

Handläggare
Kajsa Reslegård
Lo Lennartsson
018-727 00 00

Diarienummer
PBN 2015-001418

Planbeskrivning

Detaljplan för Hammarparken, del av Eriksberg 1:27 m.fl.

Standardförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 21 maj och 11 juni 2021



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Granskningshandlingar.....	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	7
Detaljplaner	8
Andra kommunala beslut.....	8
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Plandata	9
Allmän områdesbeskrivning	9
Landskapsbild, stadsbild	10
Kulturarv	12
Naturmiljö	13
Rekreation och friluftsliv	18
Bebyggelse och gestaltning.....	19
Offentlig och kommersiell service.....	27
Friytor	28
Sociala frågor	29
Mark och geoteknik	30
Trafik och tillgänglighet.....	30
Hälsa och säkerhet.....	34
Teknisk försörjning	39
Strandskydd.....	43
PLANENS GENOMFÖRANDE	44
Organisatoriska åtgärder	44
Fastighetsrättsliga åtgärder	45
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	46
Tekniska åtgärder.....	46
Ekonomiska åtgärder.....	48
PLANENS KONSEKVENSER	49
Nollalternativ.....	49
Detaljplanen, miljöaspekter	49
Detaljplanen, sociala aspekter.....	51
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	52
Översiktsplan.....	52
Miljöbalken.....	52

HANDLING

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

Granskningshandlingar

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, uppdaterad 2020-10-26
- Dagvattenutredning daterad 2018-10-30, rev. datum 2019-02-14, 2020-12-23
- Solstudier och dagsljusstudier, daterade 2020-10-26 och 2020-12-02
- Inventering och artskyddsutredning cinnoberbagge, daterad 2020-11-30

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationssystemet 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 Bjerking och White på uppdrag av kommunen, Semrén & Månsson på uppdrag av Wallenstam, Bernow & Partners arkitekter AB för JM samt WSP på uppdrag av båda byggaktörerna. WSP har gjort gårdssutformning samt illustrationsplan på uppdrag av byggaktörerna. Illustrationer över bebyggelsen har gjorts av respektive arkitektbolag.

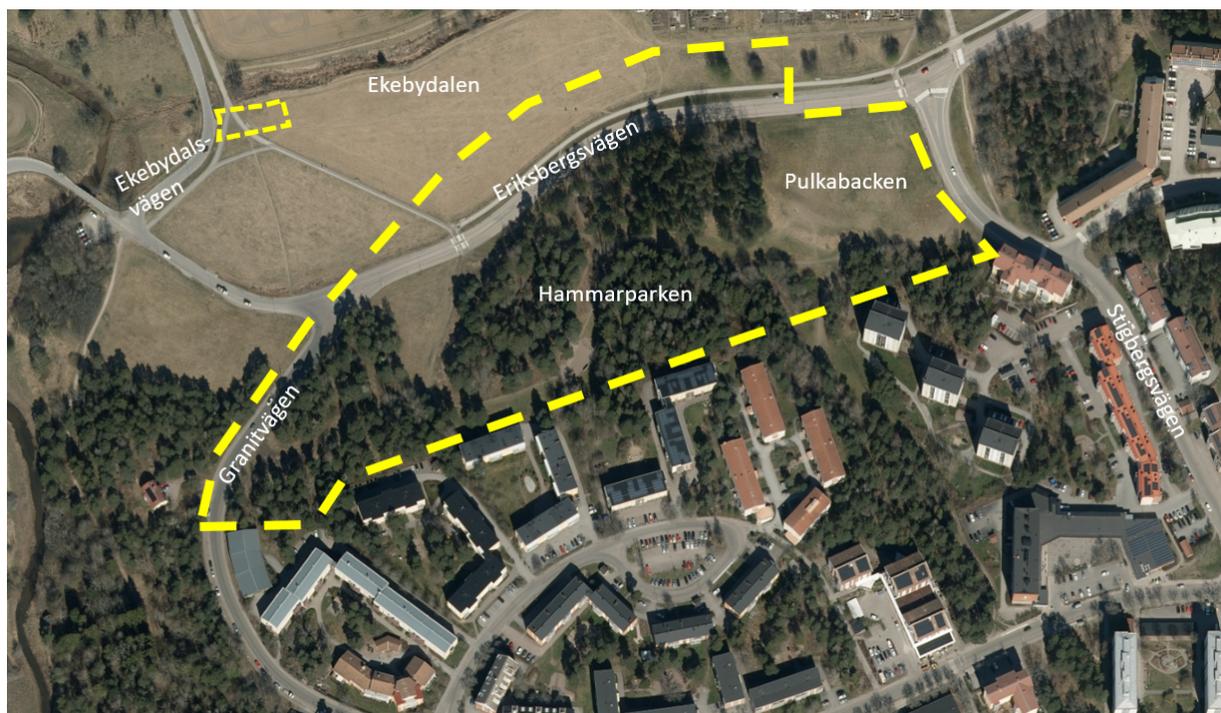
Inventering av fladdermöss har utförts av Ecom och groddjursinventeringen samt inventering av cinnoberbagge har gjorts av Ekologigruppen. Bullerutredningen har gjorts av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB och dagvattenutredningen har utförts av Bjerking. En förprojektering av den interna vägen samt möjliga 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 i 4-6 våningar och en förskola i en av byggnadernas bottenvåningar. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till områdets förutsättningar, det vill säga till naturen och till topografin exempelvis genom ett varierat taklandskap och suterrängvåning där det är lämpligt. 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 som 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. Vidare syftar detaljplanen till att stärka möjligheten till hållbart resande, genom utbyggnad av gång- och cykelvägar.

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 350 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, med tillhörande förskolegård, i en av byggnaderna.



Flygfoto över planområdet och dess närmaste omgivning. Planområdet markeras med gula streckade linjer.

¹ Antalet lägenheter fastställs först i bygglovskedet. Det verkliga antalet bostäder kan bli både högre och lägre än 350 beroende av lägenheternas sammansättning och storlek. Baserat på byggaktörernas redovisade arealuppgifter blir antalet lägenheter 310 stycken, om redovisad total ljus bruttoarea (BTA) kvm divideras med en snittlägenhet om 100 kvm BTA. Byggaktörerna redovisar i granskningskedet sammanlagt 412 lägenheter.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Ett genomförande av detaljplanen berör inte miljöbalken (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.
- 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 m.fl. 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 yttrande på behovsbedömningen, 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 Uppsalapriinciperna. 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 (Västerterg) 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.

I översiktsplanen finns ett gatureservat mellan Flogsta och Eriksberg genom Ekebydelen utpekad. Gatureservatet som inte är detaljstuderat syftar till att stärka kommande stadsstråk med gen kollektivtrafik mellan stadsnoderna Börjetull och Gottsunda.



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta. Stadsbygd markeras med gult, stadsdelsnod med rött och gatureservat (ej detaljstuderat) markeras med prickad linje. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Ekosystemstjänster

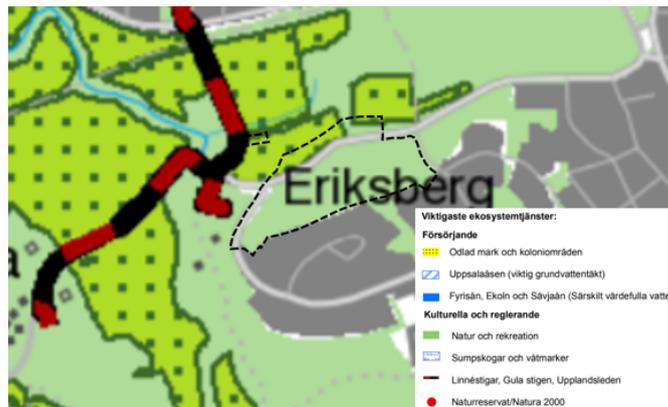
I samband med framtagandet av kommunens översiktsplan genomfördes en ekosystemtjänstanalys, där nedanstående ekosystemtjänster lyftes som de viktigaste i kommunen (Uppsala kommun 2015).

Försörjande ekosystemtjänster:

- Odlad mark och koloniområden
- Uppsalaåsen (grundvattentäkt)
- Fyrisån, Ekolon, Sävjaån (särskilt värdefulla vatten)

Kulturella och reglerande ekosystemtjänster:

- Natur och rekreation
- Sumpskogar och våtmarker
- Linnéstigar, Upplandsleden, Gula stigen
- Naturresevat och Natura 2000-områden



Planområdet berör ekosystemtjänsterna Linnéstigar, Odlad mark och koloniområden samt Natur och rekreation.

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.



- B 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, aktbeteckning 0380-165. Marken är i huvudsak avsedd för park eller plantering. Det finns inga byggrätter inom planområdet. Ekebydalen är inte planlagd.



Utsnitt ur planmosaik, planområdet markerat med svart streckad linje.

Andra kommunala beslut

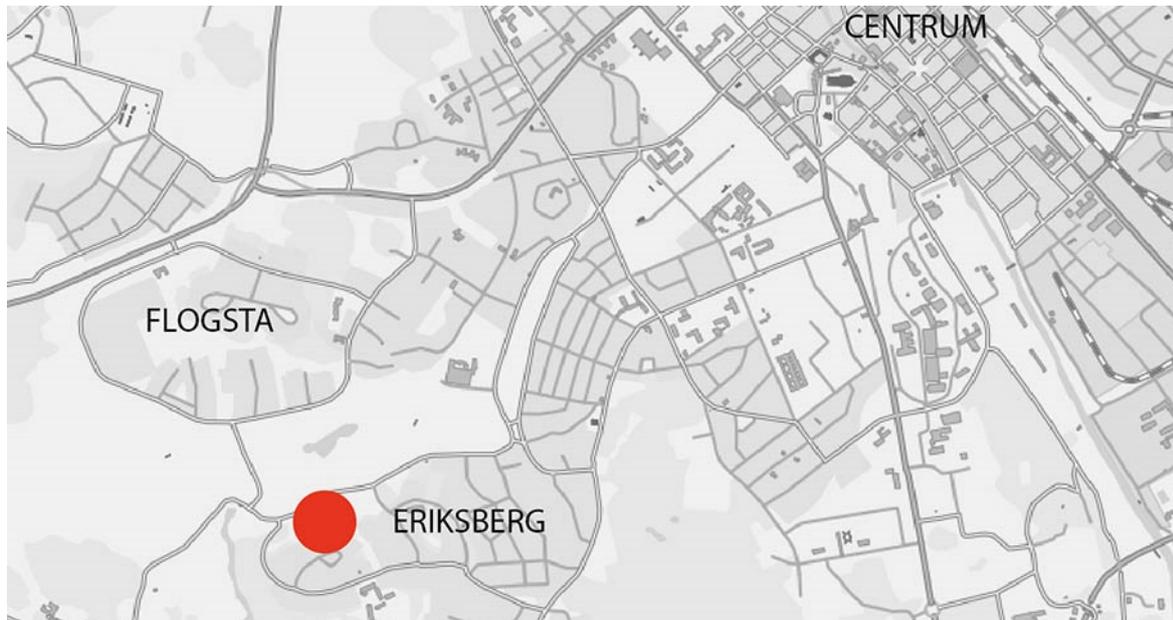
Efter ett beslut i mark- och exploateringsutskottet begärde kommunens mark- och exploateringsenhet år 2015, planbesked för att pröva flerbostadshusbebyggelse i Hammarparken. Begäran föregicks av ett parallellt uppdrag där möjligheten att bebygga parken utreddes genom strukturförslag från ett flertal 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 under andra kvartalet 2021. Byggstart kan då tidigast ske 2022.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att byggrätten 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.

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 som ligger bakom.

