

Handläggare
Malin Danielsson

Datum
2014-04-28

Diarienummer
PBN 2014-000154

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse

Planbesked för Eriksberg 1:4 samt Eriksberg 4:1

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden påbörjar detaljplaneläggning med normalt planförfarande för fastigheterna Eriksberg 1:4 samt Eriksberg 4:1 inom Uppsala kommun.

Avgift för planbesked enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § är 26 400 kr enligt fastställd taxa. Faktura utsändes separat.

Sammanfattning

Begäran om planbesked syftar till att utreda förutsättningarna för nya byggrätter för bostadshus i kvarteret Stenberget i Eriksberg.

I ansökan redovisas tre exploateringsskisser med olika byggnadstyper i alternativa lägen;

- alternativ ett redovisar endast ett punkthus inom fastigheten Eriksberg 4:1
- alternativ två visar två lamellhus på angränsande fastigheten Eriksberg 1:4
- alternativ tre visar sammanlagt fem radhuslängor på gränsen mellan Eriksberg 4:1 och Eriksberg 9:1.

Till grund för byggherrens förslag finns dels en rapport kring utveckling av fastigheten, dels två stycken exploateringsstudier. Mark- och exploateringsutskottet har beslutat om markanvisning för del av Eriksberg 1:4.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till andra kvartalet 2015, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beslutsunderlag

Begäran om planbesked

Syfte

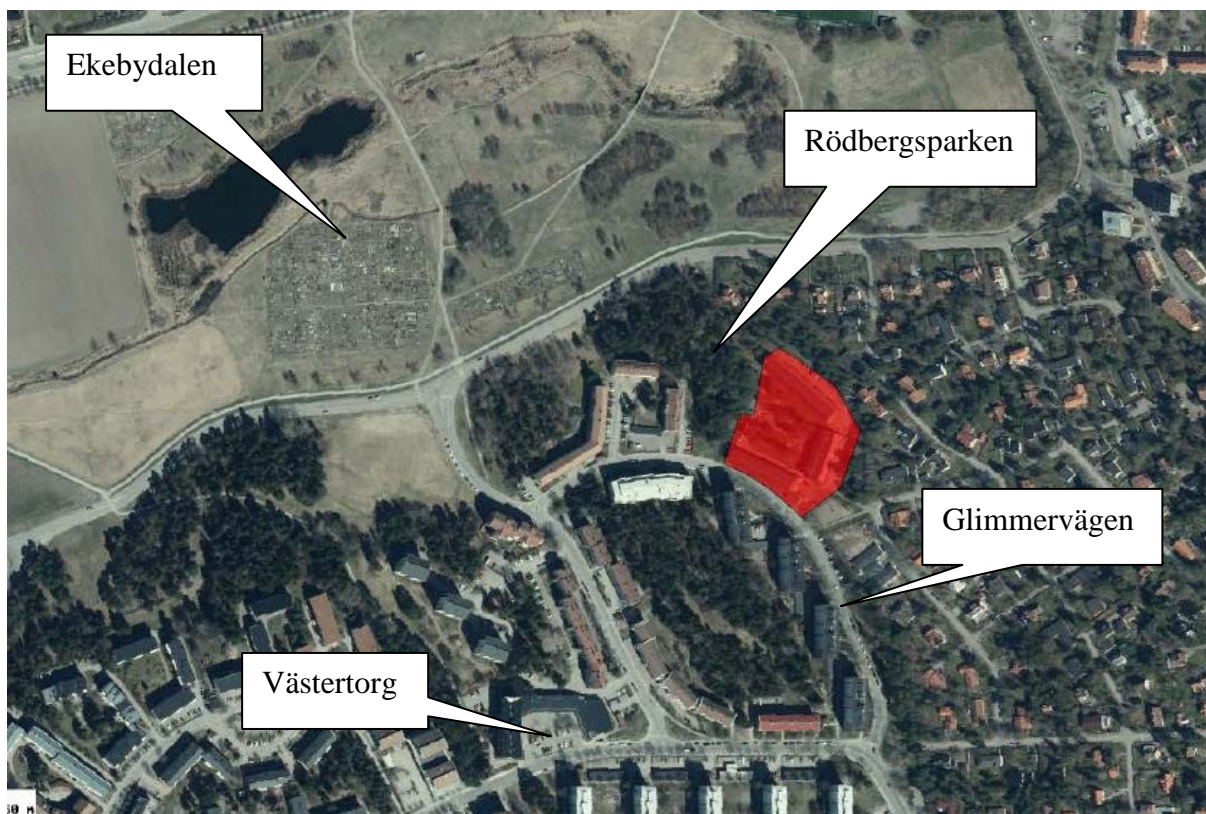
Rikshem Uppsala KB vill utreda möjligheten att utveckla fastigheten Eriksberg 4:1 samt pröva sin markanvisning för del av Eriksberg 1:4 genom att tillskapa nya byggrätter för bostadsändamål (hyresrätter).

Läge och omfattning

Stadsdelen Eriksberg ligger mellan naturreservaten Hågadalen och Stadsskogen. Dessa områden har enligt översiktsplanen bedömts vara viktiga rekreativmiljöer. Den omgivande Rödbergsparken har också en rekreativfunktion, liksom den pulkabacke som ligger i närområdet. Området ligger samtidigt nära Uppsalas centrum. Västertorg utgör stadsdelscentrum och har en lokal funktion med närservice såsom livsmedelsaffär, bank, vårdcentral och bibliotek. I närheten finns också förskolor och skolor. Fastigheterna Eriksberg 1:4 samt 4:1 ligger bredvid varandra cirka tre kilometer sydväst om Uppsalas stadskärna.

Fastigheten Eriksberg 4:1 ägs av Rikshem AB och är idag bebyggd med tre bostadshus om vardera tre våningar samt två garagelängor. Husen uppfördes 1959 och är formerade i en hästskoform runt en större gård. Sammanlagt rymmer husen 78 lägenheter.

Fastigheten vetter mot Glimmervägen i söder och omges i övrigt av Rödbergsparken. Närområdet är bebyggt med villor och annan trevåningsbebyggelse. På andra sidan Glimmervägen ligger åtta vånings lamellhus.



Figur 1; rödmarkerad yta visar fastigheten Eriksberg 4:1.



Figur 2; rödmarkerad yta visar fastigheten 1:4.

Fastigheten Eriksberg 1:4 ägs av Uppsala kommun.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplanen

Området ligger inom det som i översiktsplanen kallas stadsväven och som generellt ska förändras i riktning mot en intensivare markanvändning genom förtätningar och kompletteringar. Bostadsområdet Eriksberg är inte specifikt utsett som ett stadsutvecklingsområde, men ligger nära ett föreslaget stomlinjestråk för kollektivtrafiken.

I översiktsplanen finns också ett reservat för en framtida vägtunnel i området. Det exakta läget för en sådan tunnel är inte färdigutredd. Frågan är dock av betydelse för möjligheterna att bebygga fastigheten ytterligare och bör följas upp under planarbetet.

Rödbergsparken utgör ”grönstruktur” enligt ÖP, men har inte klassats som särskilt bevarandevärd och har inte heller bedömts ha höga sociala värden.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan Pl 69A, fastställd 1955-10-28. Användningsbestämmelsen anger ”BK”, dvs område för kollektiv bebyggelse, med vilket menas bostadsbebyggelse i område som inte får uppdelas i flera tomter. Föreskrivet våningsantal är 3 våningar. Tomten får byggas med en våningsyta upp till 7 000 kvm. Idag är fastigheten bebyggd med 6 201 kvm våningsyta.

Förutsättningar

Uppsala kommun och Rikshem AB tecknade i maj 2012 en överenskommelse om att tillsammans verka för att fler hyresrätter byggs i kommunen. Rikshem har därefter i samråd med

kommunen fortsatt undersöka möjligheter att förtäta inom befintligt bestånd och bygga i anslutning till egna fastigheter. Parterna har i det arbetet identifierat del av kommunens fastighet Eriksberg 1:4 som intressant mark att exploatera. Mark- och exploateringsutskottet beslutade 2013-10-14 att markanvisa del av Eriksberg 1:4 samt att begära planbesked. Markanvisningsavtalet innebär i korthet möjlighet till ca 40 nya lägenheter i Eriksberg som ska upplåtas med hyresrätt.

Sammanlagt redovisas tre olika exploateringsalternativ enligt nedan;



EXPLOATERINGSSKISS I

Fastigheten kompletteras med 1 st punkthus i fem plan.

- Ger ca 2000 BTA
- Befintlig infartsgata utnyttjas för tillgänglighet
- Exploateringen sker inom fastigheten Eriksberg 4:1.
- P-platser måste sannolikt kompletteras med garage.
- En exploatering av gården kan upplevas som en inskränkning av hyresgästernas närmiljö.



EXPLOATERINGSSKISS 2

Området kompletteras med minst 2 st lamellhus i tre plan.

- Ger ca 3900 BTA
- Befintlig infartsgata utnyttjas för tillgänglighet
- En exploatering i parken kan för de nuvarande hyresgästerna på Eriksberg 4:1 upplevas som mindre inkräktande än en exploatering på gården.
- P-platser måste sannolikt kompletteras med garage.
- I denna del av parkremsan finns en radiomast och ett bergrum som kan påverka exploateringen.



EXPLOATERINGSSKISS 3

Området kompletteras med ca 5 st radhus i två plan.

- Ger ca 2000 BTA
- Befintlig infartsgata utnyttjas för tillgänglighet
- Området kompletteras med en ny bostadsform.
- P-platser måste sannolikt kompletteras med garage.
- Parkremsan som utnyttjas angränsar till ett villaområde där invånarna kan anse att exploateringen inkräktar.

Alternativ 3 påverkar fastigheten Eriksberg 9:1 som kommunen äger. Denna fastighet omfattas dock inte i ansökan om planbesked.

Parkering

De befintliga bostadshusens (Eriksberg 4:1) parkering sker i två garagelängor samt på parkeringsplatser som delvis ligger på grannfastigheten (Eriksberg 1:4). Vid en nyexploatering kan tillkommande parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm komma att förutsätta byggnation av ett underjordiskt garage. Marken består till övervägande del av berg.

Bergrum

I parken nordväst om kvarteret ligger ett bergrum som tillkommit för försvarets räkning.

Störningar

Preliminär bedömning är att goda förutsättningar finns att klara bullergränserna, då fastigheten inte ligger i en bullerutsatt miljö. Vad gäller strålning bör utredas om den radiomast som, enligt uppgift från byggherren, är placerad på grannfastigheten kan ha en negativ inverkan på boendemiljön.

Det reservat för framtida vägtunnel ("sydvästlänken") som gäller enligt översiktsplanen kan komma att bli avgörande för om fastigheten kan bebyggas ytterligare och var ny bebyggelse i så fall kan lokaliseras.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

Uppsala har ett underskott av bostäder, och det är därför önskvärt att tillskapa ytterligare byggrätter för bostadsbebyggelse. Förslaget följer översiktsplanens intentioner om att staden ska växa inåt, det vill säga att ny bebyggelse framförallt bör tillkomma genom förtätning i redan exploaterade områden.

De föreslagna förändringarna kan prövas i en planprocess där följande aspekter är viktiga att beakta:

- Parkeringsfrågan behöver utredas.
- Påverkan av den radiomast som finns på grannfastigheten bör utredas.
- Förhållandet till grannfastighetens bergrum behöver klarläggas.
- Frågan om sydvästlänken, vilken enligt översiktsplanen kan komma att passera under fastigheten, behöver utredas.
- Kapacitetsfrågor kring den tekniska försörjningen ska klarläggas.
- Analys av stadsbildspåverkan och anpassning till miljön ska göras.
- Inverkan på omkringliggande natur- och rekreationsmiljö samt rörelsestråk ska bedömas.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till andra kvartalet 2015, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande med följande preliminära tidplan:

Samråd (fjärde kvartalet 2014)

Granskning (första kvartalet 2015)

Antagande (andra kvartalet 2015)

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef