitekter utfört solstudier. Studierna syftar till att redovisa hur den tillkommande bebyggelsen påverkar området och tillkommande bostäder, med avseende på solinstrålning och skuggbildning. Bilderna på visar solljusförhållandena vid olika tider vid vårdagjämning (samma förhållanden vid höstdagjämning) och sommartid.

Bebyggelsens läge, norr om den befintliga bostadsbebyggelsen innebär att de nya husen inte kommer skugga de befintliga bostadshusen.



20 mars kl 9:00



21 juni kl 9:00



20 mars kl 12:00



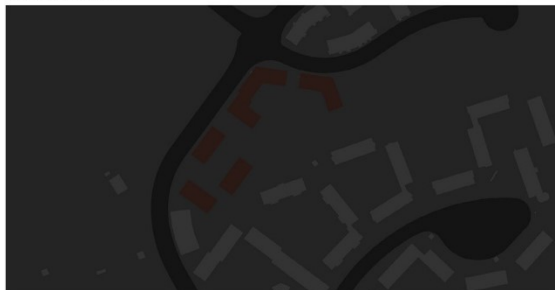
21 juni kl 12:00



20 mars kl 15:00



21 juni kl 15:00



20 mars kl 18:00, solen har gått ner

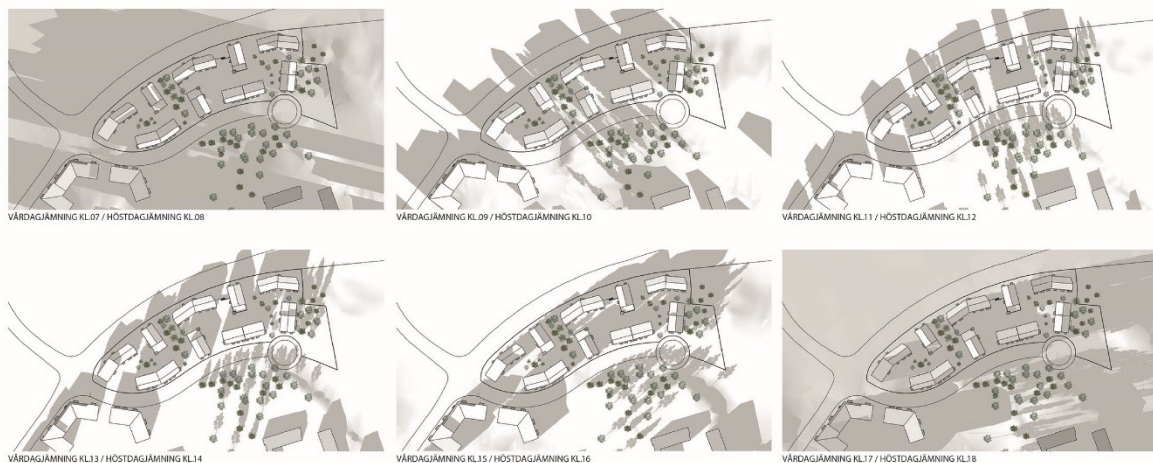


21 juni kl 18:00

Solstudier, det södra kvarteret. Bebyggelsen skuggar inte befintlig bebyggelse. Däremot skuggas i viss mån den tillkommande bostadsgården, samt Granitvägen, av bebyggelsen. Observera att modellen saknar träd, dessa skuggar också, till exempel sommartid då stora delar av bostadsgården som på bilderna ovan upplevs mer solexponerad än vad den sannolikt blir. (Bernow & Partners)



Solstudier, kvarteren norr om den nya gatan, sommarsolstånd. Bebyggelsen skuggar inte befintlig bebyggelse. Däremot skuggas i viss mån den tillkommande bostadsgården, samt Eriksbergsvägen, av bebyggelsen. (Semrén & Månsson)



Solstudier, kvarteren norr om den nya gatan, vårdagjämning/höstdagjämning. Bebyggelsen skuggar inte befintlig bebyggelse. Däremot skuggas i viss mån den tillkommande bostadsgården, samt Eriksbergsvägen, av bebyggelsen. (Semrén & Månsson)

