

Handläggare
Kajsa Reslegård

Datum
2018-12-03

Diarienummer
PLA 2012-020122

Plan- och byggnadsnämnden

Tjänsteskrivelse Antagande

Detaljplan för kvarteret Södra Kalkstenen del av Norby 31:74

Normalt planförfarande

Förslag till beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen detaljplan för kvarteret Södra Kalkstenen, del av Norby 31:74 inom Eriksberg, på delegation enligt kommunfullmäktiges beslut den 26 mars 2012 § 84.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6:11.

Planförslaget uppskattas inrymma:

Flerbostadshus	Ja
Antal lägenheter	Cirka 110
Typ av verksamhet	Handel och centrumverksamhet
Verksamhetsyta netto o kvm	Cirka 500 kvm

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra tre punkthus i max 8 våningar samt ett lamellhus i max 5 våningar med uppskattningsvis cirka 110 lägenheter. Området ska angöras från Norbyvägen med en ny allmän angöringsgata. Hänsyn ska tas till den befintliga naturmiljön och det innebär att utpekade träd och berghällar ska bevaras. I byggnaden mot Norbyvägen möjliggörs lokaler i bottenvåningen. Även i punkthusen får det finnas någon enstaka centrumverksamhet i bottenvåningarna.

Den förslagna detaljplanen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen, där planområdet är utpekade som *Stadsstråk* (Eriksbergsstråket) och *Stadsbygd*. Stadsstråken och stadsbygden förutsätts ha en hög koncentration av bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler, verksamheter och vardagsservice.

Detaljplanen har varit utställd för samråd under våren 2012 och på granskning i tre omgångar, våren 2014 samt våren och hösten 2018. Yttrandena från samrådet finns sammanställda och

bemötta i samrådsredogörelsen. Samtliga yttranden från de tre granskningarna finns sammanställda och bemötta i granskningsutlåtandet.

Sammanlagt har omkring 250 enskilda personer motsatt sig planförslaget. Utöver enskilda yttranden har det även inkommit 5 namninsamlingar med omkring 6 000 underskrifter.

Beslutsunderlag

Utlåtande
Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta
Samrådsredogörelse
Behovsbedömning

Protokollet expedieras till

Kommunfullmäktige
Länsstyrelsen
Besqab Projektutveckling AB
Akten

Bakgrund

2010-11-29 gav dåvarande byggnadsnämnden dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planläggning med normalt planförfarande för del av Norby 31:74, i stadsdelen Eriksberg i Uppsala kommun. Motivet för planuppdraget är att området ligger nära service i ett gott kollektivtrafikläge.

Översiktsplan

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med intentionerna i Uppsala kommuns översiktsplan, antagen 2016. Översiktsplanen anger att planområdet ligger i gränslandet mellan det som är utpekad som *Stadsstråk* (Eriksbergsstråket) och *Stadsbygd*. Stadsstråken förutsätts ha en hög koncentration av bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler, verksamheter och vardagsservice. Syftet med stadsstråk är att skapa och förbättra närhet mellan innerstad, stadsnod och stadsdelnod. Sidorna av stråken ska i de flesta fall utvecklas till bebyggda kvarter där bottenvåningarna bidrar till kontinuitet, variation och stadslivskvalitet längs stråken. Stadsstråken är huvudstråk för kollektivtrafiken.

Stadsbygden ska ha en hög koncentration av bostäder med inslag av lokaler och verksamheter. Inom stadsbygden ska ytor och funktioner som ger närhet i vardagen värnas och/eller tillkomma vid komplettering och omvandling. Förändringar bör ta sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsen och platsens identitet.

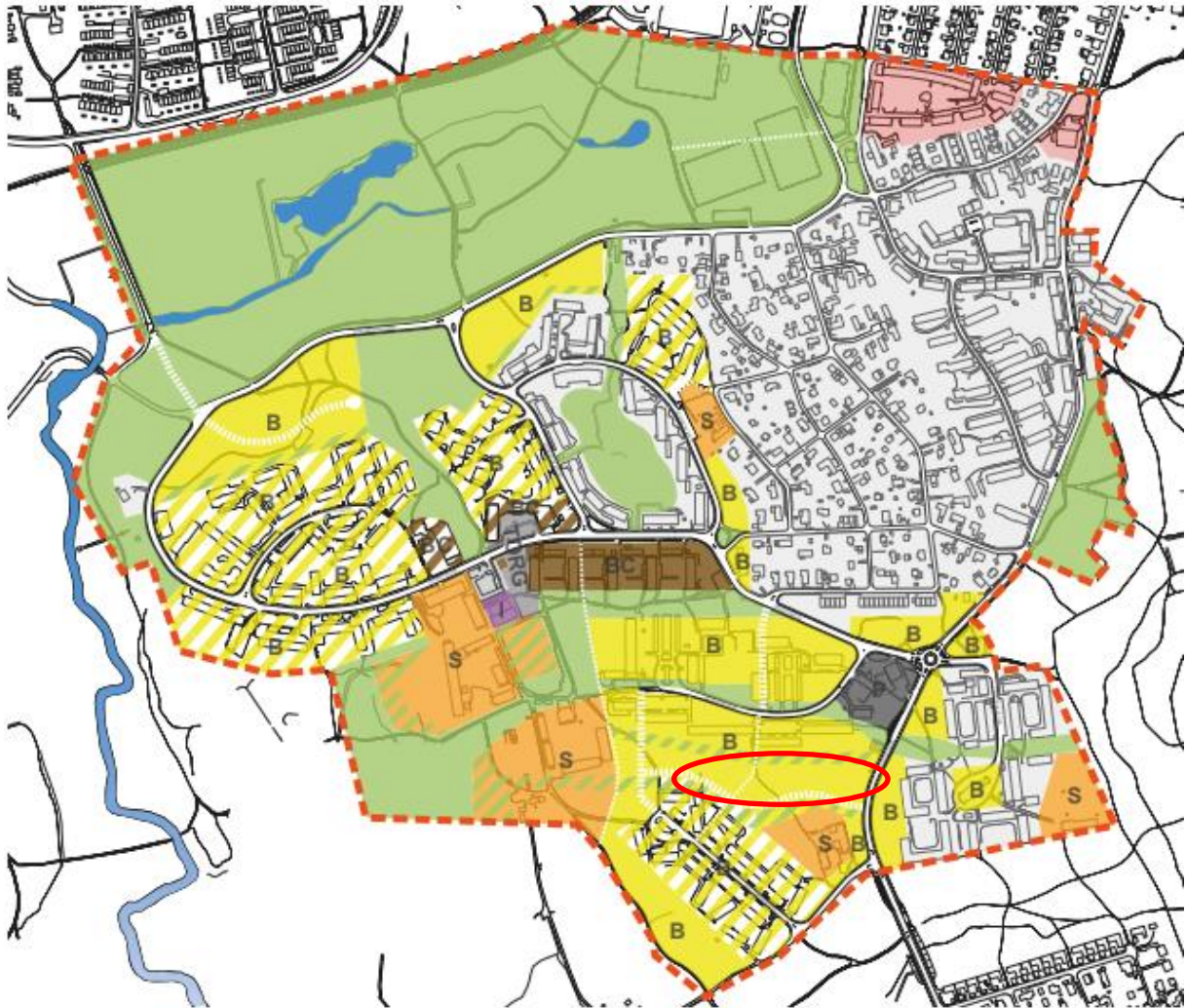
Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen

I november 2017 beslutade plan- och byggnadsnämnden att godkänna *Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen*. Syftet med programmet är att ta ett helhetsgrepp på utvecklingen i stadsdelen. Utbyggnaden enligt planprogrammet kommer att ske under många år. När arbetet med planprogrammet inleddes hade detaljplanen för Norby 31:74 redan varit utställd för samråd och granskning, vilket medfört att planförslaget var en förutsättning som bekräftades i planprogrammet.

Planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen fastställer planeringsriktlinjer för kommande förtätning av stadsdelen.