Från angränsande områden, som Ekeby och Flogsta, upplevs Eriksberg skymta bakom en grön trädriddå. Från dalen 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 och är utformad för snabb transport mellan områden.



Hammarparken sett från Ekebydalen. Bebyggelsen i Eriksberg skymtar 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 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 gång- och cykelbanor, minskad körbredd, 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 av 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 om 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. Trädbeståndet 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 Hågadalen samt mot tallområden i Flogsta.

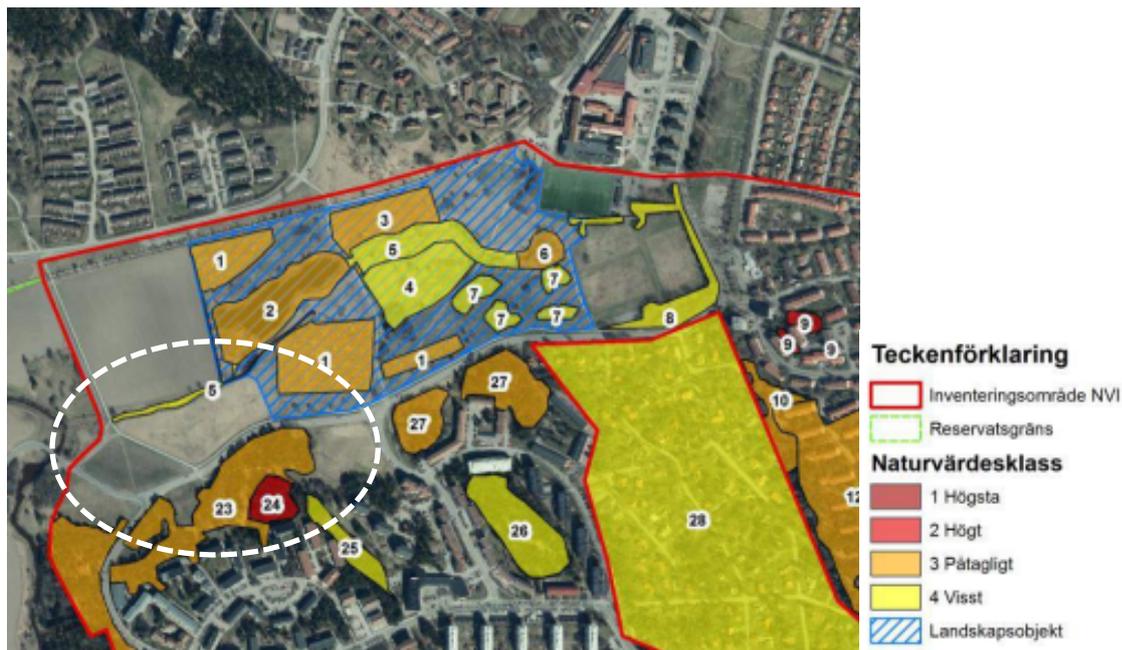
Naturvärdesinventering

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 naturvärdesinventeringen påtaglig naturvärdesklass med flera naturvårdsarter närvarande, det vill säga naturvärdesklass 3. Ett område i planområdets södra del bedöms ha naturvärdesklass 2, det vill säga högt naturvärde. Sedan naturvärdesinventeringen genomfördes har det rapporterats in många fynd i artportalen. Inrapporteringarna har medfört att delar av området har klassats upp. Det innebär att stora delar av Hammarparken nu har naturvärdesklass 2, det vill säga högt naturvärde. Pulkabacken, liksom några av de övriga öppna ytorna i Hammarparken, har inget klassat naturvärde.

² Kulturmiljöutredning Eriksberg, Tyréns, 2015-12-03

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



Utsnitt ur naturvärdesinventeringen, planområdet markerad med en vit streckad linje. Område 23 har sedan naturvärdesinventeringen genomfördes klassats upp till högt naturvärde, klass 2.

Av de naturvärdsarter 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.



Bilden visar inrapporterade blåsippor i Artportalen inom och i närheten av planområdet.

Kungsfågel, som är rödlistad⁴, skulle möjligen kunna häcka inom planområdet (område 24 i naturvärdsinventeringen, se ovan) eftersom den flerskiktade skogen här kan vara lämplig och den inte har

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

krav på stora revir. Området är dock mycket litet och ligger nära bostadsbebyggelse och en lekplats, vilket sannolikt innebär att framgångsrik häckning inte föreligger. Alla fåglar är dock skyddade under häckningstid. Utöver kungsfågel har följande rödlistade fåglar rapporterats in i Artportalen under planprocessen: björktrast, entita, grönfink, kråka, rödvingetrast, stare, svartvit flugsnappare och tallbit.

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 reliktböcken, gnag av reliktböck har observerats i område 23 (se karta sidan 13). Utöver de arter som observerades under naturvärdesinventeringen har de rödlistade arterna skarptandad barkborre och igelkott rapporterats in i Artportalen under planprocessen.

Cinnoberbaggeinventering

En inventering av cinnoberbagge och dess potentiella livsmiljöer har utförts i Hammarparken⁵. Cinnoberbagge är rödlistad i kategorin Starkt hotad (EN). Arten är också skyddad enligt artskyddsförordningens 4 §, vilket innebär att den har ett starkt lagligt skydd och att dess livsmiljö också är skyddad. Dess bevarandestatus bedöms vara dålig både nationellt och lokalt. Cinnoberbagge har hittats på andra platser i Eriksberg och populationen av cinnoberbagge i södra Uppsala bedöms som så isolerad från andra föreomster att den utgör en lokal population. Därför genomfördes inventeringen. Inga fynd av cinnoberbagge gjordes dock inom planområdet, men några lämpliga substrat (träd/högstubbe) observerades. Även framtida lämpliga substrat och habitat för cinnoberbagge identifierades.

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 Hammarparken⁶. 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 Eriksbergsvägen 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 populationerna⁷. 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.

⁵ Inventering och artskyddsutredning Cinnoberbagge, Hammarparken i Eriksberg, Uppsala kommun, Ekologigruppen 2020-11-30

⁶ Inventering av fladdermöss i Hammarparken och dess omgivning, Uppsala kommun, Ecom 2017-10-01

⁷ Inventering av Groddjur kring Ekebydammen, Uppsala, Ekologigruppen 2017-09-11



Rosa områden indikerar potentiella övervintringsplatser för grodor

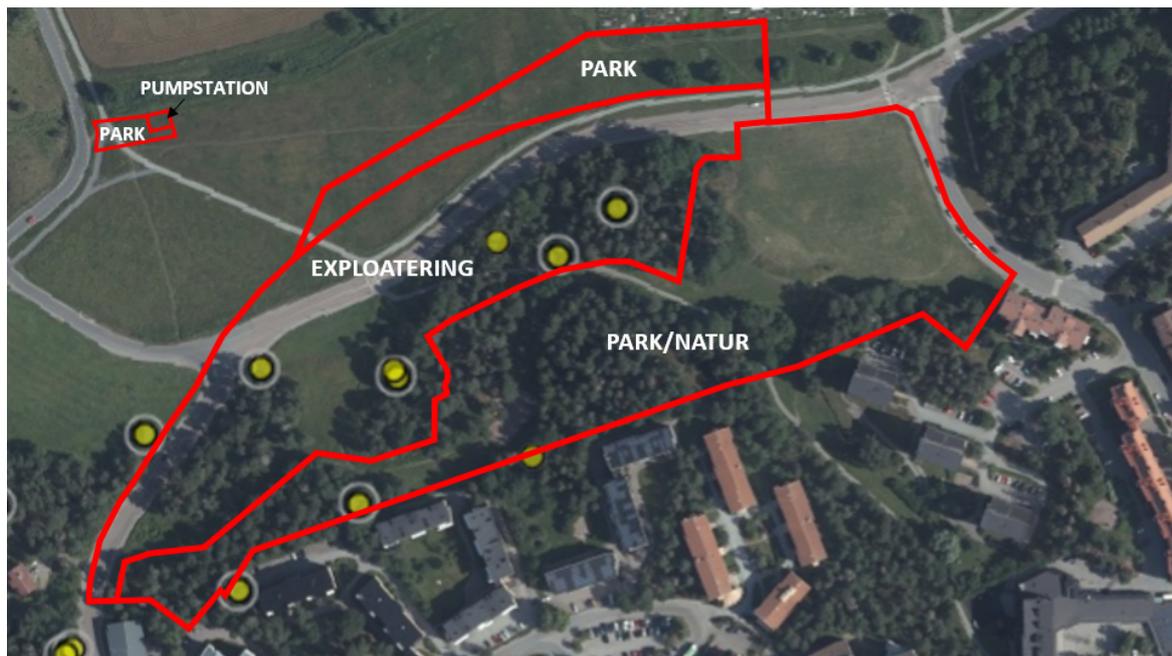
De arter som förekommer i området är samtliga vanligt förekommande i regionen och det finns enligt den genomförda utredningen lämpliga livsmiljöer även i närområdet, exploatering av det aktuella området påverkar potentiella övervintringsplatser. Alla fyra arter har i den senaste rödlistan bedömts ha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

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 och den södra skogsmarken. Ett grönt stråk mellan pulkabacken i öster och Granitvägen i väster säkerställs. 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.

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. Även inom kvartersmarken är det möjligt att bevara träd och värden knutna till dessa. Stora delar av bostadsgårdarna får inte användas för parkering, de ska utformas med planteringar i syfte att skapa gröna gårdar. För området närmast pulkabacken krävs dessutom marklov vid avverkning av större träd. I Artportalen (december 2020) finns flera träd inom planområdet och dess närhet inrapporterade. Av de träd som finns inom den yta som kommer ianspråkats för exploatering återfinns sex inrapporterade träd, som alla kommer avverkas. Det rör sig om fyra tallar, där en av dem är tvåstammig och en annan trestammig. Utöver tallarna finns även en sälg och en gran inrapporterade. Sälgen rapporterades in 2011 och är numera en högstubbe. Utöver Artportalen har Ekologigruppen i samband med inventeringen av cinnoberbagge i området pekat ut träd som är lämpliga substrat för arten. Av dessa finns tre stycken (en tall, en asp och en sälg) inom området som kommer exploateras. Sälgen är samma sälg som finns inrapporterad i Artportalen. Resterade utpekade substrat finns inom området som planeras som park och natur och kommer således att kunna bevaras.



Kartan visar inrapporterade träd i Artportalen.



Kartan visar var det finns lämpliga substrat, orangea prickar, och framtida lämpliga substrat och habitat, markerade med blått, för cinnoberbagge inom och i närheten av planområdet. Kartan är framtagen av Ekologigruppen.

PARK *Park.* Delar av den befintliga Hammarparken bevaras och planläggs som park. Parkbestämmelsen omfattar pulkabacken, lekplatsen samt gång- och cykelvägen. Området ansluter till stråket som leder till Västertorg.

NATUR *Natur.* De delar som planläggs omfattar områden som består av skogsmark och naturbestämmelsen syftar till att bevara skogsmarkskaraktären och begränsa påverkan på cinnoberbagge och andra vedlevande insekter.

- lek** *Marken är avsedd för lek.* Den befintliga lekplatsen och pulkabacken i området ska bevaras. Det tydliggörs genom en utformningsbestämmelse för den allmänna parkmarken.
- gång- och cykelväg** *Gång- och cykelväg.* I Hammarparken finns en gång- och cykelväg som kopplar ihop Västertog med Ekebydalen och Flogsta. Gång- och cykelvägen kommer i och med planens genomförande bitvis få en annan sträckning och ansluta Eriksbergsvägen längs med den nya lokalgatan. För att få större flexibilitet och kunna anpassa gång- och cykelvägen till områdets topografiska förutsättningar planläggs gång- och cykelvägen som park och tydliggörs genom en utformningsbestämmelse.
- n₁** *Marken får inte användas för parkering.* För att anpassa området till omgivningen och skapa möjligheter att anlägga trivsamma och gröna gårdar regleras möjligheten att anlägga parkeringsplatser för bil.
- 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.

Fridlysta arter och skademinimerande åtgärder

Den inventering som genomförts inom området rörande cinnoberbagge och dess potentiella livsmiljöer föreslår ett antal skadeförebyggande åtgärder, både åtgärder som ska genomföras vid byggnation samt åtgärder som är långsiktiga. De initiala åtgärderna består av att träd som avverkas inom de potentiellt framtida substraten läggs upp som veddepåer inom planområdet (inom park- och naturmarken) samt att nya lövträd, främst asp, planteras inom området. Nyplanteringarna kompenserar för framtida förluster av lämpliga substrat. De långsiktiga åtgärderna består av att veddepåerna ska fyllas på kontinuerligt, att parkmarken i stor utsträckning sparas som skogsmark samt att död ved får ligga kvar i området. Dessa åtgärder gynnar även fler vedlevande insekter, som till exempel reliktböck och barkborre.

De flesta kända lokaler för vintertagging kommer att sparas som natur inom planen. Även lokaler för tallticka kommer finnas kvar inom planområdet.

Den fridlysta blåsippan växer spritt över området bland annat där markanvändningen förändras. Trots det finns det möjligheter att bevara delar av beståndet även på dessa platser. 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 blåsippan trivs.

För att säkerställa den ekologiska kontinuiteten för groddjuren ska åtgärder vidtas i samband med detaljplanens genomförande. Ledstrukturer vid Eriksbergsvägen kan minska antalet påkörda grodor. Anläggande av så kallade grodhotell i omgivningarna kring dagvattendammarna i Ekebydalen och avskärmande hinder vid Eriksbergsvägen kan på sikt medföra att färre grodor förolyckas på vägarna i området runt Ekebydalen. För att minska risken för att grodorna tar sig över vägen anläggs avskärmande hinder längsmed Eriksbergsvägen. Dessa utformas som barriärer i cykelbanans norra kant, vilka ska anläggas i samband med ombyggnationen av vägen. För att groddjuren ska vara skyddade vid barriärerna kommer det kompletteras med växtlighet. Möjligheterna för att anlägga en grodtunnel under Eriksbergsvägen på sträckan mot Ekebydalsvägen ses över, detta för att leda groddjuren under vägen och vidare mot gönstukturkopplingar sydväst om vägen. Nya övervintringsområden avses tillskapas längs Ekebydalen som ersättning för de ytor inom detaljplanen som blir bebyggda och tappar sin funktion som potentiellt övervintringsområde. Nya övervintringsområden anläggs genom grodhotell och

genom att tillskapa mer vegetation i Ekebydalen. Ytterligare övervintringsområden (skogsytor) bedöms finnas längs Hågaån och i åns närområde.

Under genomförandet av detaljplanen ska skyddsåtgärder vidtas för att i möjligaste mån förhindra att groddjur dödas eller stängs in i arbetsområdet.

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

Delar av planområdet kommer även fortsättningsvis utgöras av allmän plats i syfte att bland annat bevara de allmänt tillgängliga rekreativa värdena i området. Bland annat bevaras pulkabacken, den anlagda lekplatsen och ett sammanhängande grönt stråk mellan pulkabacken och Granitvägen. 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.* Delar av den allmänna platsen planläggs som park. Parkbestämmelsen omfattar pulkabacken, lekplatsen samt gång- och cykelvägen.

NATUR *Natur.* De delar som planläggs som natur syftar till att bevara skogsmarkskaraktären.

lek *Marken är avsedd för lek.* 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 fram till vändplanen med den nya interngatan, det vill säga lokalgatan inne i området (se under avsnitt *Trafik och tillgänglighet*). Gång- och cykelvägens fortsättning efter vändplanen följer den naturliga slutningen och ansluter till befintlig gång- och cykelväg som leder till Västertorg och centrala Eriksberg.

GATA *Gata*

Bebyggelse och gestaltning

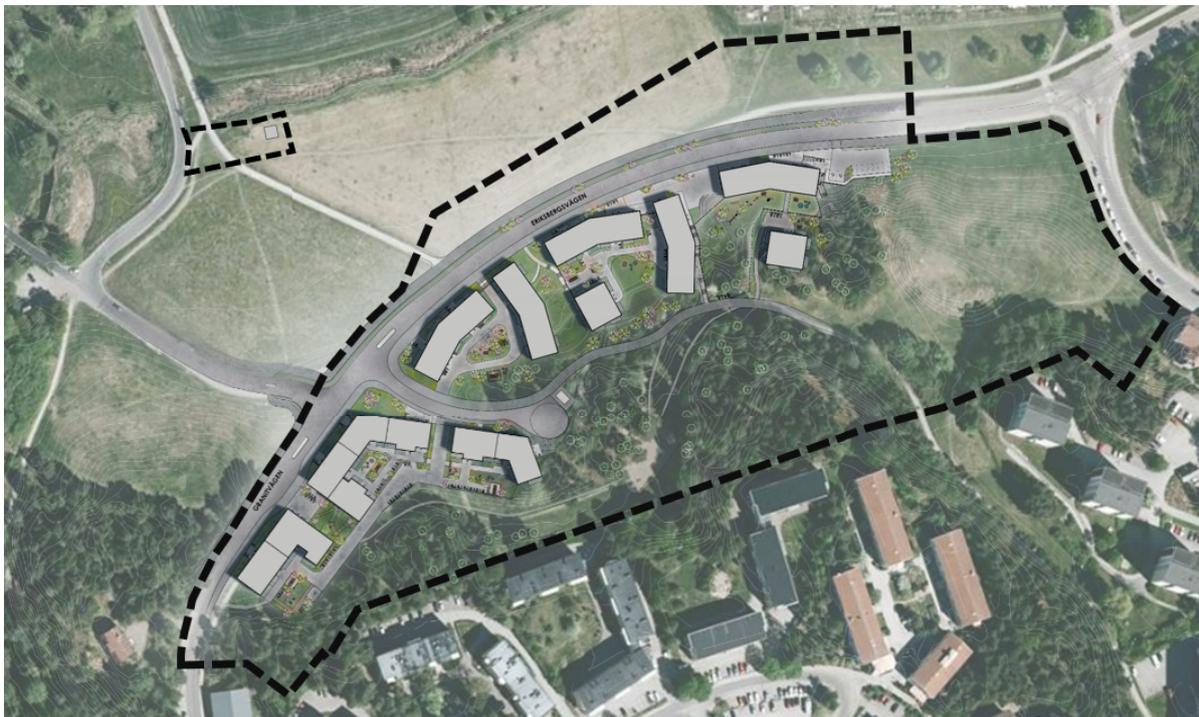
Förutsättningar

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 byggas, fransett 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 sorters bostäder av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

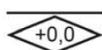


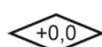
Illustrationsplan över bebyggelsen. (WSP)

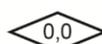
Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till terrängen, byggnaderna ska uppföras väl anpassade till platsens topografi. Det uppnås bland annat genom en uppbruten kvartersstruktur, där de olika byggnaderna kan placeras på olika nivå i förhållande till varandra. Bestämmelserna nedan syftar bland annat till att säkerställa bebyggelsens anpassning till områdets karaktär. Byggnadernas höjd regleras med en bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd, angivet som en plushöjd över givet nollplan. För att möjliggöra en takvariation i området finns en bestämmelse om tillåtna takvinklar.

e_1 0,0 *Största byggnadsarea är angivet värde i m²*

e_2 *Balkonger får uppföras utöver angiven byggnadsarea*

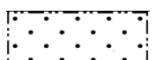
 *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*

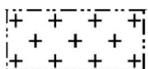
 *Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan*

 *Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnader*

 *Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader*

f_8 *Tak ska utformas som sadeltak*

 *Marken får inte förses med byggnad*



Endast mindre komplementbyggnader och skärmtak får placeras

- f_1 *Byggnader ska utföras med suterrängvåning. Syftet med bestämmelsen är att undvika stora förändringar av de befintliga marknivåerna, för en anpassning till terrängen.*
- f_2 *Genomgående entré ska finnas. Motivet är att entréer mot gatan skapar gatuliv. Det ger dessutom direkt tillgänglighet till gården så att de boende inte behöver gå ut på gatan för att nå sin bostadsgård eller vice versa. Eftersom vissa av byggnaderna är i suterräng kommer entréerna placeras på olika våningsplan.*
- f_5 *Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tekniska anordningar på tak blir väl integrerade i byggnadens utformning. Materialval och detaljer ska utformas på ett omsorgsfullt sätt och ska harmonisera med takets gestaltning.*
- f_9 *Teknikrum, hissöverbyggnad och trapphus får bryta takfallet och undantas från angivna värden i bestämmelser om takvinklar. 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.

- f_3 *Nya byggnader ska avseende färg och fasadmaterial utformas i harmoni med naturen i området.*

Det södra kvarteret

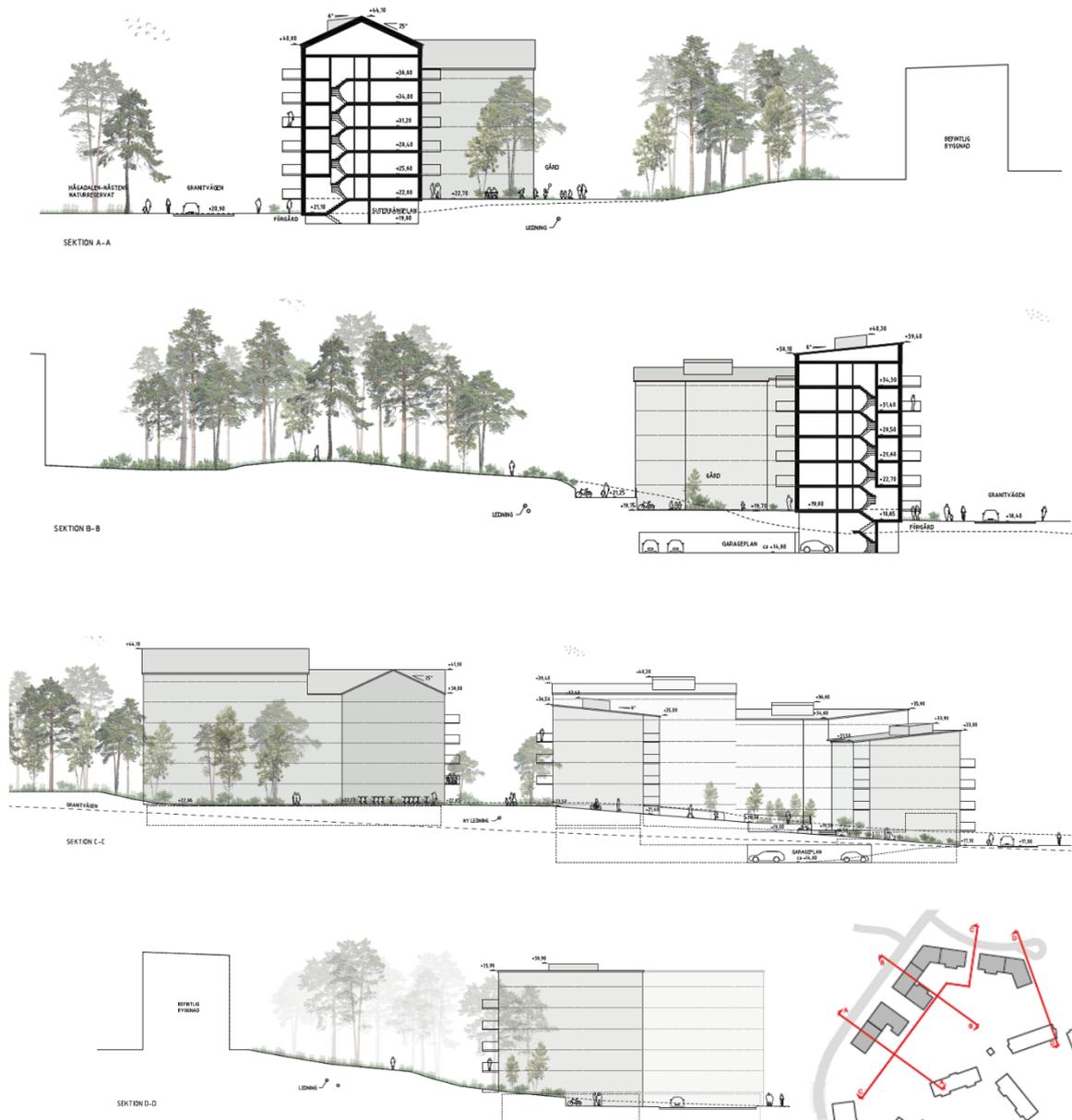
Området söder om den interna gatan, se bild till höger, är markanvisat till JM AB. De avser att bygga tre huskroppar, i fyra till sex våningar.

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

I söder är det möjligt att uppföra ett vinkelhus i fem och sex 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). Sektionerna presenteras från söder, A-A längs söderut och D-D i nordost.



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



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



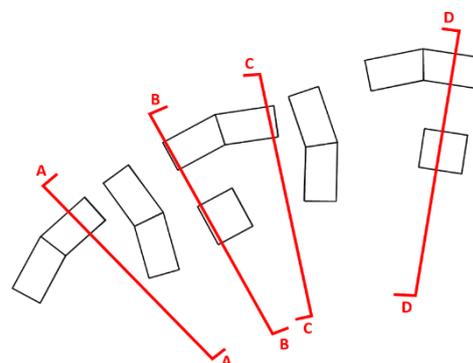
Perspektivbild som visar byggnadsvolymer och möjlig utformning i det södra kvarteret. (Bernow & partners)

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 mindre enheter. Den uppbrutna strukturen, med flera 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 lamellbyggnaden längst österut planeras en förskola i de nedersta två våningsplanen. I anslutning till förskolan kan en separat förskolegård anläggas. Det östra punkthuset angörs tillgängligt via en bro från lamellhusets tredje våningsplan, en anpassning för att följa terrängen.



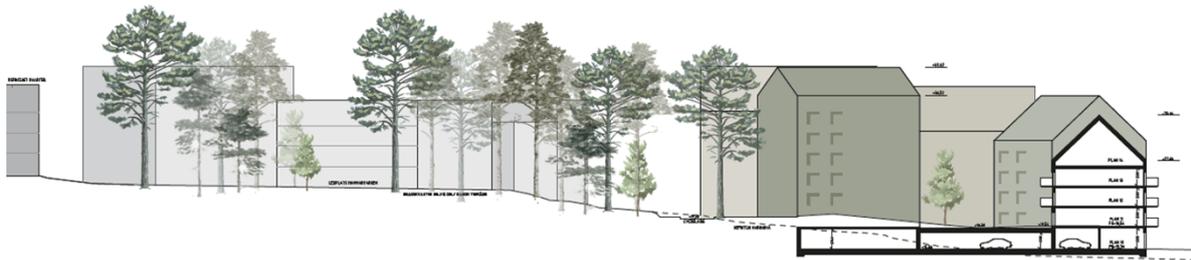
Sektionerna nedan illustrerar hur bebyggelsen förhåller sig till den befintliga bebyggelsen i Eriksberg och hur de nya byggnaderna trappas ner mot Ekebydalen.



Sektion A-A (Semrén & Månsson)



Sektion B-B (Semrén & Månsson)



Sektion C-C (Semrén & Månsson)



Sektion D-D (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)



Perspektivbild som visar möjlig bebyggelse i det norra kvarteret. (Semrén & Månsson)

Antal bostäder

Baserat på byggaktörernas planunderlag blir antalet lägenheter 310 stycken, 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 412 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 förskolegård. Gården ansluter till gång- och cykelvägen till Västertorg.

Avgränsningen möjliggör en förskolegård om 1440 kvm vilket blir en gårdsyta på cirka 20 kvm/barn. Det är en miniminivå, under Boverkets rekommenderade nivåer. Markyta för parkering är undantaget och ingår inte i area för förskolegård. 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*

e₃ *Byggnadens två nedre våningar ska i huvudsak användas för förskola. Bestämmelsen reglerar att de två nedersta våningarna ska användas som förskola. Den nedersta våningen som ska utföras som suterräng möjliggör för entréer mot gatan och den andra våningen ansluter mot gården. Utöver förskola får våningsplanen även innehålla ytor så som trappus och miljörum.*

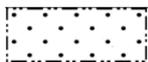
Friytor

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 byggrätten 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 korsprickad. För att säkerställa att bostadsgårdar (och förskolegård) samt förgårdsmark får en grön karaktär anges en utformningsbestämmelse för gårdarna.

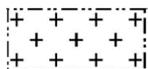
f₄ *Gård ska utformas med plantering*

e₁ 0,0 *Största byggnadsarea är angivet värde i m². 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 och skärmtak över entréer får kraga ut maximalt 2,0 meter över prickmark och korsmark. Syftet är att göra det möjligt att anordna balkonger även på första våningen i de fall bygganden placeras invid mark som inte får bebyggas eller endast får förese med komplementbyggnader samt möjligheten att anordna väderskydd vid entréer.*



Endast mindre 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.



Möjlig utformning av gårdsmiljöerna och förgårdsmarken inom kvartersmarken.

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. Tung 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.

Vid förskolan planeras en parkeringsyta för att tillfredsställa verksamhetens behov av hämta/lämnaplatser. Framför parkeringsplatserna finns utrymme för en separerad gångbana till förskole entré för en säker angöring. Gröna miljöer är viktiga för barns utveckling och staden i stort. Förskolans utemiljö ska bidra till och främja barns utveckling, för att göra detta är det en fördel om så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen som finns idag på gården sparas. Uppvuxen vegetation så som buskar och träd har ett högt lekvärde och ger möjlighet till variation i lek- och vistelsemiljön.

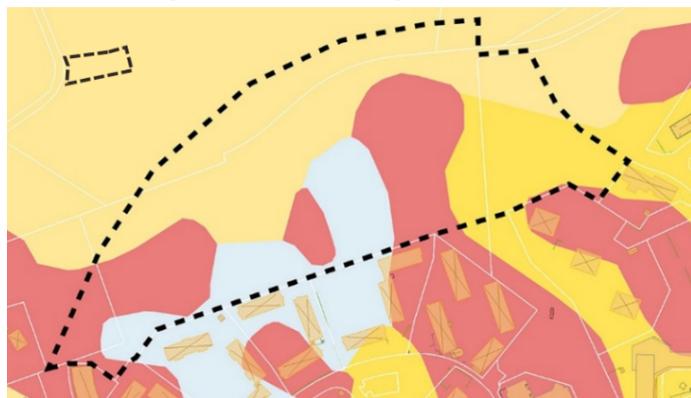
Tillgänglighet för funktionshindrade

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 och den nya gång- och cykelvägens 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 gör den tillgänglig för fler då den inte kommer bli lika brant.

Mark och geoteknik

Förutsättningar och förändringa



Enligt den geologiska översiktsskarta (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 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 Hågavägen. År 2015 trafikerades Granitvägen⁸ 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/1000 kvm boendeyta (BOA). I lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik är riktvärdet 5 platser/1000 kvm BOA. Antalet cykelparkeringsplatser är 40 platser/1000 kvm BOA, oavsett läge.

⁸ Avser trafikmängd för Granitvägen i höjd med Västertorg, antal fordon förbi planområdet är sannolikt lägre

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, låncyklar med mera kan riktvärdet sänkas ytterligare.

Förändringar

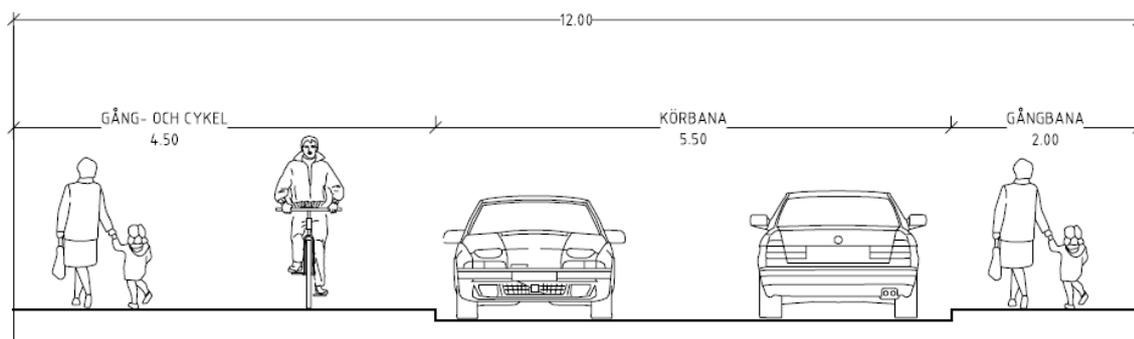
Gatunät

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

Det planeras för att en framtida ny väganslutning mellan Flogsta och Eriksberg ska kunna anslutas vid korsningen mellan lokalgata och Eriksbergsvägen. Innan den väganslutningen kommit till stånd anpassas den befintliga anslutningen för att fungera med ny höjdsättning.

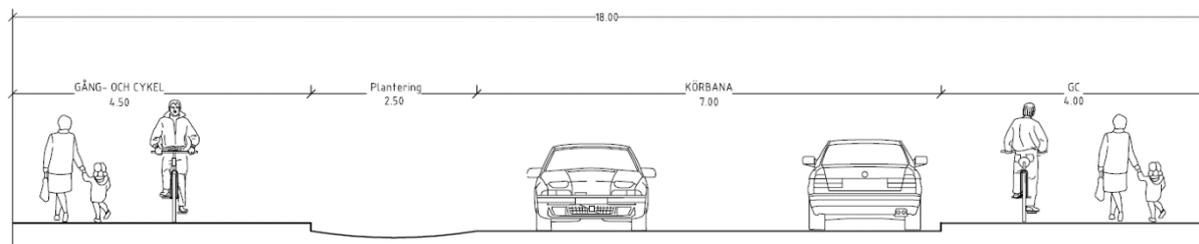
GATA Gata

Lokalgatans sektion är inte fastställd i detalj men gatemarken ger utrymme för en körbana om 5,5 meter, en 2 meter bred trottoar på den ena sidan och en 4,5 meter bred gång- och cykelväg på den andra sidan om körbanan. Körbanan avslutas i en vändplan. Trottoaren på den södra sidan av lokalgatan avslutas innan vändplanen. Vändplanen har en diameter på 18 meter, vilket är anpassat efter körytan för en sopbils vändrörelser. Eftersom visst överslöp utanför körbanan kan förekomma ska 1,5 meter runt om vändplanen hållas fritt från hinder.



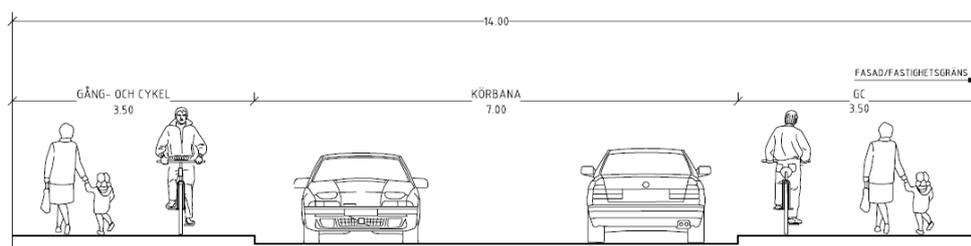
Gatusektion som redovisar möjlig sektion för Lokalgatan. (WSP)

För Eriksbergsvägen föreslås en ny sträckning förbi planområdet, vilket innebär att en bit av Ekebydalen tas i anspråk för gatemark. Tillräcklig bredd avsätts som gatemark, i syfte att göra det möjligt att anlägga gång- och cykelvägar på båda sidor om Eriksbergsvägen. Inom Eriksbergsvägens gatusektion ryms även en yta för plantering/gräs mellan gång- och cykelväg och körbana på Ekebydalssidan. Inom grönytan kan svackdike för omhändertagande av dagvatten anläggas samt flertalet grupperingar med träd och buskar planteras för att på så sätt öka andelen grönska och minska upplevelsen av ett brett gaturum. Höjdsättning av cykelbana och vägslänt mot Ekebydalen bör utformas med mjuk övergång mot dalen för att smälta in i landskapsbilden, även här kan träd och buskvegetation planteras. Tillkommande slänt planläggs som gata där den nya anslutningen planeras och som park mot Ekebydalen.



Gatusektion som redovisar möjlig sektion för Eriksbergsvägen. (WSP)

Korsningen mellan Granitvägen och Eriksbergsvägen har studerats om för att bli mer trafiksäker. Körbanan har smalnats av och gångpassager med refuger har tillkommit. Granitvägens sektion har breddats gentemot befintligt för att ge utrymme för gång- och cykelbana på båda sidor. Föreslagen bredd 3,5 m på gång- och cykelbana är anpassad för att stämma överens med planerad utformning för Granitvägens fortsättning. Granitvägens läge har för den norra delen förskjutits åt väster och en bit av befintlig grönyta/naturmark kommer att tas i anspråk.



Gatusektion som redovisar möjlig sektion för Granitvägen. (WSP)

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 samför läggs delvis med den nya interngatan, det vill säga lokalgatan inne i området och ansluter i läge vid pulkabacken till den befintliga som leder till Västertorg och centrala Eriksberg.

Parkering, angöring

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

Det redovisade planunderlaget innebär att det i det södra kvarteret finns ett behov av 65 parkeringsplatser för bil och cirka 360 cykelplatser. Merparten av bilplatserna ryms i ett parkeringsgarage under den norra delen av kvarteret. Cykelparkeringsplatser kan anläggas dels i garaget och dels på gården.

I området norr om den nya lokalgatan finns ett behov av drygt 75 bilparkeringsplatser och 520 parkeringsplatser för cyklar. Ett parkeringsgarage planeras under delar av bebyggelsen, centralt i området och kompletteras med parkering för rörelsehindrade i anslutning till bebyggelsen. Parkeringsplatser till förskolan, inklusive parkering för rörelsehindrade kan anläggas i anslutning till verksamheten, med tillfart från Eriksbergsvägen.

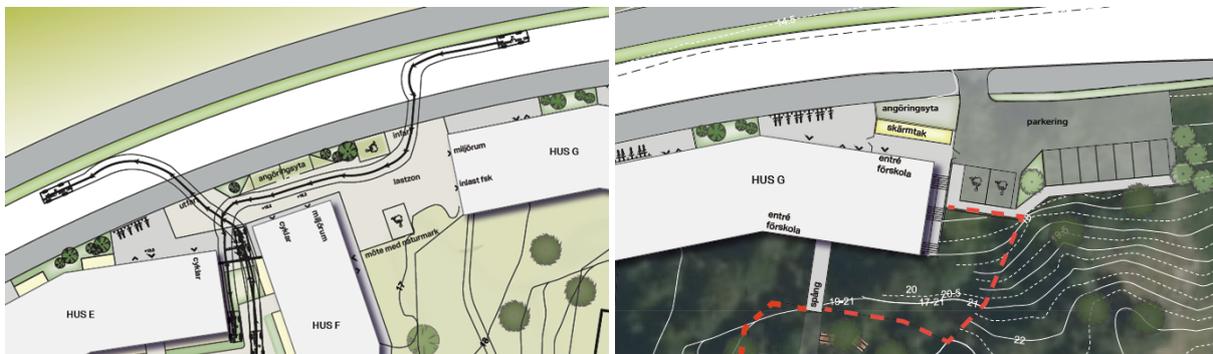
- b₁** Garage får anläggas under mark och i suterrängvåning. Bestämmelsen syftar till göra det möjligt att bygga garage under gården och i suterrängläge.

Bedömningen är att behovet av parkeringsplatser är möjligt att lösa inom kvartersmarken. 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.

- n₁** Marken får inte användas för parkering.

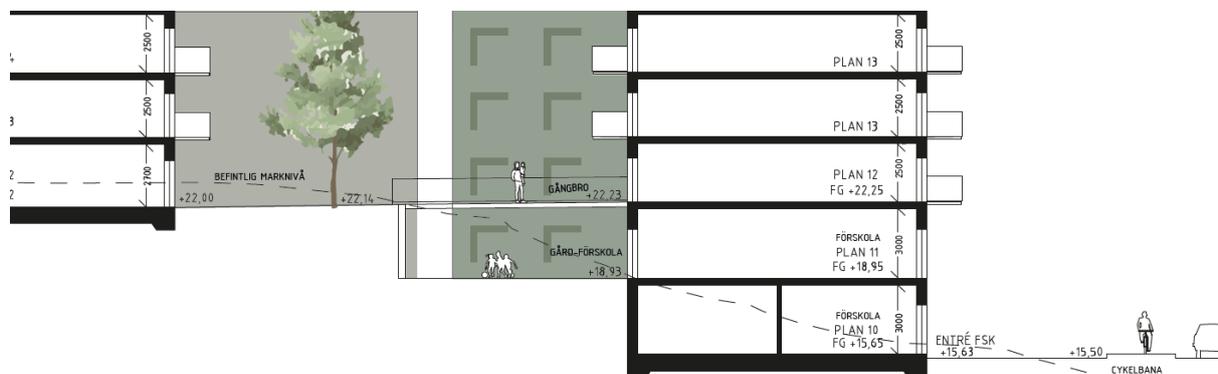
Angöring till bebyggelsen sker via den interna gatan, från gårdarna och från Eriksbergsvägen. Angöringsplatser ska anordnas inom 25 meters gångväg (utomhus) från entréerna. För de byggnader i norra kvarteret som inte har direkt kontakt med gatorna eller möjlighet att anordna angöringsplatser på gården kommer angöringen att ske igenom intilliggande hus via gården eller via hiss från garaget.



Angöringsytor vid Eriksbergsvägen (WSP)

För att minimera ingreppet i topografin i det östra kvarteret kommer punkthuset vid pulkabacken att angöras via lamellhuset längs med Eriksbergsvägen. Angöringen löses genom en spång som nås via hiss och ansluter till gården. Spången sträcker sig över förskolegården, och frihöjden säkerställs genom planbestämmelsen **b₂**. Punkthuset kommer även att kunna angöras för gående och cyklister via gång- och cykelvägen.

- b₂** Marken får byggas över med väderskyddad spång med en lägsta frihöjd på 3,0 meter
- b₃** Bärande konstruktion för spång får placeras på mark avsedd för komplementbyggnader
- n₂** Markens höjd får inte vara lägre än 21,5 meter över nollplanet



Förslag på utformning av angöringspång vid byggnaderna intill pulkabacken. (Semrén & Månsson)

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.



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

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. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

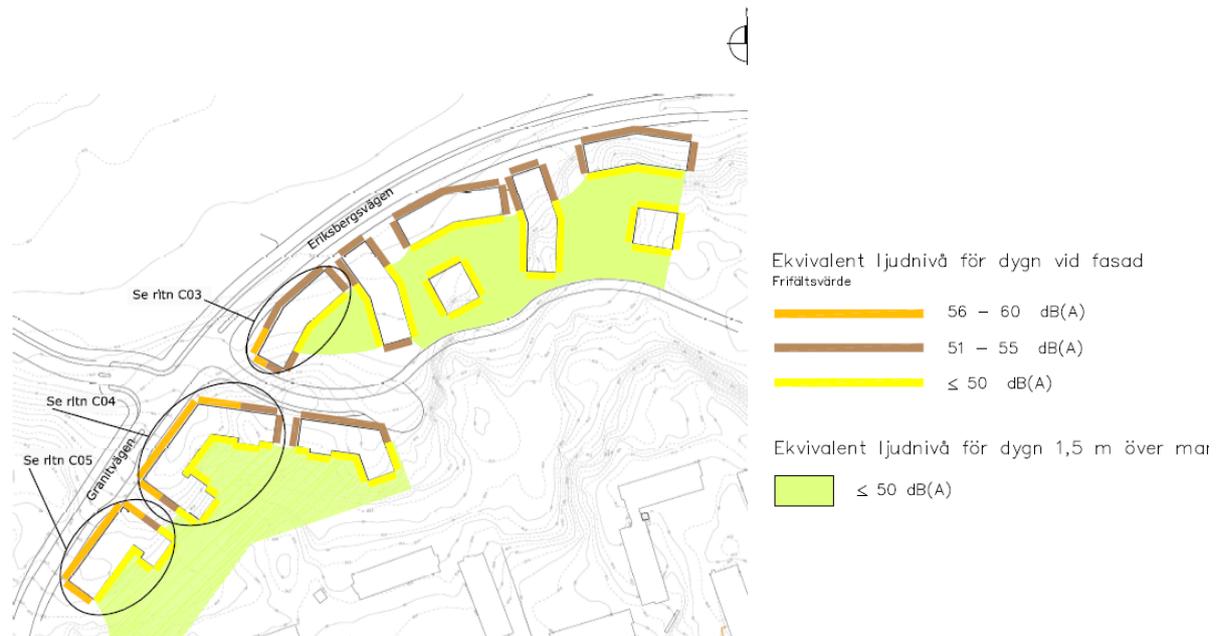
I Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet beskrivs vad som ska beaktas vid placering och anordnande av friytan. Friytan ska bland annat kännetecknas av god ljudkvalitet. Boverket anger att det på skol- eller förskolegårdar 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.

Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning⁹ 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).

⁹ Eriksberg Hammarparken Uppsala, Trafikbullerutredning för detaljplan, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2019-02-11, reviderad 2020-10-26.



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

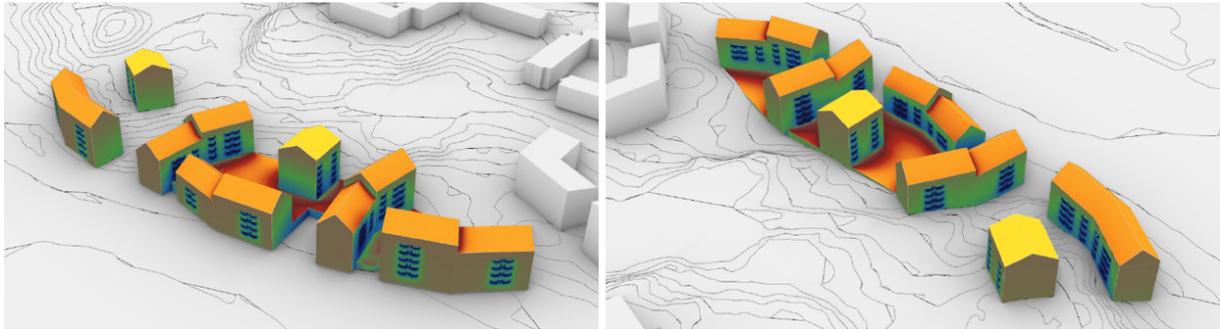
Utredningen utgår ifrån prognostiserade trafikmängder i ett framtidsscenario (2030) och visar att de planerade bostäderna utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Granitvägen, Ekebydalsvägen och Eriksbergsvägen. Utredningen visar att det finns goda förutsättningar att klara gällande riktvärden 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 fasaderna 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 gårdsmiljön kommer ha bullervärden under 50 dBA. Förskolegården kommer också att ha ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA.

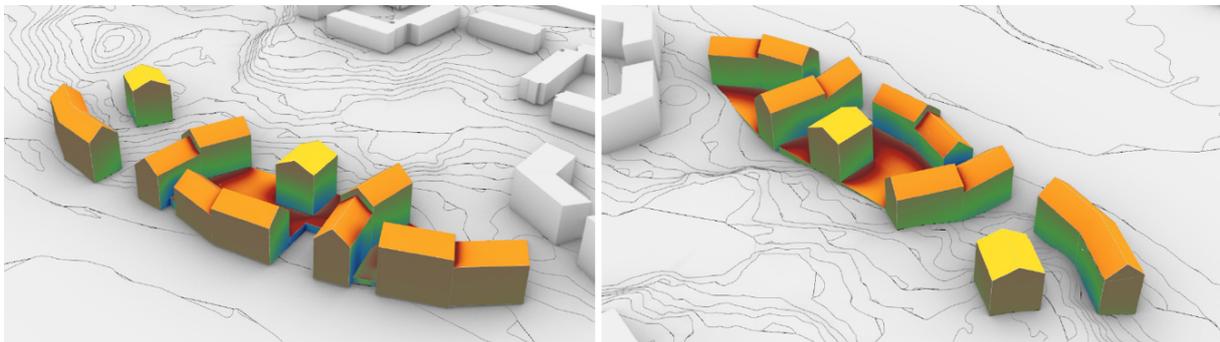
Ljusförhållanden, dagsljus

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.

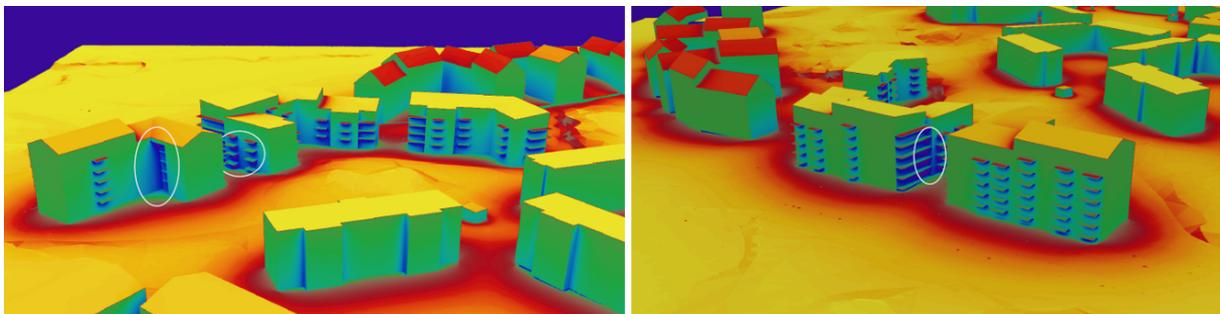
För att undersöka möjligheten att uppnå goda dagsljusförhållanden i de nya bostäderna har en dagsljusstudie gjorts för området norr om den interna gatan. Studien visar att det finns goda möjligheter att uppnå goda dagsljusförhållanden i stora delar av det studerade området av planområdet. I en liten 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.



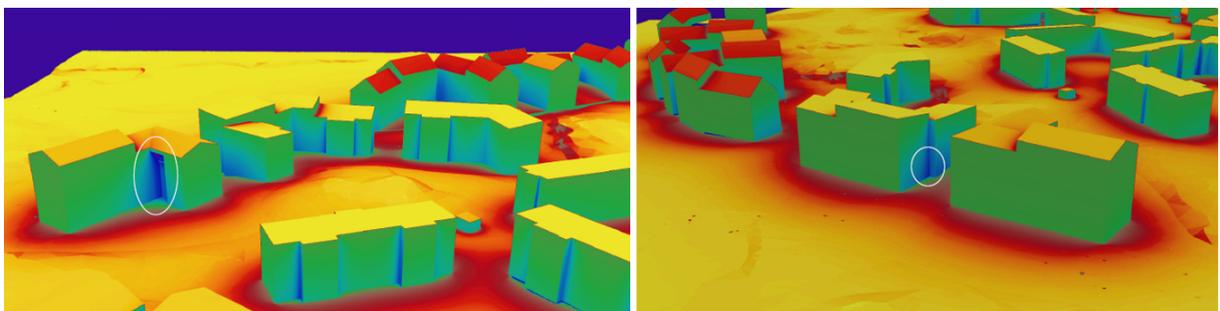
Fasader mot Ekebydalen, respektive Eriksbergssidan. Dagljusstudie, med balkonger. Gröna, bruna, röda och gula lägen har goda möjligheter. Blå färg indikerar begränsade möjligheter. (Semrén & Månsson)



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



Fasader mot Granitvägen, respektive Eriksbergssidan. Dagljusstudie, med balkonger. Gröna, bruna, röda och gula lägen har goda möjligheter. Blå färg indikerar begränsade möjligheter. (Bernow & Partners arkitekter)



Fasader mot Granitvägen, respektive Eriksbergssidan. Dagljusstudie, utan balkonger. (Bernow & Partners arkitekter)

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.

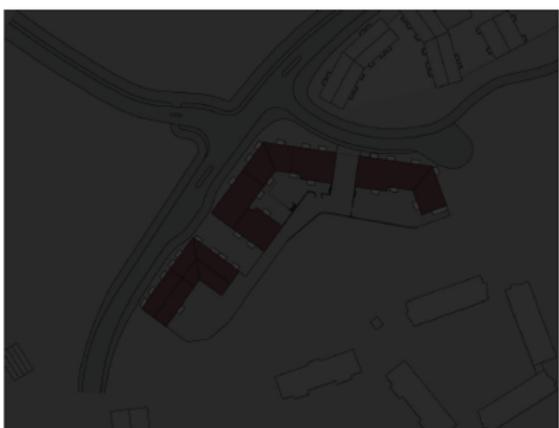
Bebyggelsens läge, norr om den befintliga bostadsbebyggelsen innebär att de nya husen inte kommer skugga de befintliga bostadshusen.



21 mars kl 15:00



21 juni kl 15:00

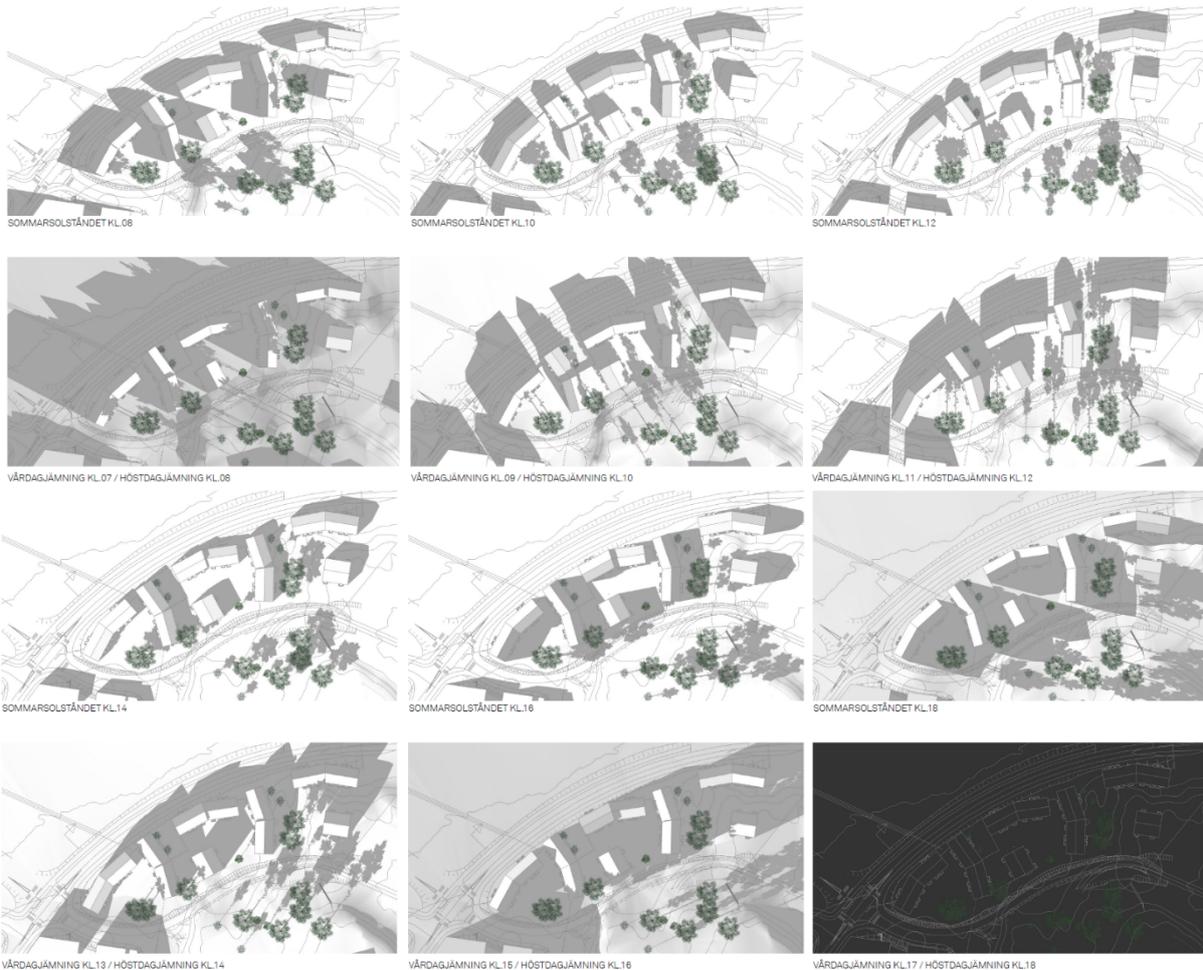


21 mars kl 18:00, solen har gått ner



21 juni kl 18:00

Solstudier, det södra kvarteret. Bebyggelsen skuggar inte befintlig bebyggelse. Däremot skuggas i viss mån den tillkommande bostadsgården 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 vid vårdagjämning/höstdagjämning och sommarsolstånd. 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 de två nedersta våningarna i det östra lamellhuset längs med Eriksbergsvägen, ligger i ett bra läge i nära anslutning till omgivande parkmiljö. Barns utemiljö bör vara varierad med avseende på sol och skugga. Gården ligger i söderläge med öppet läge åt naturmarken i söder. Gården skuggas av punkthuset men förskolegården kommer under hela dagen ha solbelysta delar. Förskolegården kommer kunna ha inslag av kuperad skog vilket ger skuggande ytor.

Klimat, översvämningar

Områdets grönska ger goda förutsättningar för ett gynnsamt lokalklimat. Träden bidrar bland annat till skugga och temperaturregulering under den varma årstiden. Stora delar av planområdet bevaras som park och natur. Inom en del av kvartersmarken ställs krav på att träden ska bevaras, och det finns förutsättningar för att träd även inom övriga delar av kvartersmarken 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 (f_4) 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.

Delar av Hammarparken, pulkabacken och den öppna gräsytan mot Eriksbergsvägen, har sannolikt använts som upplag för Ekeby bruk. Dessa områden är sedan brukets avveckling gräsbeklädda. Rester av framförallt keramik kan finnas under jord och vid byggnation ska massorna omhändertas och marken eventuellt saneras. Inför byggnation ska en geoteknisk markundersökning genomföras i området.

Brandvattenförsörjning

För att skapa förutsättningar för räddningsingripanden behöver brandposter anläggas i området, placeringar av brandposter ska ske i samråd med räddningstjänsten.

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. Inom södra kvarteret kommer en dagvattenledning att flyttas. 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.

Pumpstation

Spillvattenledningen i området ligger högre i terrängen än den nya bebyggelsen vilket innebär att självfall inte är möjligt. För att klara VA-försörjningen behöver en pumpstation uppföras. Ett skyddsavstånd till bostäder på 50 meter krävs kring anläggningen. Skyddsavståndet syftar till att de boende inte ska påverkas av olägenheter i form av lukt som kan uppkomma av pumpstationen. De topografiska förhållandena i området innebär att pumpstationen behöver placeras norr om bebyggelsen, i

Ekebydalen. Anläggningen består av en mindre byggnad som placeras i mitten av dalen intill det dike som går mellan den befintliga dagvattendammen och Hågaån.

E₂ *Pumpstation*

PARK *Park.* Området mellan pumpstationen och Ekebydalsvägen planeras som park, detta för att området även efter planläggning ska vara allmänt tillgängligt. Användningsbestämmelsen kompletteras med egenskapsbestämmelser för att möjliggöra för en angöringsväg till pumpstationen och ge planstöd till den befintliga gång- och cykelvägen.

Gång- och cykelväg *Gång- och cykelväg.* Längs med Ekebydalsvägen finns en befintliga gång- och cykelväg. Egenskapsbestämmelsen bekräftar användningen.

Angöringsväg *Angöringsväg.* Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en angöringsväg till pumpstationen.

Dagvattenutredning

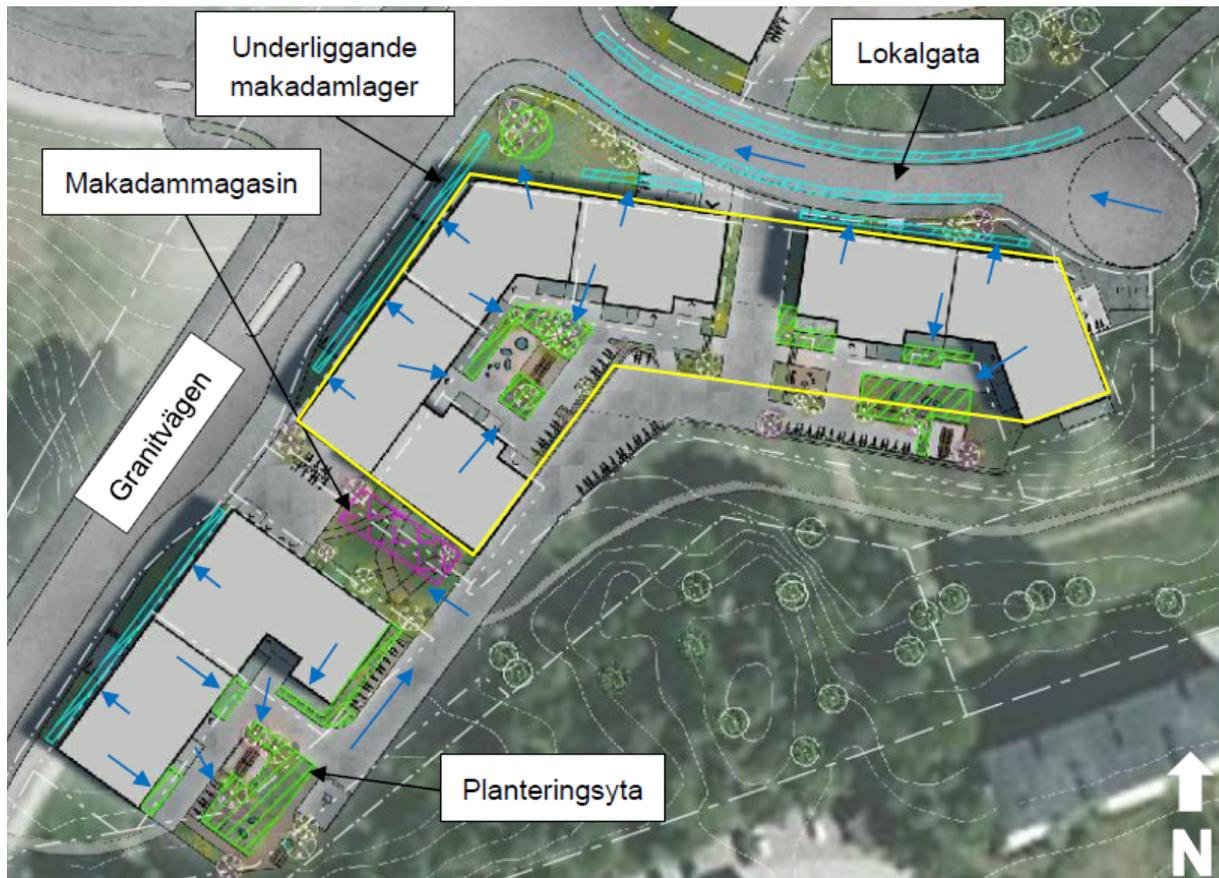
Bjerking AB har på uppdrag av byggaktörerna tagit fram en dagvattenutredning¹⁰ för planområdet. Syftet med utredningen är att beskriva nuvarande dagvattensituation och de förändringar som den planerade exploateringen innebär för dagvattenflödet samt föroreningstransporten från området.

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.

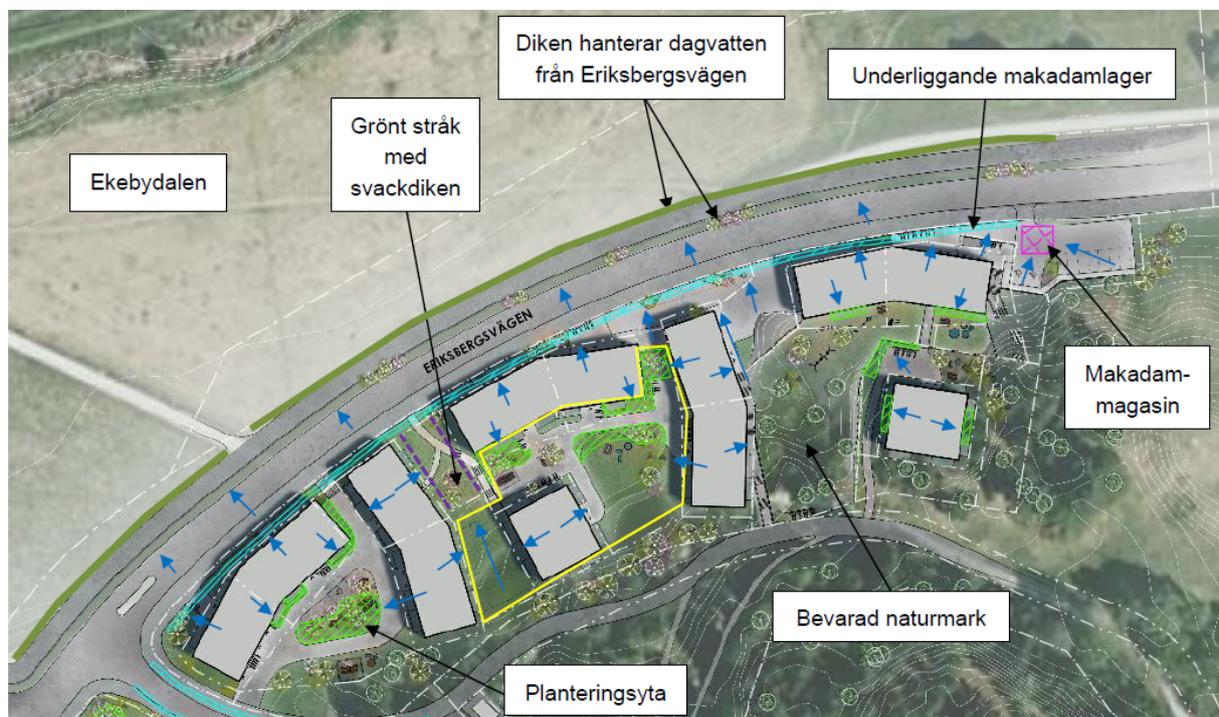
Den ekologiska statusen i Hågaån har klassificerats till måttlig ekologisk status (baserat på övergödning (belastning av näringsämnen) och konnektivitet (vandringshinder). Kvalitetskravet hos recipienten är god ekologisk status till år 2027. Den kemiska statusen i recipienten uppnår ”ej god status” med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE) samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Kvalitetskravet för kemisk status är satt till ”god kemisk status” med undantag för PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Fördröjningskravet på kvartersmark innebär att cirka 290 m³ dagvatten måste fördröjas. För att uppfylla önskad fördröjning och rening föreslås i utredningen en rad olika åtgärder. Takvatten kan fördröjas 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 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.

¹⁰ Dagvattenutredning del av Eriksberg 1:27>1, Bjerking AB, 2018-10-30, rev 2019-02-14 och 2020-12-23



Föreslagna åtgärder för södra kvarteret, illustration ur dagvattenutredningen. (Bjerking)



Föreslagna åtgärder för norra kvarteret, illustration ur dagvattenutredningen. (Bjerking)

Inom allmän platsmark behöver cirka 200 m³ dagvatten fördröjas och renas. Dagvatten från lokalgatan kan fördröjas och renas i underjordiskt makadamlager, precis som del av kvartersmarken. Dagvatten från Eriksbergsvägen och Granitvägen föreslås renas och fördröjas i diken längs med vägarna.

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 (*f₄, 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 Vattenfall Eldistributions 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

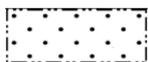
Eriksberg försörjs med värme från fjärrvärmenätet, som Vattenfall Heat ansvarar för, och med telefoni och bredband. Området bedöms kunna anslutas till fjärrvärme-, tele- samt bredbandsnätet.

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 med hänsyn till dessa riktlinjer. Byggaktörerna har studerat möjliga placeringar av utrymmen för avfall och hämtställen. Ingen avfallshämtning sker på bostadsgårdarna. För det södra kvarteret föreslås avfallsutrymmen med uppställningsplats längs Granitvägen och lokalgatan. I området norr om den nya lokalgatan behöver avfallshämtning också ske på flera ställen för att uppnå riktlinjer om avstånd, i anslutning till lokalgatan och i anslutning till Eriksbergsvägen. Ingen avfallshämtning sker på bostadsgård.

Hämtfordonen har möjlighet att vända utan backrörelser på vändplanen i slutet av lokalgatan. Körbar yta är tillräcklig, däremot kan visst översvep av fordonet komma att ske utanför den körbara ytan. Utrymme för översvep säkerställs i planen med prickmark och en minsta frihöjd för balkonger.



Marken får inte förses med byggnad

f₇ Balkonger får kraga ut med en minsta frihöjd på 4,3 meter

n₃ Marken får inte förses med murar eller stängsel

Strandskydd

Längs med Hågaån råder strandskydd enligt miljöbalken 7 kap i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. En del av planområdet berör ett område med generell strandskydd på 100 meter. Inom strandskyddat område planeras en pumpstation samt en angöringsväg till anläggningen. Det innebär att strandskyddet behöver upphävas i denna plan. Kommunen kan upphäva strandskyddet i detaljplanen om det finns särskilda skäl enligt miljöbalken. För ett upphävande av strandskyddet ska intresset av att ta planområdet i anspråk väga tyngre än strandskyddsintresset och det ska vara förenligt med strandskyddets syften. En fri passage ska alltid finnas längs strandlinjen.

En pumpstation krävs för att klara VA-försörjningen av området. Lokaliseringen av pumpstationen har föranletts av att platsens förutsättningar så som lutningar, landskapsbild och skyddsavstånd till bostäder studerats. Strandskyddet upphävs inom norra delen av planområdet för kvartersmak (*E₂*, *pumpstation*) och inom allmänplats (*Park*). Särskilda skäl (enligt miljöbalken 7 Kap 18 c §) för att upphäva strandskyddet är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Pumpstationen placeras cirka 90 meter från Hågaån och området avskärmas av Ekebydalsvägen. Allmänhetens tillgång till standområdet och djur- och växtlivet bedöms inte påverkas av pumpstationen och angöringsvägen.

a₂ Strandskyddet är upphävt. Allmän plats

a₃ Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Planförfarande

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

Tidplan

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

- Antagande – tredje kvartalet 2021
- Fastighetsbildning 2022
- Utbyggnad av gator och ledningar 2022-2023
- Uppförande av bebyggelse inom kvartersmark 2024

Etapputbyggnad

Kvartersmarken inom planområdet kommer att delas in flera fastigheter och eventuellt byggas ut i etapper.

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).

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatörerna ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark. VA-huvudmannen bekostar anslutningsväg till pumpstationen.

Huvudmannaskap

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

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

Uppsala Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna Va-anläggningen och ansvarar för utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar, samt pumpstationen.

Övriga ledningsägare ansvarar för utbyggnad av respektive anläggning.

Avtal

Markanvisningsavtal

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Wallenstam AB och JM AB för bostäder och förskola. De byggaktörer som kommer att förvärva mark inom planområdet har fått marken anvisad genom beslut i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott. En markanvisning innebär att byggaktören har option att under en bestämd tid ensam förhandla med kommunen om förvärv av anvisat område.

Köpeavtal

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

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av fastighetsägaren. Markanvisat område där upplåtelseformen förväntas bli bostadsrätt kan komma att delas in i flera fastigheter beroende på antal bostadsrättsföreningar som bildas.

Övriga fastighetsbildningsrättsliga åtgärder, såsom exempelvis bildande av gemensamhetsanläggning, 3D-fastighetsbildning och servitut ansöks av respektive byggaktör. Fastighetsreglering eller bildande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna. En fastighet ska både vid ombildning och nybildning vara lämplig för sitt ändamål samt uppfylla krav på tillgänglighet. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Kommunalt huvudmannaskap

I detaljplanen utgörs gatumark, park och natur av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva allmän plats.

Gemensamhetsanläggning

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

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

Markägoförhållanden

Fastighet

Ägare

Flogsta 11:19	Uppsala kommun
Eriksberg 1:27	Uppsala kommun
Eriksberg 1:22	Uppsala kommun
Eriksberg 1:4	Uppsala kommun
Flogsta 11:12	Uppsala kommun

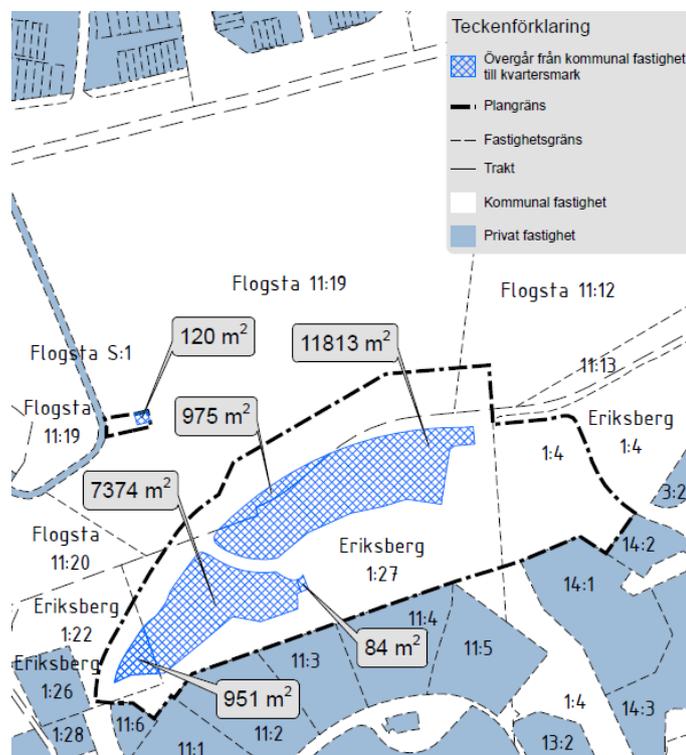
Servitut och rättigheter

Det finns inga kända rättigheter inom området.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Till högre redovisas konsekvenserna för allmän plats och kvartersmark inom planområdet. I stora drag innebär planen att kommunal fastighet övergår till kvartersmark. Större delen av planområdet ligger inom del av kommunens fastigheter Eriksberg 1:27 och Eriksberg 1:22 i stadsdelen Eriksberg. Detaljplanen innebär att cirka 21 317 kvm mark övergår från att vara allmän plats till kvartersmark.

Illustrationen till höger visar konsekvenser för fastigheter 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.

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 omhändertaga dagvattnet inom planområdet enligt Uppsala vatten och avfalls riktlinjer. Se avsnittet *Teknisk försörjning*.

Markföreningar

En markundersökning kommer genomföras inom planområdet. Om markföreningar påträffas ska de rapporteras till tillsynsmyndighet som är miljöförvaltningen.

Naturvärden

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

Delar av området kommer att fortsätta vara allmän plats (park och natur). I de fall nyplantering av träd sker ska det vara karaktäristiska arter för området. Det är positivt för områdets naturvärden om viss gallring som gynnar lövträd sker.

Blåsippa

Under byggnation ska hänsyn tas till blåsippor i området. Grävarbeten och upplagsområden ska undvikas i möjligaste mån på växtplatser så att del av beståndet kan bevaras. Vid byggnation ska blåsippplantor flyttas in i de delar som sparas som park och natur genomföras.

Fåglar

Alla fåglar är fridlysta under häckning, avverkning av träd är därför lämpligt att utföra under vintertid.

Groddjur

Ett samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken med Länsstyrelsen har genomförts. Uppsala kommun ska vidta följande försiktighetsåtgärder vid genomförandet av detaljplan för Hammarparken.

1. Innan arbetet med att genomföra planen påbörjas ska en kontrollansvarig utses som kontrollerar att detta beslut följs och återrapporterar till Länsstyrelsen. Kontaktpuppgifter till den kontrollansvariga ska ges in till Länsstyrelsen innan arbetet påbörjas.
2. Ny vegetation och grodhotell ska anläggas i Ekebydalen, norr om Eriksbergsvägen, innan genomförandet av detaljplanen påbörjas. Åtgärderna ska syfta till förbättrade övervintringsmöjligheter för groddjur i Ekebydalen och förbättrade spridningsmöjligheter mot Hågadal. När åtgärderna är genomförda ska detta rapporteras till Länsstyrelsen.
3. När ny vegetation och grodhotell anlagts enligt punkt 2, och innan det befintliga övervintringsområdet söder om Eriksbergsvägen tas i anspråk, ska en permanent barriär som hindrar groddjur från att ta sig över vägen anläggas. Den permanenta barriären ska anläggas under perioden september-mars.
4. Länsstyrelsen ska meddelas när arbetet med att anlägga Eriksbergsvägen och den permanenta barriären påbörjas och när det är avslutat.
5. Vegetation ska planteras i anslutning till barriären på den norra sidan av Eriksbergsvägen i samband med att vägen anlagts.
6. Genomförandet av detaljplanen söder om Eriksbergsvägen får påbörjas tidigast under juni månad, efter det att den permanenta barriären är anlagd. Tillräckliga skyddsåtgärder ska vidtas under genomförandetiden så att groddjur i möjligaste mån inte dödas eller stängs in i arbetsområdet.
7. Uppföljning av trafikdödade djur på den ombyggda sträckan av Eriksbergsvägen ska göras under våren året efter att den permanenta barriären är anlagd. Om det visar sig att groddjur fortfarande dödas i samma omfattning när de försöker passera söderifrån ska ytterligare åtgärder vidtas i samråd med Länsstyrelsen för att motverka detta.

Cinnoberbagge

Potentiellt framtida livsmiljöer för cinnoberbagge i form av död ved och även klenare tallar och aspar som avverkas i samband med bebyggelsen ska läggas upp som veddepåer inom allmänplats inom planområdet och i dess närhet, samråd ska ske med kommunens parkförvaltning.

Nya lövträd, främst asp, bör planteras inom planområdet för att kompensera för förlust av framtida potentiella livsmiljöer som försvinner i samband med bebyggelsen. Veddepåerna ska fyllas på med nya träd minst vart tredje år i minst 20 år.

Ledningar

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.

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. 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 kvarteretsmark som allmän plats, kan vidtas för att säkerställa att ledningarna inte skadas under detaljplanens genomförande.

Eftersom spillvattenledningen ligger högre i terrängen än den nya bebyggelsen är självfall inte möjligt. En pumpstation ska anläggas i Ekebydalen.

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.

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

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

- Dagvatten- och spillvattenledning i Eriksbergsvägen
- Dagvattenledning inom västra delen av planområdet
- El och fiberledningar

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

Vatten och avlopp

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

Bygglövsavgift

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

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 lokalgata 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. 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. Olika åtgärder, som till exempel träd- och buskplanteringar, inom parkmarken på den norra sidan om Eriksbergsvägen, kan också bidra till att förändringen upplevs mindre.

För att klara vatten- och avfallsförsörjningen krävs en pumpstation. De topografiska förutsättningar medför att pumpstationen behöver anläggas i Ekebydalen. För att minimera påverkan på landskapsbilden i det öppna landskapet placeras pumpstationen i anslutning till en samling träd vilka även kan

kompletteras för att ytterligare minska påverkan. Utformningen av pumpstationen ska anpassas till platsen.

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 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. 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 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. Pulkabacken och lekplatsen ingår i det sammanhängande park- och naturområde som inte kommer att bebyggas. Cykelvägens sträckning ändras men det påverkar inte möjligheten att nå de målpunkter vägen leder till.

Ekosystemstjänster

De ekosystemstjänster som finns beskrivna i översiktsplanen som berör området är *odlad mark och koloniområden, Linnéstigar* samt *natur och rekreation*. Detaljplanens genomförande innebär att en mindre del odlingsmark tas i anspråk, kolonilotterna påverkas inte. Linnéstigen sammanfaller med Ekebydalsvägen och påverkas inte av detaljplanens genomförande. Delar av natur- och rekreationsmarken tas i anspråk för bebyggelsen, andra delar bevaras som sammanhängande grönområden (park och natur) vilket bedöms säkerställa ekosystemstjänsterna i området. Ambitionen är att även gårdsmiljöerna så långt det är möjligt ska ha en naturkaraktär.

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 borge 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 är 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 mötesplatser. 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 riksintressen för totalförsvaret, MSA-område, stoppområde för höga objekt och påverkansområde för väderradar. Inom påverkansområde ska hinderfrihet för flygtrafiken garanteras. Forsvarsmaktens anspråk innebär att högsta tillåtna byggnadshöjd för ny bebyggelse begränsas till 45 meter inom samlad bebyggelse. Detaljplanen berör i övrigt inte några riksintressen, enligt miljöbalkens 3 och 4 kapitel, inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, eftersom dagvattnet från planområdet avleds mot Hågaån som omfattas av miljökvalitetsnormer. 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 berör miljöbalkens kapitel 7 eftersom delar av planområdet berörs av Hågaåns strandskydd. Strandskyddet upphävs inom de delar som berörs eftersom den pumpstationen är ett angeläget allmänt intresse. Detaljplanen berörs i övrigt inte av 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 maj 2021

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Kajsa Reslegård
planarkitekt

Lo Lennartsson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd 2018-12-19
- Granskning 2021-04-29