Gården till förskolan, som är planerad att ligga i bottenvåningen i ett av de nya husen, ligger ett bra läge sett ur flera aspekter. Den ligger skild från bostadsgården och i nära anslutning till omgivande parkmiljö. Barns utemiljö bör vara varierad med avseende på sol och skugga. Eftersom det finns goda möjligheter till en ljus och solbelyst gård är det av största vikt att förskolemiljön planeras så att tillgång på skugga kan säkras. Skuggade platser kan ordnas genom bland annat skärmtak och vegetation i form av större träd. En bestämmelse om att större träd ska sparas borgar för en variation av solbelysta och skuggiga platser.

Klimat, översvämningar

Områdets grönska ger goda förutsättningar för ett gynnsamt lokalklimat. Träden bidrar bland annat till skugga och temperaturregulering under den varma årstiden. Inom delar av kvarteretsmarken ställs krav på att träden ska bevaras, och det finns förutsättningar för att enstaka träd även inom övriga delar av kvarteretsmarken kan stå kvar. Därutöver finns möjlighet och utrymme att plantera nya träd inom fastigheterna.

Området ligger långt utanför riskzonen för att drabbas av översvämning från Fyrisån. En ändamålsenlig höjdsättning och gröna, icke hårdgjorda, gårdar i linje med utformningsbestämmelsen om tomtens utformning (f₅) ger förutsättningar för att klara dagvattenflöden även vid kraftiga regn.

Markföroreningar

Marken inom planområdet består av lera, morän och urberg. Någon undersökning med avseende på markföroreningar har inte utförts inom ramen för planarbetet.

Radon

Ingen radonundersökning har genomförts.

Luft

Vid planering och planläggning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål till skydd för människors hälsa. För kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) finns miljö kvalitetsnormer. Enligt den översiktliga analys av luftkvaliteten som SLB-analys och luftvårdsförbundet presenterar i en haltkarta klaras såväl normvärdet som det striktare miljö kvalitetsmålet, med god marginal i ett nuläge.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

Den tekniska försörjningen är i Eriksberg väl utbyggd men till vissa delar i behov av förstärkning.

Vatten och avlopp, dagvatten, recipient

Planområdet ligger i direkt anslutning till Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Anslutningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa. Ledningar för spill- respektive dagvatten går igenom planområdet. Längs med Eriksbergsvägen finns dagvattenledningar. Från planområdet sker den huvudsakliga avrinningen mot recipienten Hågaån.

Stora delar av de ledningsstråk som berör området ska ligga kvar. För de ledningar som är belägna inom kvartersmarken avsätts markreservat för allmännyttiga ändamål, så kallade u-områden. Dessa områden får inte bebyggas och ledningarna måste hållas tillgängliga för huvudmannen. Träd får inte planteras inom u-området men busk- och perennplanteringar, gräsytor och körytor får anläggas.

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, kvartersmark*

Ledningarna ligger på ett visst djup (frostfritt djup). Att täckningen inte blir för tunn är av största vikt, vilket innebär att markens höjd inte får ändras i för stor omfattning i de partier som berörs av ledningsstråket.

Dagvattenutredning

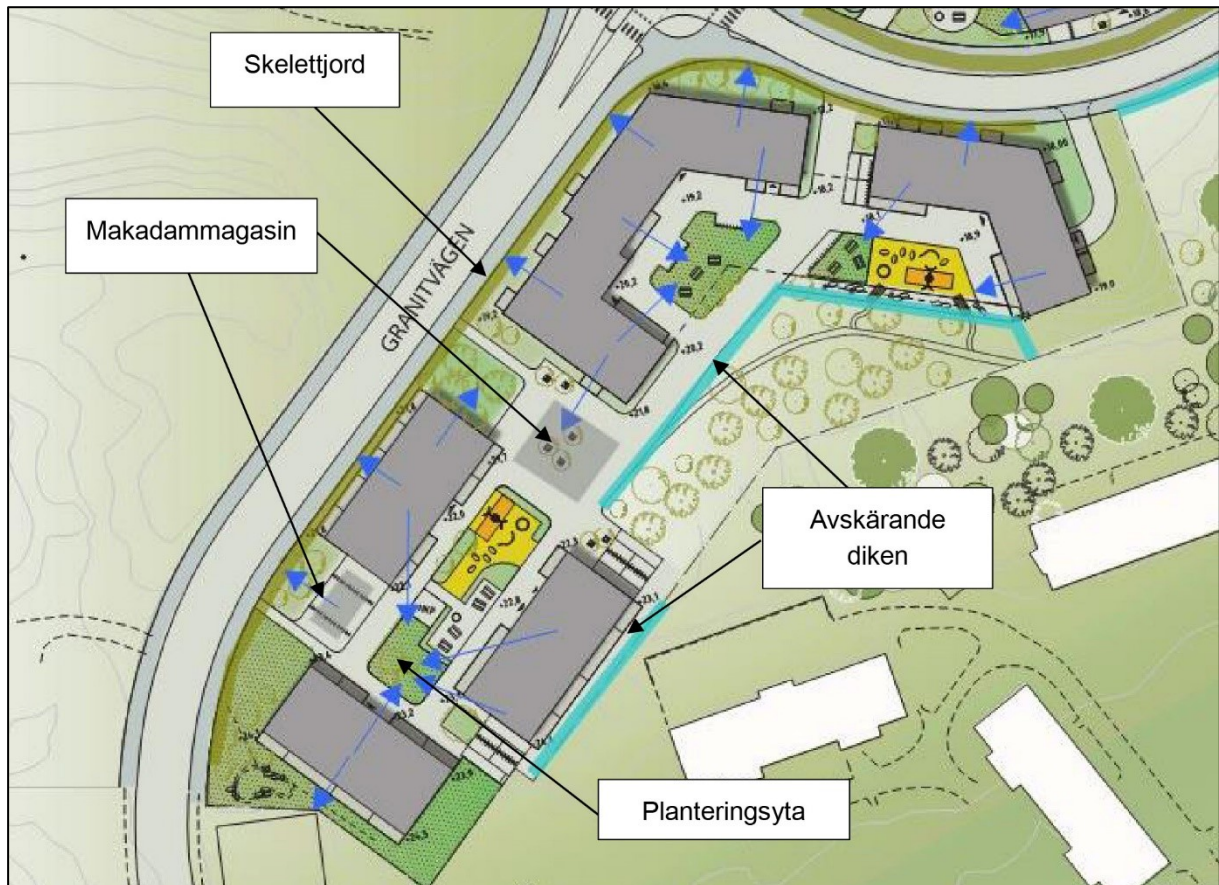
Bjerking AB har på uppdrag av byggaktörerna tagit fram en dagvattenutredning⁹ för planområdet. Syftet med utredningen är att beskriva nuvarande dagvattensituation och de förändringar som den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet samt föroreningstransporten från området.

Det allmänna dagvattenätet är hårt belastat och klarar inte stora flödesökningar. Förutsättningen för utredningen är därför att ge förslag som innebär att de första 20 mm nederbörd fördröjs inom kvartersmarken. Exploateringen får inte heller innebära försämrade möjligheter att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Hågaån.

Fördröjningskravet på kvartersmark innebär att cirka 500 m³ dagvatten måste fördröjas. För att uppfylla önskad fördröjning och rening föreslås i utredningen en rad olika åtgärder. Takvatten kan fördrö-

⁹ Dagvattenutredning del av Eriksberg 1:27>1, Bjerking AB, 2018-10-30, rev 2019-02-14

jas i planteringsytor med infiltrationsmöjlighet. Dagvatten från gårdsytor kan fördröjas och renas i grönytor på gårdarna, dels i skelettjord inom förgårdsmarken längs angränsande gator samt i krossdiken, svackdiken och makadammagasin. Utöver detta föreslås anläggande av avskärande diken mellan kvartersmarken och naturmarken för att förhindra översvämning av kvartersmarken vid kraftig nederbörd eller snösmältning.



Föreslagna åtgärder, illustrationer ur dagvattenutredningen.

Genom föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet kan tillräckligt med dagvatten fördröjas. Enligt utredningen skulle föreslagna åtgärder minska föroreningstransporten ut från området för samtliga föroreningar, vilket gör att exploateringen inte bedöms hindra recipienten Hågaån från att nå ställda miljö kvalitetsnormer.

Planens utformning innebär att tillräckligt obebyggda ytor kommer att finnas kvar för att kunna rena och fördröja dagvatten inom respektive fastighet. Begräsningar av markens bebyggande (prickmark, kryssmark, exploateringsgrad) säkerställer tillräckligt stora obebyggda ytor. Behovet av genomsläppliga ytor för dagvattenhantering sammanfaller med kravet på anpassning till den omgivande naturkaraktären och regleras indirekt genom utformningsbestämmelsen om tomtens utformning (*f₅, Gård ska utformas med plantering*).

I samband med framtagandet av planprogram för Eriksberg och Ekebydalen gjordes en övergripande dagvattenutredning. I den utredningen föreslogs ett antal åtgärder för dagvattenhanteringen i Eriksberg som helhet, i syfte att minska belastningen på dagvattennätet och för att förbättra förhållandena för Hågaån. Dels behövs åtgärder inom stadsdelens kvartersmark, liksom de som beskrivs ovan, och dels föreslår utredarna en omledning av dagvattnet som innebär att vattnet leds till dammar i Ekebydalen, istället för direkt till ån (som nu sker). Fördjupade utredningar av det förslaget, det vill säga att leda dagvattnet från Eriksberg till Ekebydalen för fördröjning och rening innan utlopp i ån, pågår. Ambitionen är att dagvatten från planområdet, och övriga Eriksberg, ska fördröjas och renas flera steg innan det når ån.

El

Planområdet ligger inom Vattenfalls elförsörjningsområde. För att försörja området med el behöver nätet förstärkas. Därför avsätts ett område för teknisk anläggning centralt i området, i anslutning till den nya interngatan.

E₁ Transformatorstation

Värme, Tele, Bredband.

Eriksberg försörjs med värme från fjärrvärmenätet, som Vattenfall Heat ansvarar för, och med telefoni och bredband. Området bedöms kunna anslutas till fjärrvärme-, tele- samt bredbandsnätet.

Avfall

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och hämtfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Avståndet mellan bostadens entré och rum för hushållsavfall och matavfall ska vara högst 50 meter. Detta regleras i Boverkets byggregler.

Hämtningsställen och utrymmen för avfall ska placeras inom kvartersmark med hänsyn till dessa riktlinjer. Byggaktörerna har studerat möjliga placeringar av utrymmen för avfall och hämtställen. För det södra kvarteret föreslås avfallsutrymmen dels inne på gården, på godkänt avstånd från de sydligaste husens bostadsentréer, och dels i nära anslutning till den nya lokalgatan. Det innebär att gården behöver utformas så att avfallshämtning kan ske inne på gården. I området norr om den nya lokalgatan behöver avfallshämtning också ske på flera ställen för att uppnå riktlinjer om avstånd, dels i anslutning till lokalgatan men också i anslutning till Eriksbergsvägen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

Planprocessen sker enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med normalt planförfarande.

Tidplan

- Antagande – tidigast första kvartalet 2020
- Fastighetsbildning – tidigast 2020
- Utbyggnad av gator och ledningar – tidigast 2020
- Uppförande av bebyggelse inom kvartersmark – tidigast 2021

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna VA-anläggningen och ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar.

Övriga ledningsägare ansvarar för utbyggnad av respektive anläggning.

Respektive byggherre ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark svarar framtida fastighetsägare för.

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

Avtal

Köpeavtal för exploatering

Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och respektive byggherre. Avtalet ska reglera överlåtelse av mark samt byggherres åtaganden kopplat till exploaterings genomförande. Kommunen avser överlåta den blivande kvartersmarken till respektive bolag med äganderätt. Förhandling om köpeavtal för exploatering ska inledas i samband med detaljplanens antagande. Köpeavtal för exploatering ska tecknas då detaljplanen har vunnit laga kraft och så snart bygglov har beviljats.

Markanvisning

I april 2014 beslutade kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att anvisa mark inom planområdet till Wallenstam AB och i maj 2017 beslutade kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott att anvisa mark inom planområdet till JM AB. Besluten innebär att respektive byggherre har fått

option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av anvisat område för exploatering.

Det finns behov av förskola inom planområdet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Masshantering

Bebyggelsen ska så långt det är möjligt anpassas till terrängen. I de fall schaktning är nödvändigt bör massorna om möjligt hanteras inom detaljplaneområdet.

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB. Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller i anslutning till de planerade bostadshusen. Ekvivalentnivåerna överstiger inte 60 dbA vid någon fasad och formellt kan därmed lägenheterna planeras utan hänsyn till trafikbuller, men en god ljudmiljö bör alltid eftersträvas.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Bjerking som visar att det finns förutsättningar för att omhänderta dagvattnet inom planområdet enligt Uppsala vatten och avfalls riktlinjer. Se avsnittet *Teknisk försörjning*.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska de rapporteras till tillsynsmyndighet.

Naturvärden

En naturvärdesinventering, en groddjursinventering och en fladdermusutredning har tagits fram som underlag till planarbetet.

Den del av planområdet som har högst naturvärde ligger inom det område som kommer att fortsätta vara allmän plats (PARK). Samråd med länsstyrelsen tas i genomförandeskedet kring behov av artskyddsdispenser, exempelvis för schaktning på växtplats för blåsippan.

Grodfrämjande åtgärder kan göras i samband med ombyggnation av Eriksbergsvägen.

Ledningar

Byggaktörerna ska i god tid innan genomförandet kontakta ägarna till de ledningar som kan beröras av exploateringen. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Förfrågan via ledningskollen.se i mars 2017 gav följande information om ledningsägare som har ledningar inom och i anslutning till planområdet:

- Uppsala vatten och avfall, vatten-, spill- och dagvattenledningar
- Borderlight, fiber
- IP-only, fiber
- Skanova, tele
- Telenor, kabel-tv
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Vattenfall eldistribution, elledningar
- Vattenfall värme, fjärrvärmeledningar

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

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Flytt av ledningar som föranleds av projektet görs i samråd med ledningsägare.

Flertalet av de spill- och dagvattenledningar som finns i området ska ligga kvar (med undantag för en dagvattenledning som behöver flyttas till ett nytt läge i det södra kvarteret samt dagvattenledningen längs Eriksbergsvägen). Ledningarna ligger på ett visst djup (frostsäkert djup) och det är viktigt att tillräcklig täckning finns vilket måste säkerställas under hela processen. Inför byggnation ska byggarbetet planeras så att erforderliga åtgärder, inom såväl kvartersmark som allmän plats, kan vidtas för att säkerställa att ledningarna inte skadas under detaljplanens genomförande.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Plan- och genomförandekostnader

De byggherrar som fått markanvisning inom planområdet står gemensamt för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna ska kunna träffa köpeavtal för exploatering. Byggherrarna står också gemensamt för kostnaderna för framtagandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen. Gemensamma kostnader ska fördelas mellan byggherrarna efter beviljad byggrätt i detaljplanen.

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

Respektive byggherre står för lagfartskostnad kopplat till markförvärv.

Respektive byggherre ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras inom allmän plats invid den blivande kvartersmarken, till följd av byggherrens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Ledningar

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

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa.

Bygglövsavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägarna rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglövsavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglövsstaxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

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

Kommunen ansvarar för ansökan om Fastighetsbildning. Övriga fastighetsbildningsrättsliga åtgärder, såsom exempelvis bildande av gemensamhetsanläggning, 3D-fastighetsbildning och servitut ansöks av respektive byggaktör.