- Stadsdelen ska ha en högre grad av naturanpassning i områdets ytterkanter, till exempel genom sparad vegetation och anpassning till topografin.
- I stadsdelens centrala områden ska inslag av befintlig natur sparas men anpassas till platsens förutsättningar, till exempel genom sparade träd och hällar.
- I samband med detaljplanering ska fördjupade naturvärdesinventeringar göras vid behov. Dessa ska bidra till förslagets utformning och bedömning av eventuella kompensationsåtgärder.
- Äldre värdefulla träd ska så långt som möjligt infogas i den nya bebyggelsestrukturen

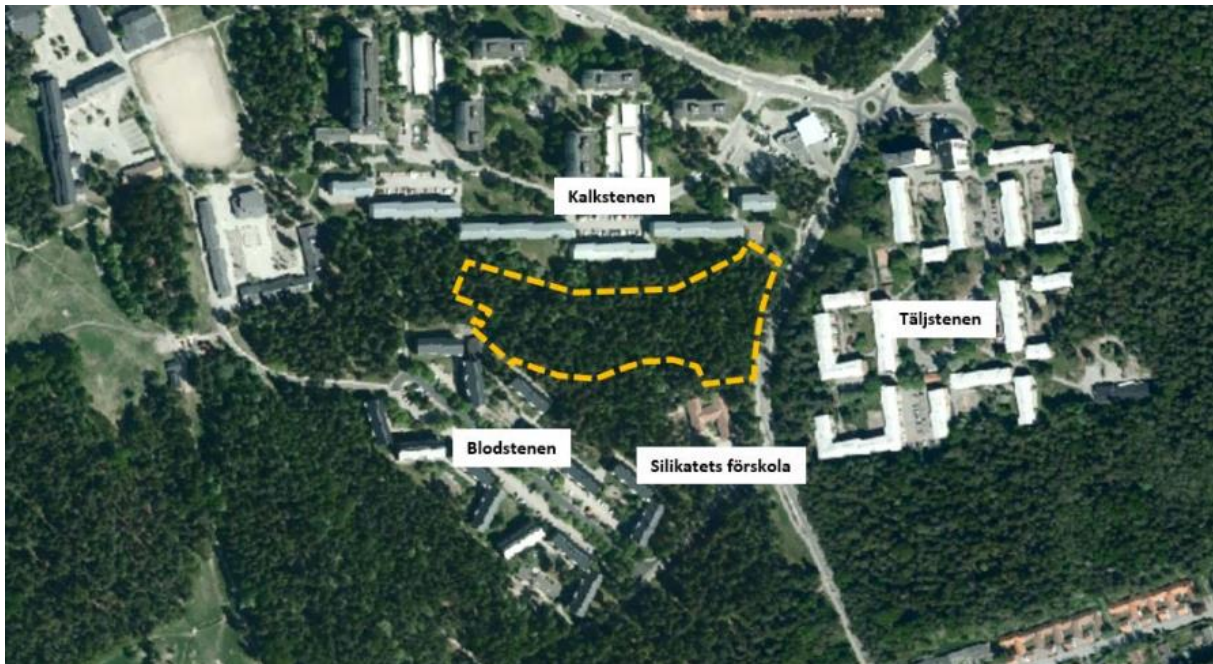
- Platser som har tydlig Eriksbergskaraktär, med exempelvis berg i dagen och uppväxta tallar, ska särskilt beaktas.
- När nya kvarter tillförs på obebyggd mark i anslutning till befintlig bebyggelse ska så kallade gröna brynzoner särskilt beaktas.



Markanvändningskarta från planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen. Skrafferat område innebär att grönstruktur som kombineras med andra markanvändningar. Röd ring markerar ungefärligt planområdet.

Planområdet

Planområdet innefattar delar av de kommunala fastigheterna Norby 31:74 och Eriksberg 1:27. Området är ett skogsområde med cirka 180–200-årig barrskog som huvudsakligen domineras av tallar med inslag av gran samt en del lövträd. Beståndet ligger delvis på mark av hållmarkskaraktär med berg i dagen. På vissa ställen finns även fuktstråk med inslag av fukt nära vegetation. Gammeltallarna är jämnt utspridda över planområdet och det går inte att se några koncentrationer av dem. Det finns även granar som är över 100 år gamla.



Ortofoto, planområdet ungefärligt markerat med gul streckad linje.

Området används för närrecreation av närboende och av förskolan Silikatet. En gångstig som är cirka 3 meter bred genomkorsar området i västöstlig riktning. I övrigt finns några mindre stigar i nordsydlig riktning som korsar den större gångstigen och leder till omgivande bebyggelseområden. Området är nära beläget de båda naturreservaten Hågadalen i väst och Stadsskogen i öst.



