

Handläggare
Eleonore Albenius

Datum
2015-06-08
Rev 2015-06-18

Diarienummer
PBN 2015-001418

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse

Planbesked för Eriksberg 1:27 m.fl.

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden påbörjar detaljplaneläggning med utökat planförfarande för Eriksberg 1:27 m.fl.

Avgift för planbesked enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 5 § är 30 000 kr enligt fastställd taxa. Faktura utsändes separat.

Sammanfattning

Mark- och exploateringsenheten inom Uppsala kommun har föreslagit planläggning i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten Eriksberg 1:27 och del av Eriksberg 1:22, det vill säga Hammarparken. Planområdet omfattar även del av fastigheterna Eriksberg 1:4, Flogsta 11:19-20 samt Flogsta S:1.

En exploatering bedöms kunna möjliggöra 200–300 nya bostäder. I samband med planläggning markanvisas två tomter inom området till Wallenstam AB.

Planläggningen är förenlig med översiktsplanen. Planområdet ligger inom stadsväven där det enligt översiktsplanen är önskvärt att förtäta med bostäder och verksamhetslokaler. Eriksberg bedöms ha förtätningspotential och hela stadsdelen omfattas av ett pågående programarbete. Planområdet är ett park- och naturområde med sociala och/eller ekologiska värden. Gällande detaljplan anger att området ska användas som park/plantering.

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till tredje kvartalet under 2016, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Beslutsunderlag

Begäran om planbesked

Expedieras till

Mark- och exploateringsenheten
Akten

Plan- och byggnadsnämnden

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen • 753 75 UPPSALA •

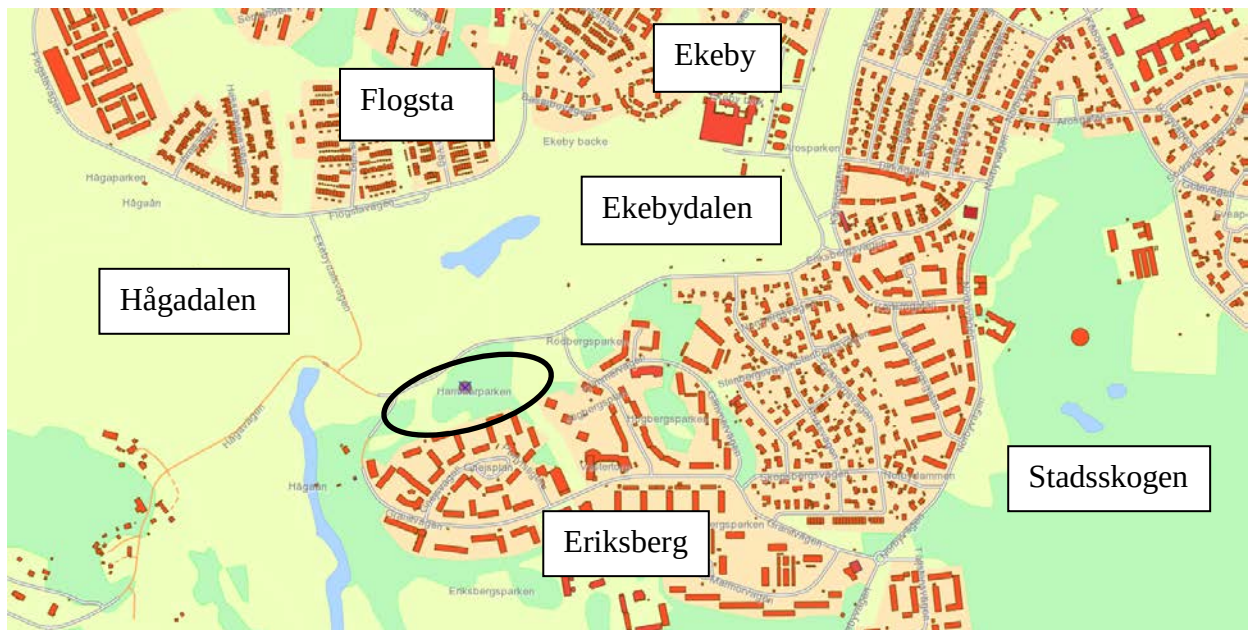
Besöksadress: Stationsgatan 12

Telefon: +46 18-727 87 00 • Fax: +46 18-727 87 10 • E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

www.uppsala.se

Läge och omfattning

Planområdet, det vill säga Hammarparken, ligger i den nordvästra delen av Eriksberg, cirka tre kilometer väster om Stora torget i Uppsalas centrum. I närheten ligger Västertorg med ett flertal butiker och servicefunktioner. Planområdet är starkt kuperat och sluttar från Eriksbergs höjd ner mot fältet där Hågdalens naturreservat möter Ekebydalen.



Bakgrund och syfte

Kommunens mark- och exploateringsenhet har begärt planbesked för att pröva flerbostads-husbebyggelse i Hammarparken. Begäran har föregåtts av ett parallellt uppdrag där möjligheten att bebygga parken utretts genom strukturförslag från ett flertal olika byggherrar/arkitekter. Planområdet omfattar enligt beslut i mark- och exploateringsutskottet således hela parken samt delar av de angränsande fastigheterna. Sammantaget omfattas Eriksberg 1:27 och 1:22 samt 1:4, Flogsta 11:19 samt 1:20 och Flogsta S:1. Totalt bedöms området kunna bebyggas med 200–300 bostäder.

I samband med beslutet om begäran beslutades även att markanvisa delar av fastigheten

Eriksberg 1:27 för bostäder till Wallenstam AB. Således finns förslag till framtida byggherre för del av planområdet som också presenterat mer konkreta förslag till bebyggelse för sina anvisade tomter. Ett illustrationsplan som redovisar sammanlagt nio byggnader finns med som underlag i begäran om planbesked. Dessa beräknas kunna inrymma 150–200 lägenheter. Två områden är därutöver markerade som möjliga för ytterligare bostadsexploatering. Material kring möjlig utformning finns inte med i medskickat underlag.



Mark- och exploateringsenhetens förslag till planområde markerat i rött.

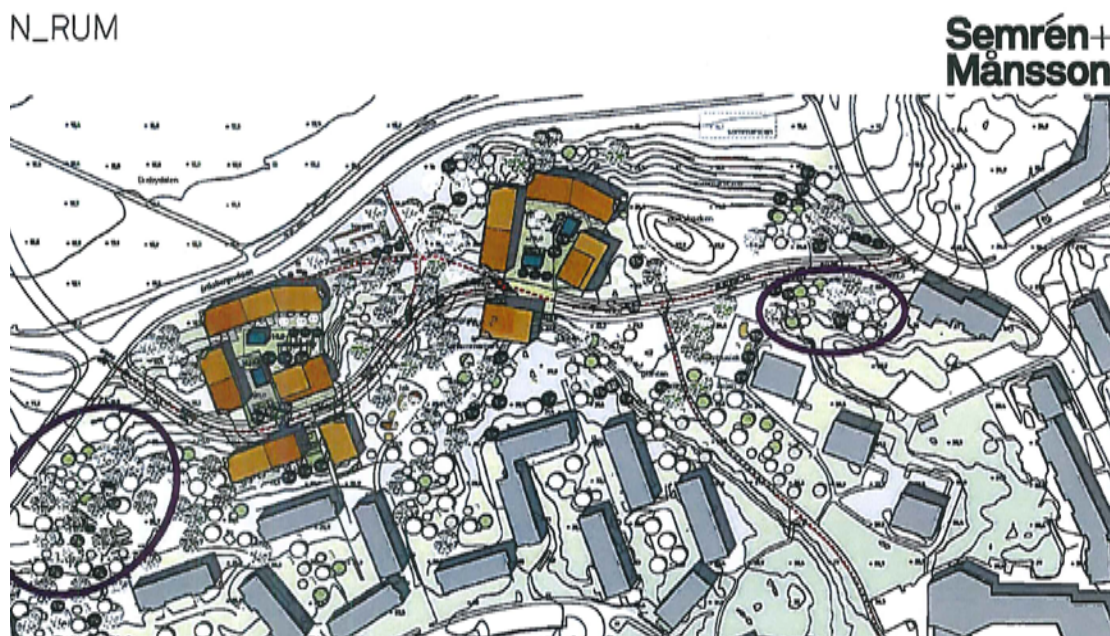


Illustration från Wallenstam AB med förslag till lokalisering av flerbostadshus. Inringade platser markerar andra möjliga exploateringsområden vilka också omfattas av det föreslagna planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Enligt översiktsplanen ligger området inom stadsväven, det vill säga miljöer som bör förätas genom tillägg av bostäder och verksamheter när detta leder till ett samlat mervärde. Eriksberg som helhet är en stadsdel med potential att förstärkas ytterligare och Ekebydalen redovisas som möjlig plats för nya eller utökade idrottsytor. För hela Eriksberg inklusive Ekebydalen

pågår ett planprogramarbete i syfte att pröva förtätning och möjligöra stadsutveckling av hög kvalitet.

Planområdet är ett park- och naturområde med sociala och/eller ekologiska värden. Gällande detaljplan Pl 69 D föreskriver att marken ska användas som park/plantering.

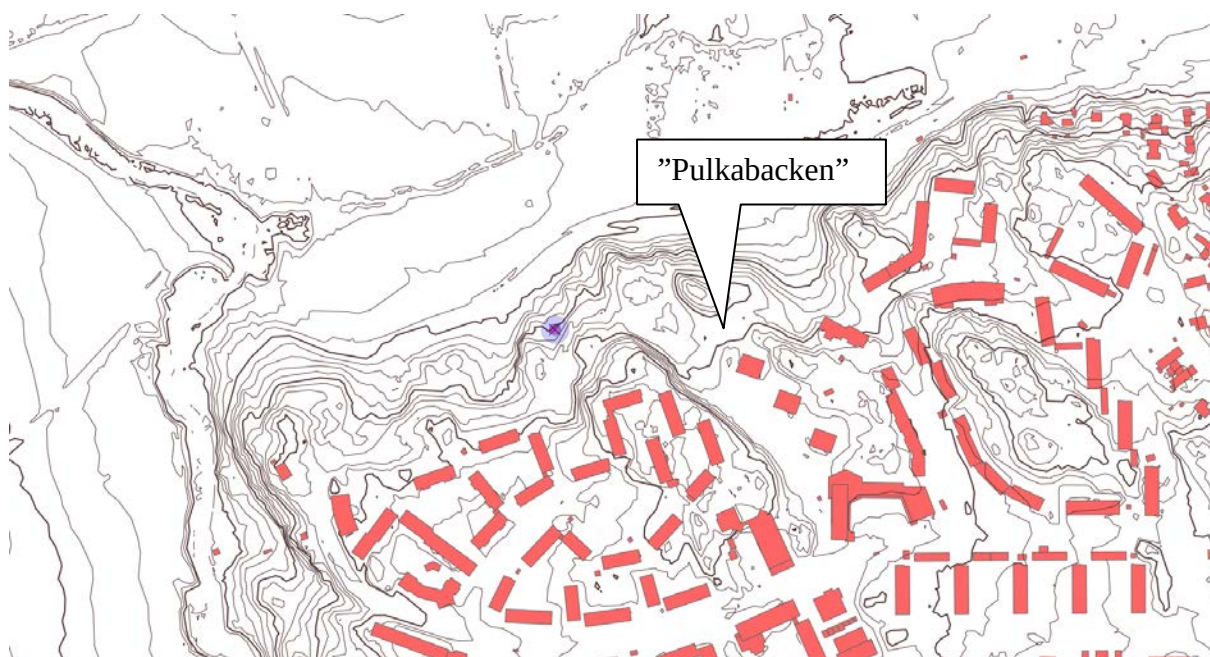
Förutsättningar

Uppsalahem, som äger ett stort antal fastigheter inom Eriksberg, har sedan flera år tillbaka arbetat med och drivit ett parallellt uppdrag kring möjlig utveckling av stadsdelen. Syftet har i korthet varit att inhämta alternativa förslag kring hur en stor del av stadsdelen kan förtätas med ny bostadsbebyggelse och verksamheter med beaktande av platsens identitet och värden. Som en följd av detta gav plan- och byggnadsnämnden våren 2015 ett programuppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen. Planprogrammet omfattar hela stadsdelen Eriksberg inklusive Ekebydalen, och därmed också Hammarparken. Programarbetet pågår med sikte på färdig handling i början av 2016. Syftet är att pröva möjlig förtätning motsvarande 2 000–3 000 bostäder i hela stadsdelen och samtidigt garantera en stadsutveckling av god kvalitet bland annat genom att ta fram principer för bebyggelse, gatunät, kvartersmark och allmän plats.

Marken sluttar kraftigt från Eriksberg ner till Ekebydalen. Höjdskillnaden behöver särskilt beaktas vid planering av vägars lägen genom området så att de klarar gränsen för maximal lutning. Det bör säkerställas att angöring till byggnaderna kan ske så att kraven på tillgänglighet uppfylls.

Eriksbergsvägen kröker i sin sträckning mellan Eriksberg och Ekebydalen, vilket förutsätter att eventuella nya korsningar mellan nya vägar i området och Eriksbergsvägen studeras väl så att de fungerar trafiktekniskt. Det nya vägnätet inom området ska utformas i syfte att angöra bebyggelsen.

Vad gäller parkeringstal är utgångspunkten att stadens parkeringsnorm ska tillämpas. Parke- ringsgarage och/eller markparkering ska anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, kraven på tillgänglighet och naturvärdena på platsen.



Karta som visar områdets topografi.

Höjdläget i förhållande till det öppna fältet intill gör att bebyggelsen kan komma att synas på långt håll med den befintliga bebyggelsen i fonden. Bebyggelsens betydelse för stadsbilden sett på avstånd bör därför studeras. Även annonseringen mot och förhållandet till närmiljön vid Eriksbergsvägen bör utredas.

Området har ekologiska värden som kräver att bebyggelsen lokaliseras med hänsyn till naturförutsättningarna. Inom ramen för det pågående planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen har en naturvärdesinventering utförts. Större delen av området har ett påtagligt värde, en mindre del har i utredningen bedömts ha ett högt värde, inte minst för den biologiska mångfalden. Ur naturvärdesynpunkt bör en talldunge invid en backe som vintertid används för pulkaåkning sparas för fridlysta råkor. Den rödlistade svampen tallticka finns på äldre tallar i hela Eriksberg, även inom området. Inom området finns också flera vinterboplatser för olika sorters grodor och paddor som samtliga är fridlysta. Den mest värdefulla vegetationen bör om möjligt integreras i gestaltningen.

Området har rekreativa och sociala värden. En lekplats finns centralt i området och den kraftiga sluttningen ner mot Ekebydalen, närmast Stigbergsvägen, används som pulkabacke vintertid. På backens krön finns en platå med utsikt över dalen och bebyggelsen på andra sidan. Bebyggelse och väg ska lokaliseras med hänsyn till områdets rekreativa värden och pulkabacken ska bevaras.

Genom området går en befintlig VA-ledning. Under planarbetet bör utredas hur ledningen, vägnätet och bebyggelsen kan lokaliseras för bästa samordning.

Med ett tillskott av 200–300 bostäder bör behovet av förskoleplatser ses över. Planen bör möjliggöra förskola inom planområdet.

Bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

Följande frågeställningar är särskilt viktiga att beakta och utreda vidare om planarbete påbörjas;

- Samordning med det pågående programarbetet för Eriksberg och Ekebydalen.
- Vägnätets anpassning till topografin med beaktande av lutningar och tillgänglighet.
- Vägnätets utformning och karaktär, dess syfte är att angöra bebyggelsen.
- Nya vägars anslutning till Eriksbergsvägen
- Uppfyllandet av parkeringsnormen med beaktande av stadsbild, tillgänglighet, naturvärden etcetera
- Bebyggelsens stadsbildsanpassning på avstånd och förhållandet till Eriksbergsvägen.
- Bebyggelsens anpassning till naturvärdena på platsen.
- Bebyggelsens och vägens anpassning till områdets rekreativa värden. Pulkabacken ska bevaras.
- Lokaliseringssamordning mellan ledningar, vägnät och bebyggelse
- Behov av förskola

Den omständigheten att delar av planområdet enligt underlaget är mer gestaltningsmässigt studerade och redovisade än andra (Wallenstams anvisade tomter) kräver ett ställningstagande till om det inom planarbetet ska utredas även hur övriga tomter närmare kan bebyggas. Frågan har bäring på om detaljplanen ska ha olika regleringsgrad för olika platser inom planområdet.

Tidplan och planprocess

Tidpunkten för ett beslut om antagande uppskattas till tredje kvartalet 2016, under förutsättning att planprocessen kan genomföras i sin helhet.

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande med följande preliminära tidplan:

Samråd första kvartalet 2016

Granskning andra kvartalet 2016

Antagande tredje kvartalet 2016

Ulla-Britt Wickström

Planeringschef