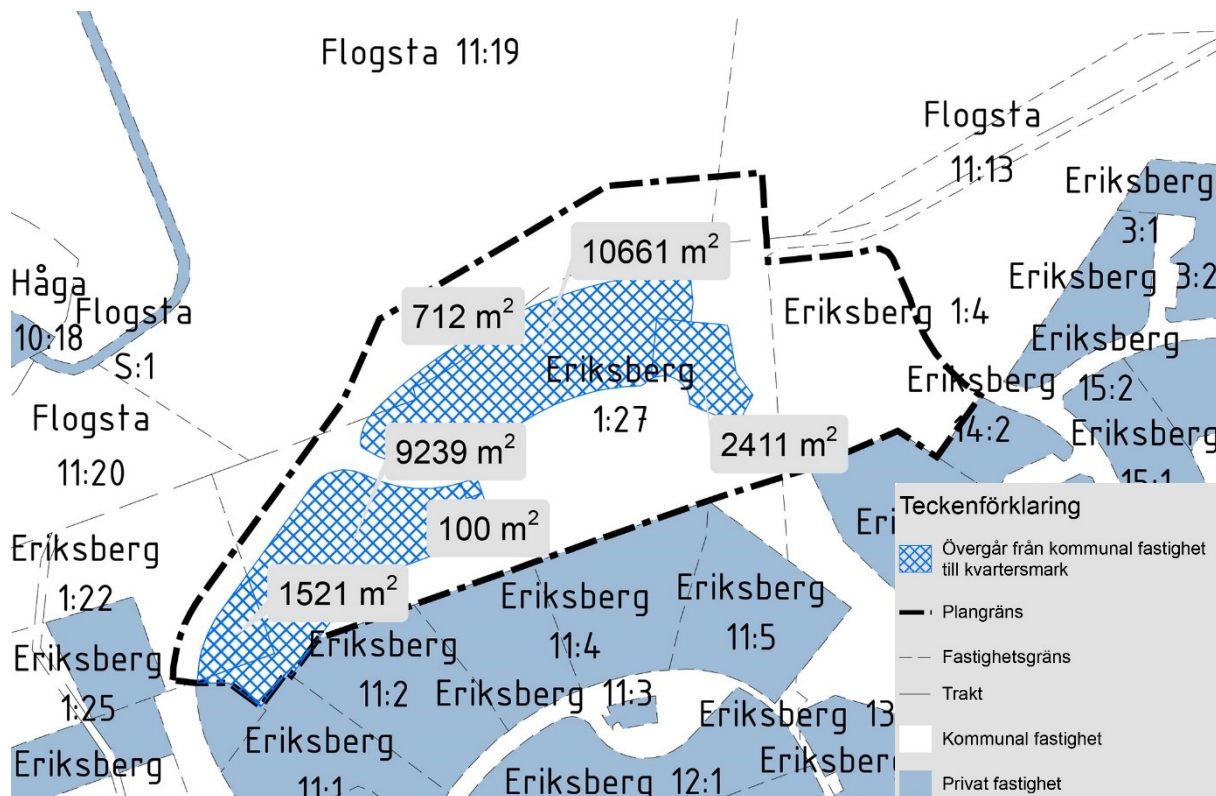
En fastighet ska både vid ombildning och nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

I detaljplanen är gatu- och parkmark utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

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

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Större delen av planområdet ligger inom del av kommunens fastigheter Eriksberg 1:27 och Eriksberg 1:22 i stadsdelen Eriksberg. Nedan redovisas gränsdragning mellan allmän plats och kvartersmark inom planområdet. Detaljplanen innebär att cirka 24 600 kvm mark övergår från att vara allmän plats till kvartersmark.



Detaljplanen innebär att 712 m² övergår till kvartersmark för bostäder från Flogsta 11:19, att 22 411 m² övergår till kvartersmark (bostäder, förskola, teknisk anläggning) från Eriksberg 1:27 och att 1 521 m² övergår till kvartersmark för bostäder från Eriksberg 1:22.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet utgör referensalternativ till detaljplanen och beskriver vad som händer om detaljplanen inte genomförs.

Nollalternativet innebär att tidigare gällande plan från 1958 fortsätter att gälla. Större delen av planområdet är planlagt som park eller plantering, undantaget Granitvägen/Eriksbergsvägen. Området kan i ett nollalternativ inte bebyggas med bostäder eller förskola. Eriksbergsvägen kan inte få en ny sträckning och en ny väg kan inte heller dras in i området.

Detaljplanen, miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen innebär att stads- och landskapsbilden kommer att förändras, inte minst sett från Ekebydalen. En bård av ny bebyggelse i fyra till sex våningar längs med Eriksbergsvägen kommer att påverka upplevelsen av Eriksberg, som idag till stora delar inte syns från dalen och omgivande stadsdelar. Den uppbrutna strukturen, med tydliga släpp mellan byggnaderna, och en tilltagen förgårdsmark ger förutsättningar för en fortsatt grön karaktär och att förändringen blir mindre påtaglig. Möjliga åtgärder, som t ex träd- och buskplanteringar, inom parkmarken på den norra sidan om Eriksbergsvägen, kan också bidra till att förändringen upplevs mindre.

Kulturarv

Planområdet berörs inte av riksintresset för kulturmiljövården Uppsala stad, C40 A. Det ligger heller inte inom det kommunala kulturmiljöområdet som andra delar av Eriksberg gör. Områdets bidragande betydelse för att stadsdelen Eriksberg, även kallad ”staden mellan skogarna”, uppfattas som dold bakom grönska, kommer att påverkas av bebyggelsen. Den bevarade parkmarken och bestämmelser om sparad natur även på kvartersmark syftar till att mildra konsekvensen ur en kulturell aspekt. Påverkan bedöms inte vara betydande.

Naturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen innebär att naturmiljön påverkas, om än i olika grad i olika delar av området. Bebyggelsen har koncentrerats till ett område närmast Granit- och Eriksbergsvägen. Det innebär att ett sammanhängande natur och parkområde kan bevaras, däribland det område som hyser de högsta värdena. Detaljplanen gör det möjligt att plantera träd och annan vegetation på de offentliga platserna, till exempel längs med gator/vägar och i Ekebydalen. Bestämmelser om att bevara större träd inom kvartersmarken samt bestämmelser om parkeringsförbud, begränsningar av bebyggelsens utbredning och gårdar med planteringar borgar för en fortsatt grön karaktär i området.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen har utformats så att området även fortsättningsvis kan användas för rekreation. Pulka-backen och lekplatsen ingår i det sammanhängande park- och naturområde som inte kommer att byggas. Cykelvägens sträckning ändras men det påverkar inte möjligheten att nå de målpunkter vägen leder till.

Mark och vatten

Ett genomförande av detaljplanen innebär att idag obebyggda ytor bebyggs och att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Platsen har inte några kända belastningar i form av markföroreningar eller annat som kan påverkas vid en exploatering. Ökade dagvattenflöden från planområdet och möjlig hantering av dagvattnet har utretts inom ramen för planarbetet och under förutsättning att de i dagvattenutredningen föreslagna åtgärderna genomförs, bedöms exploateringen inte leda till någon negativ

påverkan på mark eller vatten, eller till försämrade möjligheter att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för Hågaån.

Resurshushållning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Bebyggelsen i området innebär ett uppvärmnings- och energibehov samt en ökad alstring av avfall inom planområdet. Även behovet av transporter bedöms öka när andelen boende i stadsdelen blir fler. En god tillgänglighet till service, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik bedöms borga för en hög andel klimatsmarta transporter.

Hälsa och säkerhet

Bebyggelsen planeras nära vägar, och kommer påverkas av trafikbuller och i viss mån av luftföroreningar från trafiken. Bullerfrågan har utretts inom ramen för planarbetet. Den visar att trafikbullerförordningens riktlinjer kan uppfyllas. Tillgång till ljuddämpade sidor och tysta uteplatser kan åstadkommas. För att nå längre än förordningens riktlinjer kan ytterligare åtgärder vidtas, i syfte att nå en god ljudmiljö. Det centrala parkrummet ligger skyddat från större vägar, det ger tillgång till en utemiljö med låga såväl buller- som luftföroreningsnivåer.

Detaljplanen, sociala aspekter

Trygghet

Ny bebyggelse i området innebär att ännu fler kommer att röra sig i området än idag vilket i sin tur kan öka känslan av trygghet. Bebyggelsen i området kommer huvudsakligen innehålla bostäder, vilket innebär en låg andel dagbefolkning. Förskolan innebär att det kommer finnas en arbetsplats i området, med verksamhet dagtid vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i ett område där det är nära till kollektivtrafik och till gång- och cykelvägar, det ger hög tillgänglighet.

Ett tillskott av nya bostäder med modern standard och hiss ger större möjlighet för personer med olika funktionsvariationer att bosätta sig eller bo kvar i stadsdelen. Delar av området är kuperat men även utemiljön omfattas av kraven på tillgänglighet ska vara anpassad för att fungera för alla. Verksamheter i nya byggnader, som till exempel förskolan, ska ha entréer utan nivåskillnad mot gatan eller platsen utanför. Planbestämmelser om genomgående entréer bidrar också till en god tillgänglighet.

Barn- och ungdomsperspektiv

Flera viktiga aspekter ur barnperspektiv säkerställs genom planen. Lekplatsen och pulkabacken i området bevaras, de platserna är en tillgång för de barn som bor i anslutning till planområdet och blir en tillgång för de barn som flyttar in i de nya bostäderna. Parken blir också ett komplement till den tillkommande förskolegården. Bestämmelser som syftar till att bevara av uppvuxen vegetation och topografin i området är värdefulla ur ett barnperspektiv. Stora träd ger skugga och lek i natur främjar barns utveckling på en rad olika sätt.

Den interna lokalgatan innebär att trafiken kommer närmre aktivitetsytorerna men med rätt utformning kan en hastigheterna hållas låga vilket tillsammans med det faktum att trafikflödet förväntas bli lågt bedöms inte de negativa konsekvenserna av att en ny gata byggs i området vara betydande.

Mötesplatser och stadsliv

Lekplatsen och pulkabacken är mötesplatser som bevaras i planen, deras strategiska läge mellan befintliga och tillkommande bostäder borgar för att de även fortsättningsvis kan fungera som mötesplat-

ser. Bostäder i området innebär att fler människor rör sig i parken och mer bostadsbebyggelse i Eriksberg innebär också ett större underlag för den befintliga servicen kring Västertorg.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformen. I Eriksberg finns flera upplåtelseformer representerade: hyresrätter, äganderätter och bostadsrätter. I nära anslutning till planområdet finns flerbostadshus i bostadsrättsform, men även kvarter med hyresrätter. De två byggaktörer som anvisats mark inom planområdet, är avtalade att bygga bostadsrätter respektive hyresrätter för en blandning inom området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger inom stadsbygden som enligt översiktsplanen ska fortsätta att utvecklas med en ökad täthet i bebyggelsen, med en tyngdpunkt på fler bostäder. Området ligger också inom 4-kilometerszonen från Resecentrum räknat och bebyggelseutvecklingen i området bidrar till ökad täthet längs utpekade stråk och noder.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör ej några riksintressen, enligt miljöbalkens 3 och 4 kapitel, inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom dagvattnet från planområdet avleds mot Hågaån som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Hantering av dagvatten har utretts inom ramen för detaljplanen och detaljplanen gör det möjligt att hantera, det vill säga fördröja och rena dagvatten i enlighet med genomförd utredning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berörs inte av strandskydd, vattenskyddsområde eller något annat skyddsområde enligt Miljöbalkens kapitel 7. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen bedöms inte påverka bevarandestatus för fridlysta arter och bedöms därför vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2 april 2019

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Eleonore Albenius
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2018-12-19