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

Planförslaget

Områdets huvudsakliga användning föreslås bli bostadsändamål med inslag av handel och centrumverksamhet i bottenvåningarna. Områdets karaktär föreslås vara "hus i skog" för att bevara skogskaraktären i området. Den nya bebyggelsen kommer att bli högre än bebyggelsen vid Blodstensvägen respektive på den södra sidan av Marmorvägen, men inte högre än husen på den norra sidan av Marmorvägen.



Orienteringskarta, planområdet är markerat med röd linje.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande. Planförslaget har varit utställt på samråd samt tre granskningar. Inkomna yttranden i samrådet är sammanställda och bemötta i samrådsredogörelsen. Inkomna yttranden från de tre granskningarna är sammanställda och bemötta i ett gemensamt utlåtande. Nedan följer en översiktlig sammanfattning av samrådet och de tre granskningarna.

Plansamråd

Samråd pågick mellan 3 maj och 18 juni 2012. Ett välbesökt samrådsmöte genomfördes den 21 maj i Eriksbergsskolans matsal. Under samrådstiden inkom sammanlagt cirka 40 yttranden inklusive ett flertal protestlistor mot att bebygga området, med sammanlagt cirka 1 350 namnunderskrifter.

De inkomna yttrandena under samrådet behandlade i huvudsak områdets naturvärden och funktion som lek- och rekreationsområde för närliggande bostadsbebyggelse. Synpunkter framfördes även på dagvattenhantering, huvudmannaskap, parkeringsplatsernas utformning, ljusförhållande för de tillkommande bostäderna samt den nya bebyggelsens inverkan på landskapsbilden.

Mellan samrådet och granskning 1 reviderades planförslaget med följande ändringar:

- Planområdets utbredning förändrades för att bevara mer skogsmark i planområdets södra delar samt att möjliggöra en gång- och cykelkoppling till det befintliga cykelnätet i västra delen av planområdet.
- De två västra punkthusen flyttades längre västerut för att bättre kunna anpassa kommande bebyggelse till terräng och berghällar.
- Den tillkommande infartsvägen övergick till allmän gata och breddades till 6 meter körbana och en gång- och cykelbana om 3,5 meter.
- Gatan anpassades även till terrängen i större grad.

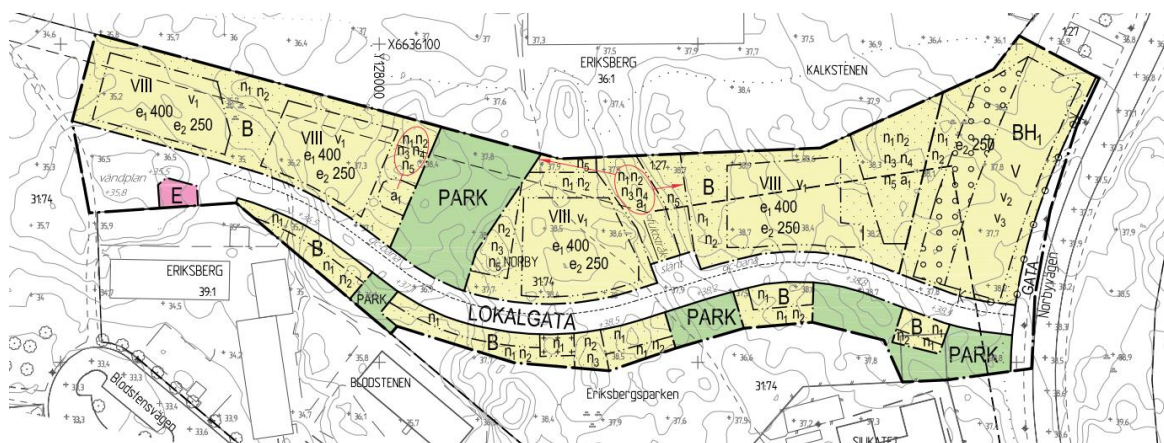
- Andelen parkeringsplatser reducerades kraftigt och ersattes av parkering i källargarage.
- Redaktionella ändringar.

Samtliga yttrandena från samrådet finns samlade och bemötta av stadsbyggnadsförvaltningen i samrådsredogörelsen.

Granskning 1

Den första granskningen genomfördes mellan den 16 april och den 12 maj 2014. Sammanlagt inkom 19 yttranden under granskningstiden. Av dessa hade 16 synpunkter på förslaget. Ett av de 16 inkomna yttrandena med synpunkter hade namnunderskrifter från 111 personer.

Inkomna synpunkter behandlar i huvudsak områdets naturvärden, grönstruktur och biologisk mångfald med viltpassager och kopplingen mellan naturreservaten. Vidare lyftets behovet av grönområden och rekreativsmöjligheter för att främja folkhälsan samt att området är viktigt för barn.



Förslag till plankarta under granskning 1.

Mellan granskning 1 och granskning 2 reviderades planförslaget med följande ändringar:

- Ytor för parkering och "fuktstråk" övergått från kvartersmark till PARK.
- Byggrättsytornas utbredning är något justerade.
- Byggrätten för komplementbyggnader vid punkthusen, minskas från 250 kvadratmeter till 50 kvadratmeter.
- Andelen markparkerings söder om gatan minskas och ersätts med PARK.
- Bestämmelse om att parkering inte får finnas ändras till att bilparkerings inte får finnas, detta för att möjliggöra cykelparkerings.
- Ny planbestämmelsekatalog från Boverket vilket medför nytt utseende och bestämmelseformuleringar på plankartan.
- Redaktionella ändringar.

Nya utredningar och betydande beslut efter granskning 1:

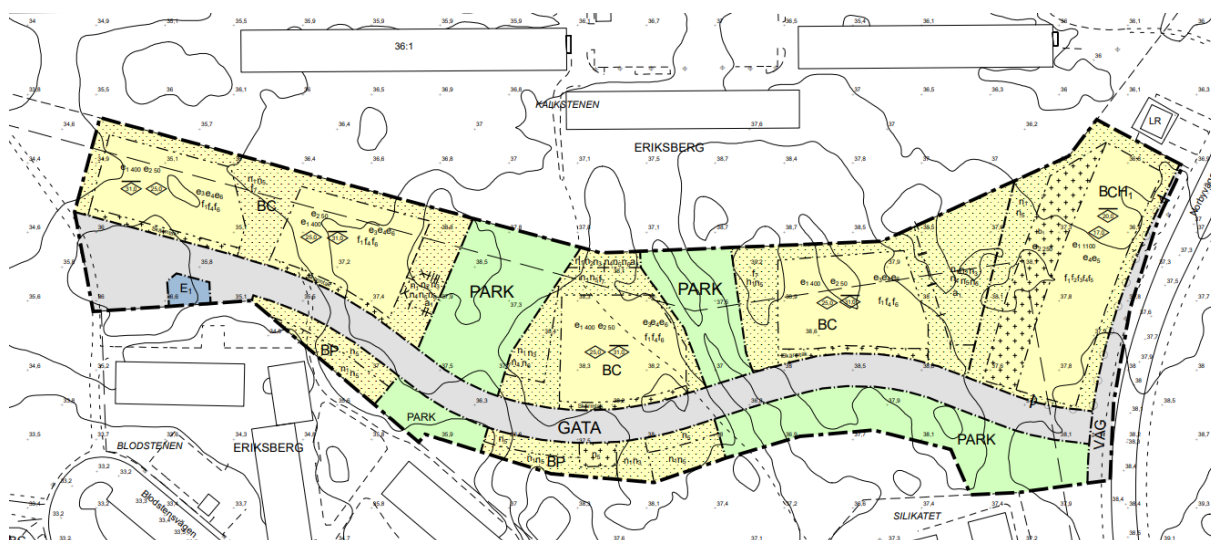
- En ny utredning av fladdermöss har genomförts
- Godkänt Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen.

Granskning 2

Den andra granskningen pågick mellan 5 april och 16 maj 2018. Totalt inkom 174 granskningsyttranden samt en protestlista med 161 namnunderskrifter.

De inkomna yttrandena i granskning 2 berör framförallt:

- Naturmiljön med höga naturvärdena och att skogen inhyser flera rödlistades och fridlysta arter.
- Blodstensskogen borde bli en del av Stadsskogens naturreservat.
- Området är ett populärt strövområde framförallt för de intilliggande bostäderna men även för resterande Eriksberg.
- Skogen är viktigt ur folkhälsosynpunkt.
- Planförslaget saknar barnperspektiv.
- Bullerutredningen är baserad på daterade trafikvärden.
- Kritik mot *Planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen* och förtätning generellt i stadsdelen.
- Lamellhuset funktion som ett bullerskydd för punkthusen.
- Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter.
- Dagvattenhanteringen och miljö kvalitetsnormer för Hågaån.



Förslag till plankarta under granskning 2.

Följande revideringar av planförslaget gjordes efter granskning 2:

- Ett av punkthusen har utgått, vilket innebär att planförslaget nu innehåller tre punkthus och ett lamellhus. Syftet med att revidera planens utbredning och omfattning är att

spara större andel skog och att säkerställa utrymme för den brynzon som *Planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen* pekar ut.

- Gatans, vändplanens och E₁-områdets placering har justerats samt att en av parkytorna söder om gatan blivit något större.
- En av parkeringsytorna söder om gatan har utgått till följd av vändplanens nya placering och en av de resterade parkeringsytorna söder om gatan justerats för att tillåta tväreställda parkeringsplatser.
- En ny bullerutredning har tagits fram. Utredningen baseras på trafikmätningar från 2015.
- Plankartan uppdaterats med maximal byggnadshöjd för komplementbyggnader.
- Bestämmelse om fördröjning av dagvatten bedöms inte ha lagstöd och har således utgått. Tillräcklig yta för att säkerställa en god dagvattenhantering finns inom planområdet.
- Ytan som tillät skärmtak mellan gatan och punkthusen har ersatts med prickmark, *marken får inte bebyggas*.
- Bestämmelse om att balkonger får kraga ut över prickmark tas bort.
- Detaljplanen har bytt namn till *Detaljplan för kvarteret Södra Kalkstenen, del av Norby 31:74*.
- Redaktionella ändringar.

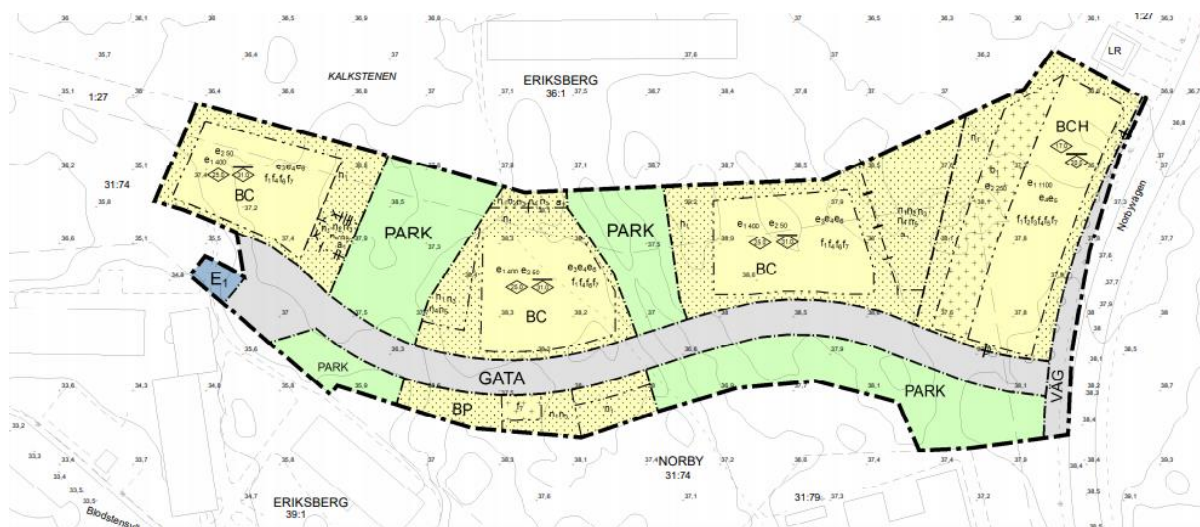
Granskning 3

Den tredje granskningen pågick den 6 november och 27 november 2018. Inom granskningstiden inkom totalt 268 granskningsyttranden från 134 personer. Efter granskningstidens slut har ytterligare 13 stycken yttranden från fem personer inkommit. Flera personer skickade in flertalet yttranden. Bland annat står sju privatpersoner för cirka 45 % (124 stycken) av samtliga yttranden. Utöver de enskilda yttrandena har tre namninsamlingar med sammanlagt drygt 4 000 namnunderskrifter.

De synpunkter som inkom under den tredje granskningen behandlar i huvudsak:

- Uppsala Vattens AB:s möjlighet att VA-försörja planområdet. VA-ledningarna var planerade att ansluta planområdet från väster och förläggas i den nya gatan.
- Att det saknas en miljökonsekvensbedömning av planförslaget.
- Klimatförändringar.
- Planområdet har höga naturvärden, med många rödlistade och fridlysta arter.
- Kommunen borde inventera skogens naturvärden på hösten.
- Skogen kopplar ihop naturreservaten Hågadalen-Nåsten och Stadsskogen och fungerar som en spridningskorridor och planområdet istället för att bebyggas skyddas som naturreservat.
- Skogens betydelse som närrecreation.

- Planförslaget följer inte de nationella miljömålen.
- Planförslaget saknar barn-, äldre- och funktionsvarierandeperspektiv.
- Planförslaget saknar en folkhälsoanalys.
- Planförslaget saknar en analys av ekosystemstjänster.
- Förtätning i skogen kommer innebära mer anonymitet, otrygghet och på längre sikt kriminalitet.
- Handläggningen av detaljplanen, markanvisningsavtalet och information till de närboende.
- Dagvattenhanteringen och miljö kvalitetsnormer för Hågaån.

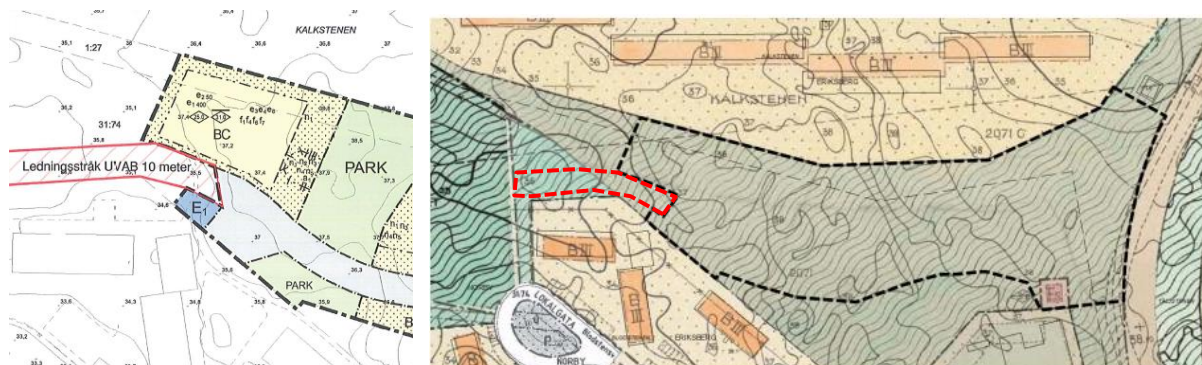


Förslag till plankarta under granskning 3.

Följande revideringar är genomförda efter granskning 3 inför antagandet:

- Byggrätt för komplementbyggnader kring punkthusen ökas från 50 kvadratmeter till 70 kvadratmeter.
- Balkonger får kruga ut över prickmark, förutom över prickmark mot gata. Bestämmelsen gäller bara för punkthusen.
- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats avseende information om och bedömning av påverkan på naturvärden, natursamband och fridlysta arter.
- Redaktionella ändringar.

Befintliga ledningar och topografi i området gör att VA-försörjningen behöver ansluta planområdet från väster. En konsekvens av att planområdets utbredning har ändrats (att ett punkthus tagits bort) är att Uppsala Vattens planerade ledningsdragning placeras i befintlig skogsmark och inte i planerad gata. Detta innebär att träd behöver fällas i ett 10 meter brett stråk. Den gällande detaljplanen för det området är planlagt som allmän platsmark (*Park och plantering*) vilket möjliggör ledningsdragningen, att användningen är Park innebär att området kan kompletteras med en gång- och cykelkoppling mot Hågalsskolan.



Utdrag ur plankartan till vänster och utdrag ur Uppsala kommuns planmosaik med gällande detaljplaner till häger. Röda markeringar redovisar ungefärligt kommande ledningsstråk.

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef