

Handläggare
Kajsa Reslegård

Diarienummer
PLA 2012-020122

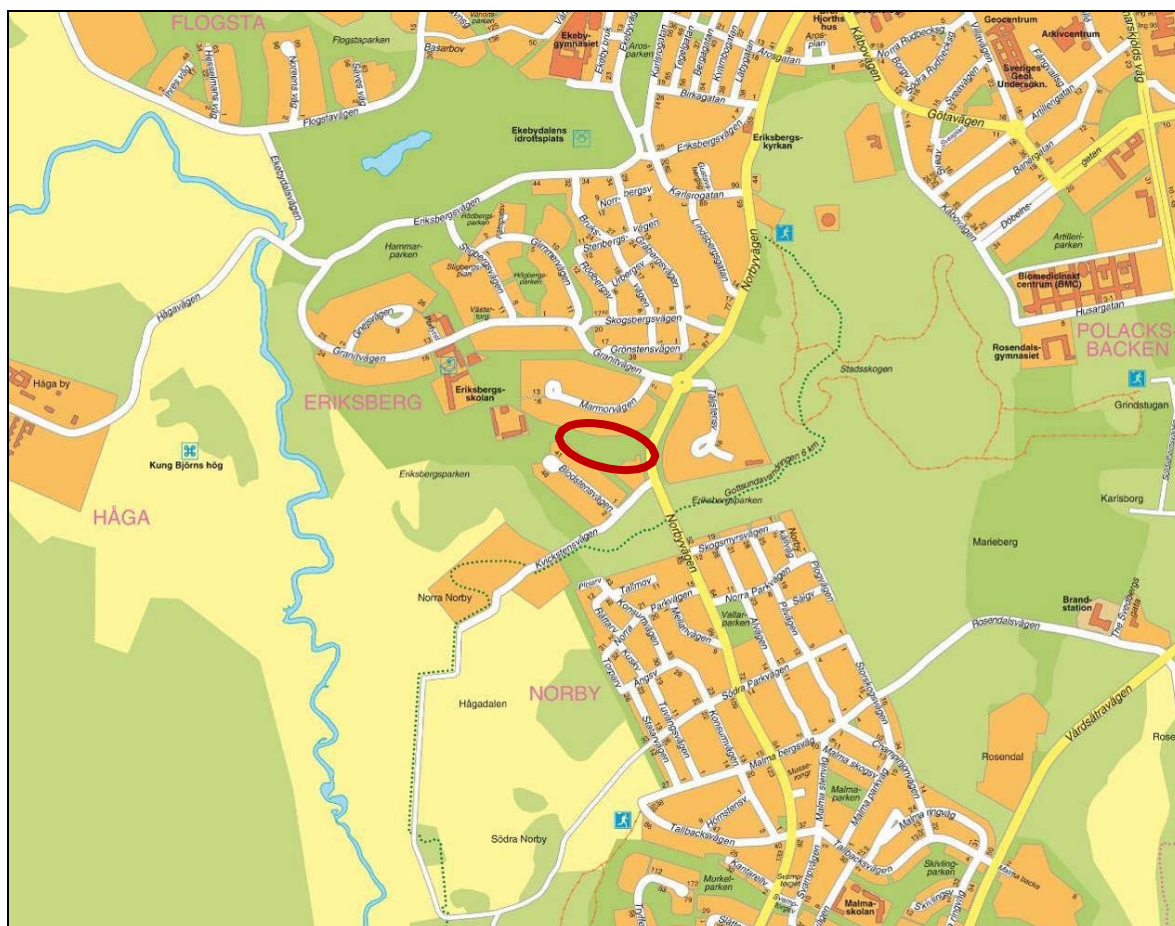
Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Södra Kalkstenen, del av Norby 31:74

Område mellan Blodstensvägen, Marmorvägen och Norbyvägen

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSTID mellan 6 november och 27 november 2018



Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se
www.upsala.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Granskningshandlingar.....	3
Övriga handlingar	3
Läsanvisningar	3
Medverkande.....	4
PLANENS SYFTE.....	4
MILJÖBALKEN.....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel	4
Miljöbalken 5 kapitel	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Planprogram	6
Detaljplaner	7
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	7
Plandata.....	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Landskapsbild, stadsbild	9
Naturmiljö.....	11
Bebyggelse och gestaltning	14
Kulturmiljö.....	16
Mark och geoteknik	17
Rekreation och bostadsgårdar	17
Trafik och tillgänglighet.....	18
Tillgänglighet för funktionsnedsatta.....	19
Offentlig och kommersiell service.....	19
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknisk försörjning	22
Miljökvalitetsnormer för ytvatten	22
PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
Organisatoriska åtgärder	23
Tekniska åtgärder.....	23
Ekonomiska åtgärder.....	25
Fastighetsrättsliga åtgärder	25
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	25
PLANENS KONSEKVENSER.....	25
Nollalternativ	25
Miljöaspekter	26
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	27
Översiktsplan.....	27
Miljöbalken.....	28

HANDLING

Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2010-12-16. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Granskningshandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, daterad 2011-08-22
- Bullerutredning, daterad 2018-06-25
- Ekologisk värdering av området, daterad 2011-07-12
- Fladdermusinventering, daterad 2016-10-21
- Dagvattenutredning, daterad 2011-06-01
- Dagvatten-PM, daterad 2017-10-30

Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. 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).

Därutöver har några utredningar som togs fram i samband med planprogrammet för Eriksberg också fungerat som underlag i detaljplanearbetet:

- Rörelseplan Eriksberg, trafikutredning, daterad 2016-06-22
- Naturvärdesinventering (NVI) och fladdermusinventering 2015-09-15

Läsanvisningar

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

Planbeskrivningen är till för att redogöra för planens syfte och att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande 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 byggherren. Henrik Svensson och Anna Härlin, Sweco Architects AB har i ett inledande skede varit handläggande plankonsulter i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen.

Medverkande byggherre har varit Besqab Projektutveckling AB och medverkande arkitekt/landskapsarkitekt har varit White arkitekter samt Karavan arkitektur och landskap.

Medverkande konsulter för de olika utredningarna har varit WSP, Markitekten AB, CONEC - konsulterande ekologer och ECOCOM AB.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra tre punkthus i max 8 våningar och ett lamellhus i 5 våningar uppskattningsvis cirka 110 lägenheter. Området ska angöras från Norbyvägen med en ny gata. Hänsyn ska tas till den befintliga naturmiljön och till utpekade träd och berghällar. Upplåtelseformen för de nya bostäderna kan inte regleras av detaljplanen men enligt Uppsala kommuns riktlinjer kring markanvisning ska minst 30 procent av lägenheterna vara hyresrätter och resterande lägenheter bostadsrätter.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kapitel

Planen berör varken riksintressen enligt 3 och 4 kap, eller miljö kvalitetsnormerna enl. 5 kap.

Miljöbalken 5 kapitel

Dagvatten från planområdet leds till Hågaån som har miljö kvalitetsnormer för ytvatten, se rubriken ”Miljö kvalitetsnormer för ytvatten”.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Miljöbalken 6 kap tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljö påverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljö påverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljö påverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljö påverkan

En behovsbedömning, daterad 2011-09-15, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att det ekologiska värdet består i att det inom planområdet finns äldre tallar, cirka 180 - 200 år gamla och minst ett 15-tal av dem hyser rödlistade-, signalarter eller sällsynta arter. Dock har ingen konflikt med artskyddsförordningens bestämmelser identifierats. Gammeltallarna är tätt och jämnt utspridda över planområdet och det går inte att se några koncentrationer av dem. I planområdets omedelbara närhet finns områden med högre värden, vilka är skyddade som naturreservat såsom Stadsskogen och delar av

Hågadalen. I Uppsala finns även Natura 2000-områden som Bäcklösa och Lunsen, som är utvalda att bevaras som representativa äldre tallskogar.

Planområdet används för närrekreation främst på den västöstliga genomgående stig som är framkomlig för barnvagn och cykel samt på de mindre stigar i nordsydlig riktning som leder till omgivande bebyggelseområden. Planområdet används troligen som genväg till busshållplatserna på Norbyvägen och som genväg mellan de intilliggande bostadsområdena. Området kan också ses som en alternativ grön koppling mellan Hågadalen och Stadsskogen även om bostadsområdet Täljstenen bryter av den kopplingen.

Det är av vikt att grupper av träd ska stå jämnt spridda inom planområdet med visuella siktsamband så att de rödlistade arterna och t ex fåglar kan ta sig mellan träd. Husen ska därför inte skymma träden och en betydande del av trädskronorna bör vara synliga för fåglar.

Sammantaget överensstämmer detaljplanen med de intentioner som uttrycks i översiktsplanen. Detaljplanen bedöms genomföras utan att samhälls- och naturresurser påverkas negativt samt utan att stads- och landskapsbild påverkas negativt. Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål. I och med att delar av den befintliga skogsmarken kommer att tas i anspråk kommer rekreations- och friluftslivet samt naturmiljön att påverkas. Det finns dock stora möjligheter att i detaljplanearbetet ta tillräckligt stor hänsyn för att undvika en betydande negativ påverkan.

Behovsbedömningen i sin helhet samt Länsstyrelsen i Uppsala läns yttrande finns att ta del av på Uppsala kommuns hemsida.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för del av Norby 31:74 inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap inte krävs.

Byggnadsnämnden tog beslut om att planen inte riskerar att leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om samråd 2011-11-17.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i ett samrådsyttrande daterat 2012-06-21.

Miljöbalkens övriga kap

Planområdet gränsar till ett yttre grundvattenskyddsområde och ligger nära naturreservatet för Hågadalen-Nåsten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med intentionerna i Uppsala kommuns översiktsplan, antagen 2016. Översiktsplanen anger att planområdet ligger i gränslandet mellan det som är utpekade som *Stadsstråk* (Eriksbergsstråket) och *Stadsbygd*. Stadsstråket förutsätts ha en hög koncentration av bostäder och en kontinuitet av stadslivskvaliteter med återkommande inslag av lokaler, verksamheter

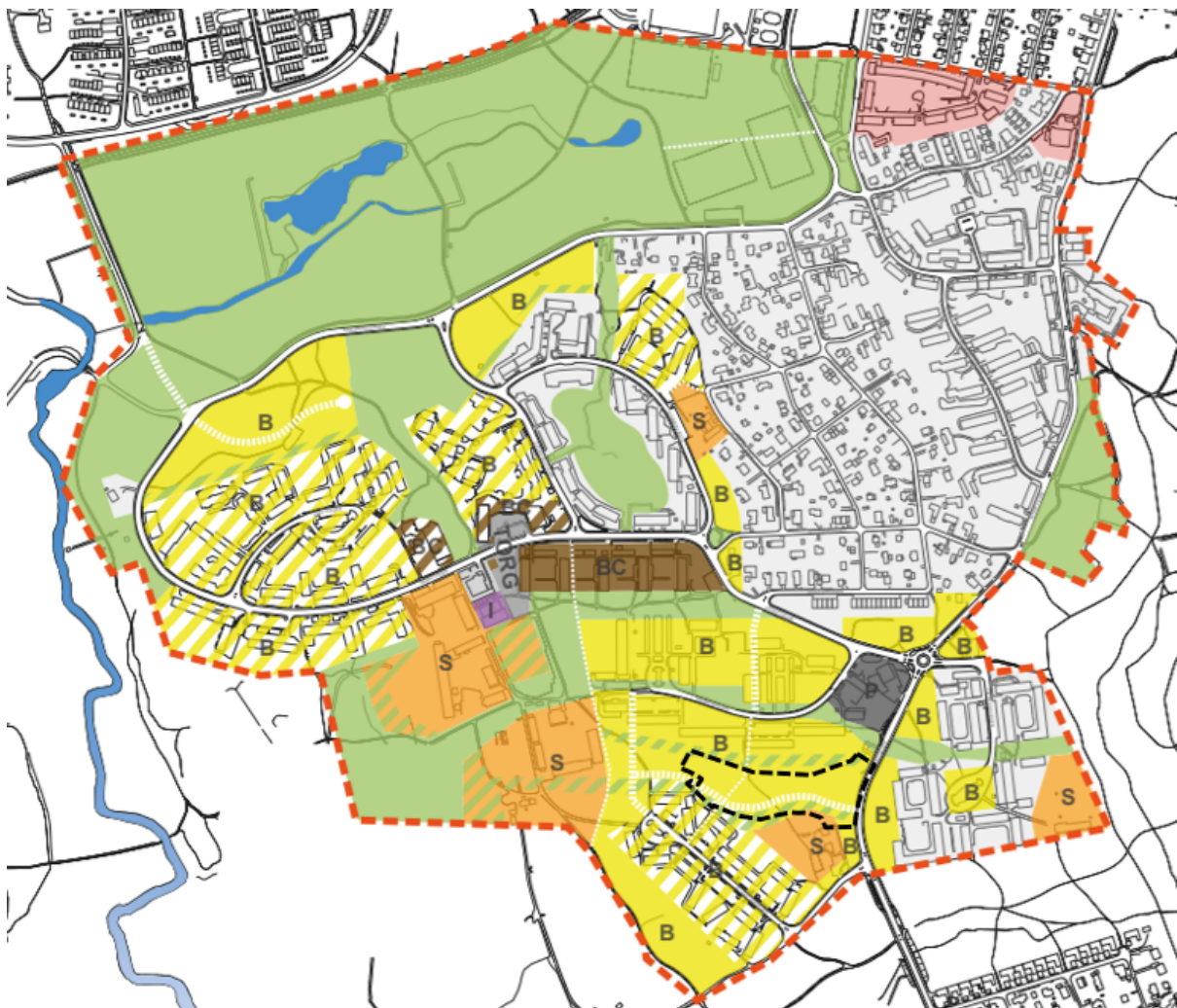
och vardagsservice. Syftet med stadsstråk är att skapa och förbättra närhet mellan innerstad, stadsnod och stadsdelnod. Sidorna av stråken ska i de flesta fall utvecklas till bebyggda kvarter där bottenvåningarna bidrar till kontinuitet, variation och stadslivskvalitet längs stråken. Stadsstråken är 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

I november 2017 beslutade plan- och byggnadsnämnden att godkänna *Planprogram för Eriksberg och Ekebydalen*. Syftet med programmet är att ta ett helhetsgrepp om 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 innebar att planförslaget var en förutsättning som bekräftades i planprogrammet.

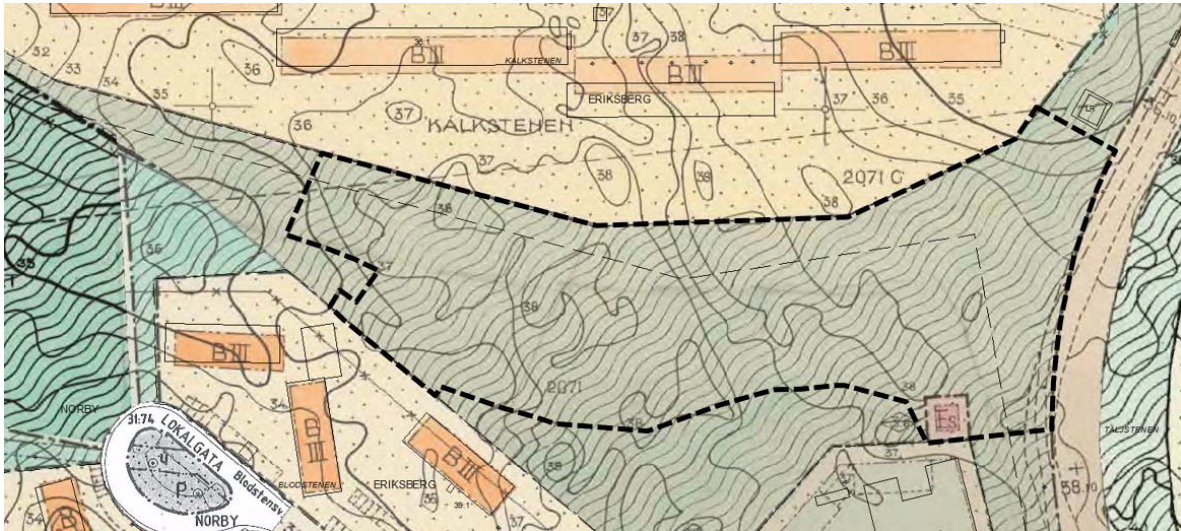


Markanvändningskarta från planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen. Aktuell detaljplan för Norby 31:74 är markerad med svart streckad linje.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner

I gällande detaljplan, Dp 69D, antagen 1957, är marken planlagd som park.



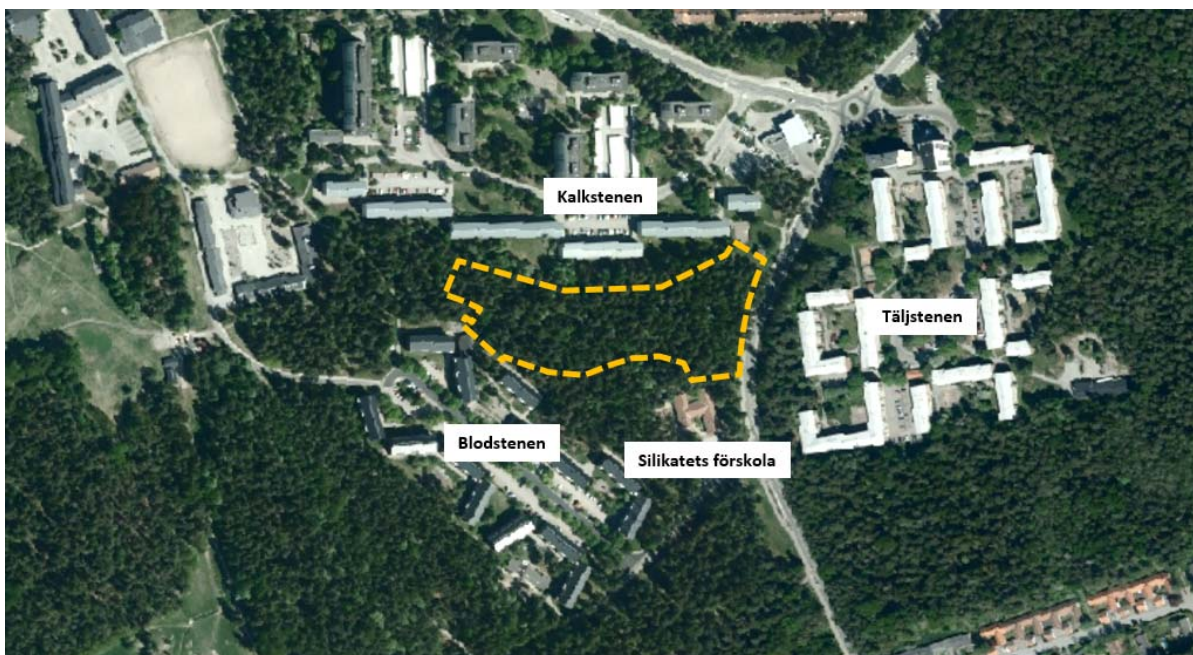
Uppsala kommuns planmosaik med gällande detaljplaner, planområdet är markerat med svart linje.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i stadsdelen Eriksberg, sydväst om stadskärnan i Uppsala. Planområdet, avgränsas av kvarteret Kalkstenen i norr, Silikatets förskola och kvarteret Blodstenen i söder och av Norbyvägen i öst. Öster om Norbyvägen ligger kvarteret Täljstenen.



Ortofoto, planområdet ungefärligt markerat med gul streckad linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar knappt 1,7 hektar (16 800 kvm). Uppsala kommun är lagfaren ägare av Norby 31:74 och Eriksberg 1:27.

Tidplan

Den preliminära tidsplanen är att detaljplanen antas av plan- och byggnadsnämnden under vintern 2018. Projektstart är planerad att ske omgående efter att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planen är av en begränsad storlek och därför bedöms kunna byggas ut under denna period.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet är i dagsläget ett litet skogsområde med äldre barrskog och lätt kuperad hållmarks-karaktär. Området används för närrekreation av närboende. En gångstig som är cirka 3 meter bred genomkorsar området i östvästlig riktning. I övrigt finns många mindre stigar i nordsydlig riktning som korsar den större gångstigen och leder till omgivande bebyggelseområden. Troligen används också området som genväg till busshållplatserna på Norbyvägen. Området är beläget nära de båda naturreservaten Hågadalen i väst och Stadsskogen i öst.



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



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

Landskapsbild, stadsbild

Förutsättningar

Planområdet omges av bostadsområden i söder och i norr, och angränsas av skola i väst och förskola i sydost. För de närboende kan skogskaraktären upplevas som en kvalitet eftersom den utgör en inramning av bebyggelsen. De omkringliggande bebyggelseområdena bildar definierade enklaver av lite olika karaktär inramade av skogsmark. I norr angränsas planområdet av lamellhus i 3 våningar ställda i nordsydlig riktning med bakomliggande vertikalt ställda skivhus i 7 – 8 våningar. Söder om området finns studentbostadsområdet Blodstenen med lamellhus i 3 – 4 våningar i en tydlig enklavstruktur nästan helt omgärdad av skog. I kvarteret Täljstenen, på andra sidan Norbyvägen, finns flerbostadshus i 3 våningar med sockelvåning, omgärdade av grönska. Strax nordost om planområdet finns punkthus i 8 våningar. Längs Norbyvägen ligger bebyggelsen en bit indragen från vägen varför vägen delvis kan uppfattas som grön och lummig och delvis kan uppfattas som ödlig och otrygg, framförallt under kvällstid.



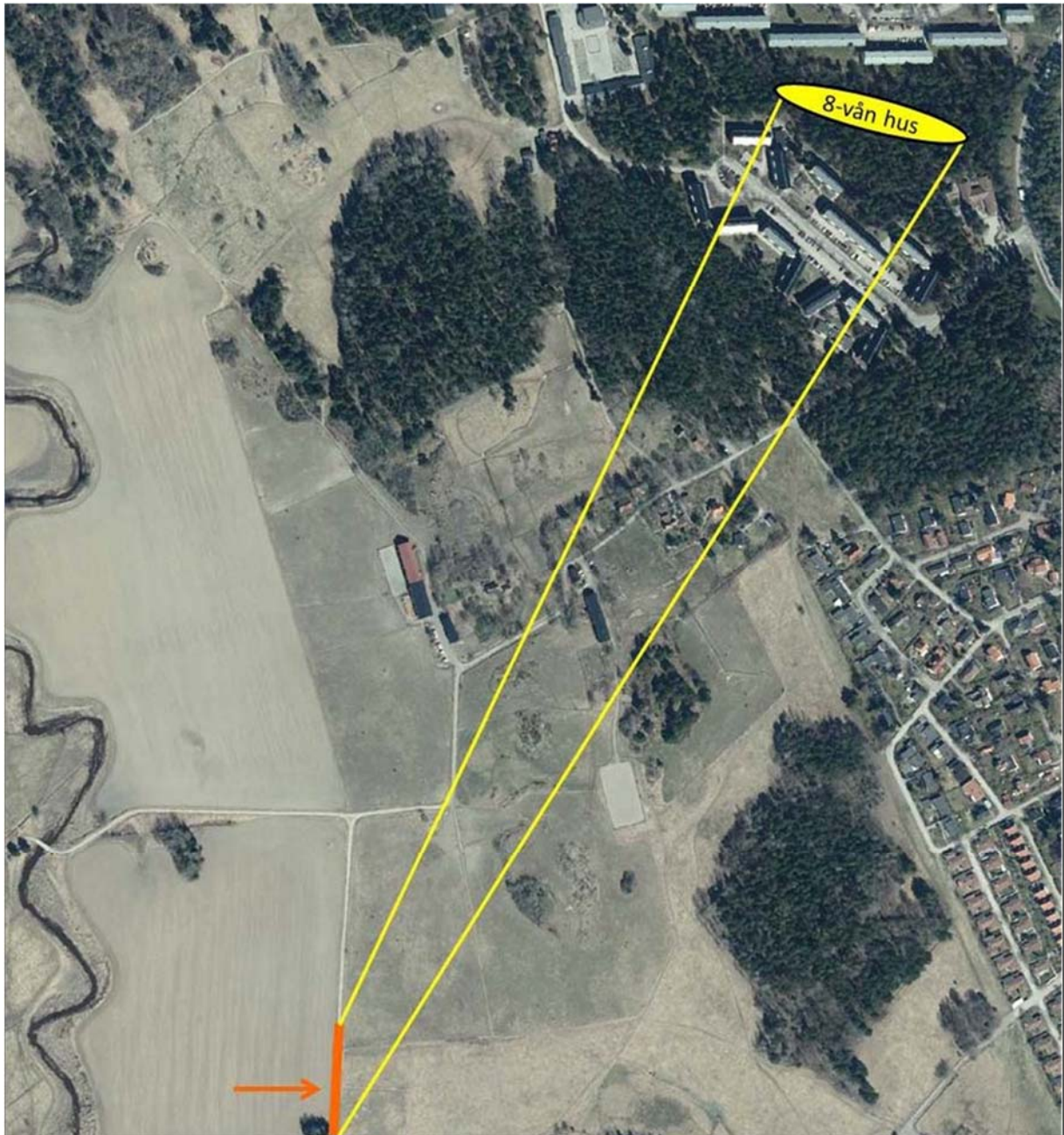
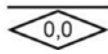
Övergripande platsanalys. Illustration: Sweco Architects. Planområdet är ungefärligt markerat med svart streckad linje.

Förändringar

Detaljplanen utformas med målsättningen att området får en fortsatt grön och lummig karaktär. Skogsbrynen mot de intilliggande bostadsområdena sparas, och naturmarkspartier sparas mellan punkthusen. Den nya bebyggelsen knyter ihop bebyggelsen på Marmorvägen med bebyggelsen på Blodstensvägen. Lamellhuset längs Norbyvägen annonserar området och bidrar till ett mer sammanhängande och stadsmässigt stråk.



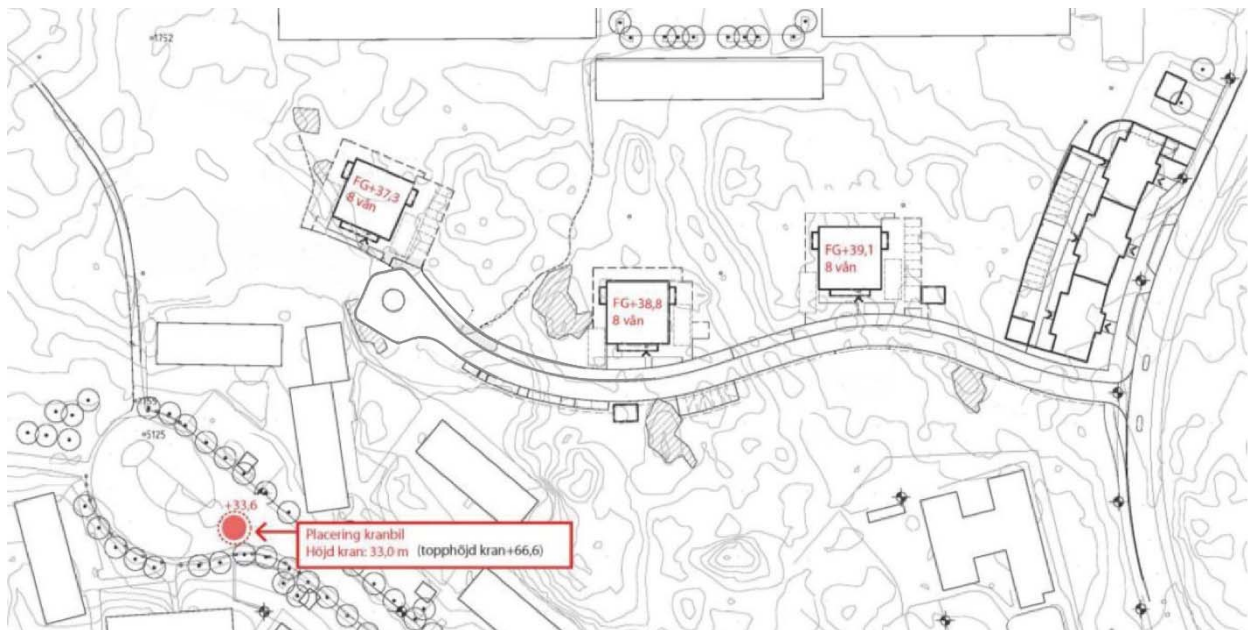
Byggnads- och nockhöjderna är anpassade till trädtopps höjd så att de planerade byggnaderna syns lite eller inget alls från Hågadalen. Terrängen gör att delar av byggnaderna huvudsakligen inte syns alls och i undantagsfall endast kan skimras från Hågadalen. Se nedanstående illustrationer.



Fotopunkt Hågadalen.



Vy från den ovan angivna fotopunkten i Hågadalen. Kranens topp syns vid 33 meter höjd, d.v.s. vid +66,6 meter. Illustration: Karavan och White arkitekter med justeringar av stadsbyggnadsförvaltningen.



Föreslagna våningsantal och plushöjder. Illustration: Karavan och White arkitekter med justeringar av stadsbyggnadsförvaltningen.

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet är ett skogsområde med cirka 200-årig barrskog som huvudsakligen domineras av tallar med inslag av gran samt en del lövträd, särskilt mot kanterna, i form av björk, sälg, asp och rönn. Inga större lövträd finns i området. Skogsområdet avgränsas i norr av öppna gräsytor på den befintliga kvartersmarken längs Marmorvägen.

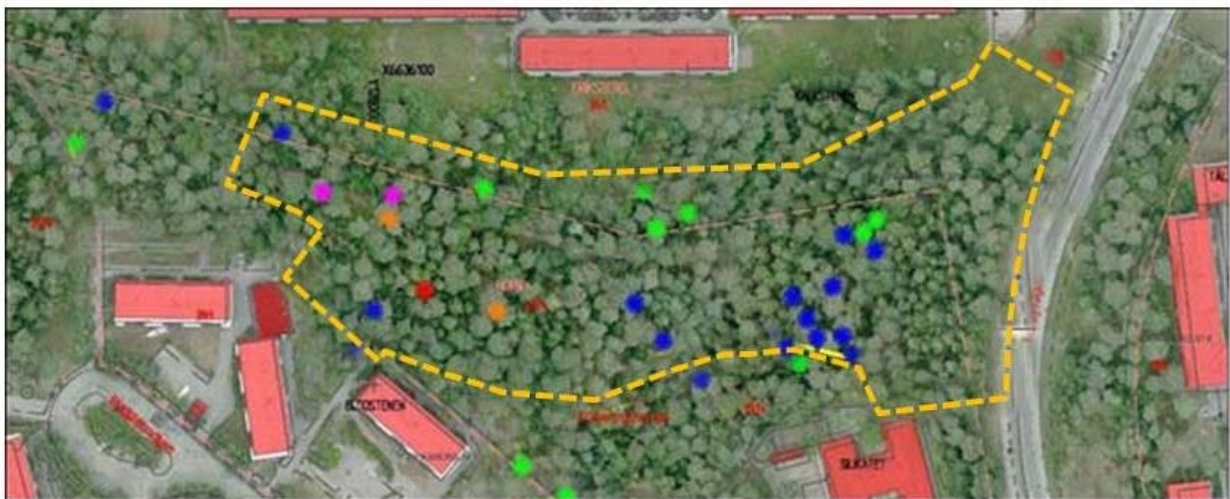
Inom planområdet finns ett stort antal gamla tallar. Beståndet ligger delvis på mark av hållmarks-karaktär med berg i dagen. På vissa ställen finns även fuktstråk med inslag av fuktnära vegetation. Död ved förekommer sparsamt. Gammeltallarna är tätt och jämnt utspridda över planområdet och det går






inte att se några koncentrationer av dem. Det finns även granar som är över 100 år gamla. De äldre tallarna har troligen tidigare stått i ett öppet skogslandskap som antagligen betades intensivt (vilket var vanligt förr). När betandet upphörde växte området igen.

Planområdet har inga klassade skyddsvärden i översiktsplanen eller i andra dokument. Området bedöms ha ett ganska högt naturvärde (lokalt värde) till högt naturvärde (kommunalt värde). I områdets omedelbara närhet finns områden med högre värden som är skyddade som naturreservat. Liknande miljöer finns i Stadsskogen, liksom delar av Hågadalens, Kronparken, Trasthagen och Ultunaåsen. Det finns även Natura 2000-områden i Bäcklösa och Lunsen, som bevaras för att de är representativa äldre tallskogar.

Conec Konsulterade Ekologer har gjort en värdering av området utifrån de ekologiska värdena (ej rekreativa värden). Rapporten finns som bilaga. Det ekologiska värdet består framförallt av äldre tallar som i sin tur hyser rödlistade-, signal- eller sällsynta arter. Troligen kan det under hösten finnas en del sällsynta marksvampar, t ex blomkålssvamp. Det går inte att ringa in några delar som är särskilt värdefulla inom området, då de gamla tallarna är jämt spridda över området. Totalt har fem sällsynta eller rödlistade arter hittats i området; *vintertagging*, *tallticka*, *blodticka*, *reliktbock* och *granbarkgnagare*.

Fynden visar att området är ekologiskt värdefullt. Det är dock inte ovanligt att hitta dessa arter i stadsnära miljöer. Enligt Conecs bedömning är tillgången på områden med gamla tallar relativt god i Uppsala och möjligheten att områdena fungerar tillsammans som en helhet är stor. Eftersom det finns ett sammanlänkande skogsstråk med gamla tallar strax söder om området (där Hågadalens naturreservat sammanlänkas med Stadsskogens naturreservat) är inte det aktuella området oundgängligt för spridning. Vad gäller fåglar, t ex mesar, är det viktigt att husen inte skymmer siktlinjer så att fåglarna kan "hitta" till trädkronor.



	<i>Vintertagging, rödlistad, NT</i>
	<i>Tallticka, rödlistad, NT</i>
	<i>Reliktbock, rödlistad, NT</i>
	<i>Blodticka</i>
	<i>Granbarkgnagare</i>

Bilden illustrerar tallarna med påträffade ekologiska värden, enligt inventering av Upplandsstiftelsen, Baggforsk och Conec. Illustration: Karavan, White arkitekter och Sweco Architects. Ortofoto: Uppsala kommun

En inventering av fladdermöss genomfördes under sommaren 2016 av Ecocom AB. Ingen fladdermuskoloni hittades i det undersökta området, även om området används regelbundet av åtminstone tre skogslevande fladdermöss, varav en, fransfladdermusen, är rödlistad. En exploatering medför en försämring för fladdermössen genom en minskad areal av lämpliga jaktområden, och försämrade konnektivitet, men området bedöms inte som en avgörande biotop för fladdermössens överlevnad i södra Uppsala.

Inom planområdet har flera rödlistade arter påträffats samt ett fåtal fridlysta arter, d.v.s. arter som omfattas av artskyddsbestämmelser (i form av EU-regler och/eller nationell lag). Inom planområdet växer det sparsamt med blåsippor och exploatering av växtplatser kräver dispens från artskydds-förordningen. När det gäller djur vars fortplantningsområden och viloplats är fridlysta enligt 4§ i förordningen omfattas alla fåglar under häckningstid, samt djurarter som finns med i förordningens bilaga 1. Dit hör bl.a. spillkråka och alla arter av fladdermöss. Ett äldre bohål för spillkråka har påträffats inom området, men ingen känd häckning är rapporterad.

I samband med planprogrammet för Eriksberg gjordes en förnyad naturinventering enligt SIS-standard för hela programområdet, (Calluna 2015). Då planområdet, liksom många andra skogsbestånd i Uppsala, innehåller en hel del gammal tall, är området ett kartlagd som livsmiljö för gammal tall i den analys som gjorts av stadens ekologiska landskaps samband. Analysen ger en grov bild av nuläget, där särskilt viktiga samband sedan kan prioriteras i fortsatta planeringsprocesser med utgångspunkt från översiktsplanen.

I planområdets närhet finns sammanhängande naturreservat, Hågadalen och Stadsskogen, som säkerställer livsmiljöer och natursamband, bland annat tallnätverk och rörelsestråk för vilt. Naturreservaten säkerställer också att stadsdelarna Eriksberg och Norby är mycket välförsedda med naturmark för rekreation och andra ekosystemtjänster.

Förändringar

Detaljplanen utformas med hänsyn till de ekologiska värdena, genom att i möjligaste mån behålla vegetation och markyta, se beskrivningen av bestämmelserna nedan. Inom området ska träd i stor utsträckning bevaras. Husen bör anpassas till topografin med berghällar som bevaras och skyddas med bestämmelser.

- n₂ Planbestämmelsen betyder att träd i möjligast mån ska bevaras för dess biologiska värde och att träden starkt bidrar till områdets karaktär.
- n₄ För att bevara berghällar och undvika onödiga markuppfyllnader regleras detta genom en planbestämmelse.
- a₁ Marklov krävs för fällning av träd. Huvudinriktningen är att så många träd som möjligt ska sparas inom området, både under byggtiden och på lång sikt. Sparande av naturmark ska vägas mot risken att träd i efterhand riskerar att huggas ner om de till exempel skymmer de boendes utsikt. Därför finns planbestämmelser om att träd med en stamdiameter större än 30 cm på en höjd av 1,10 m ovan mark ej får fällas.

Planens bebyggelsestruktur med punkthus och inslagen av parkmark ger möjligheter att bevara och utveckla ekosystemtjänster och funktioner för tallnätverket även efter byggnation.

Gamla granar kan vara svåra att spara eftersom de är känsliga för friställning när området bebyggs. De gamla tallarna kan dock klara detta betydligt bättre och är lämpliga träd att behålla i ett bostadsområde. Det är av vikt att grupper av träd kan stå jämt spridda inom planområdet med visuella siktsamband så att de rödlistade arterna och t ex fåglar kan ta sig mellan träd. Punkthus utformade som "hus i skog" ger goda möjligheter att urskilja trädkronorna mellan husen.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Planen avgränsas mot förskolan Silikatet och studenthusområdet Blodstenen i söder och flerbostadshus på Marmorvägen/Kalkstenen i norr.



Förändringar

Områdets karaktär föreslås vara "hus i skog" för att bevara skogskaraktären i området. Punkthus innebär ett förhållandevis litet markavtryck, och därmed kan träden sparas i större omfattning än om andra hustyper hade valts.

Den byggbara ytan för punkthusen är större än den tillåtna exploateringen. Den "överytan" ger viss flexibilitet för husens exakta placering. Det behövs också öppen markyta för att möjliggöra solinstrålning i lägenheter och för att förhindra att trädens rötter växer in mot grunden. De öppna ytorna intill husen innehåller dessutom parkering, uteplatser, angöring för räddningstjänsten och cykelparkering.



Illustrationsplan över föreslagen utformning och med våningsantal. Illustration: Karavan, med justeringar av stadsbyggnadsförvaltningen.

- BC Områdets huvudsakliga användning är bostadsändamål. Centrumverksamhet är möjligt i bottenvåningen på punkthusen.
- BCH Områdets huvudsakliga användning är bostadsändamål. Bottenvåningarna får användas till handel och centrumverksamhet.
- BP Parkeringsplatser möjliggörs söder om den nya gatan.
- e₁ Byggnadsarean begränsas så att endast en del av marken med byggrätt kan bebyggas. Motivet är att begränsa byggnadernas avtryck på marken för att uppnå den eftersträvade karaktären av ”hus i skog”. Balkonger som är placerade upp till tre meter över markytan räknas inte in i byggnadsarean.
- e₃ Byggnadernas bottenvåningar får användas för garage. Bestämmelsen reglerar att garage får inredas i bottenvåningen vilket motiveras av att markparkering och åtgång av mark ska minimeras så att naturmark och träd i största möjliga mån kan bevaras och att den eftersträvade karaktären av ”hus i skog” kan uppnås. Byggrätter för garage och uthus begränsas för att uppnå den eftersträvade karaktären av ”hus i skog”.
- e₄ Byggnadernas andra våning och uppåt ska användas för bostäder.
- e₅ I lamellhuset möjliggörs handel och centrumverksamheter i bottenvåningen.
- e₆ I punkthusen möjliggörs enstaka centrumverksamheter i bottenvåningarna.
-  Högsta byggnadshöjd i meter. Punkthusen är glest placerade och får ha en byggnadshöjd på 25,0 meter, vilket möjliggör 8 våningar. Lamellhuset får maximalt ha en byggnadshöjd på 17,0 meter vilket möjliggör 5 våningar.
-  Högsta nockhöjd i meter. 31,0 meter för punkthusen respektive 20,0 meter för lamellhusen.
- f₇ Högsta byggnadshöjd för komplementhus är 4,0 meter.

Husens höjder är något högre än bebyggelsen på Blodstensvägen och den södra sidan av Marmorvägen, men inte högre än husen på den norra sidan av Marmorvägen.

Längs Norbyvägen ska bostadshuset fungera som en bullerskärm mot trafikbuller och därför föreslås det som ett lamellhus, vilket även skapar ett tydligare gaturum och annonserar området med dess infart. I bottenvåningen på huset längs Norbyvägen tillåts även handel.

Bebyggelsen ska ta utgångspunkt i Uppsala kommuns arkitekturpolicy. Den goda livsmiljön i Uppsala ska kännetecknas av hållbar arkitektur av hög kvalitet och med material och metoder som ger byggnader och stadsmiljö lång livslängd. Rätt valda material varar länge, åldras vackert och kan underhållas.



Perspektiv på lokalgatan västerut. Illustration: White och Karavan.

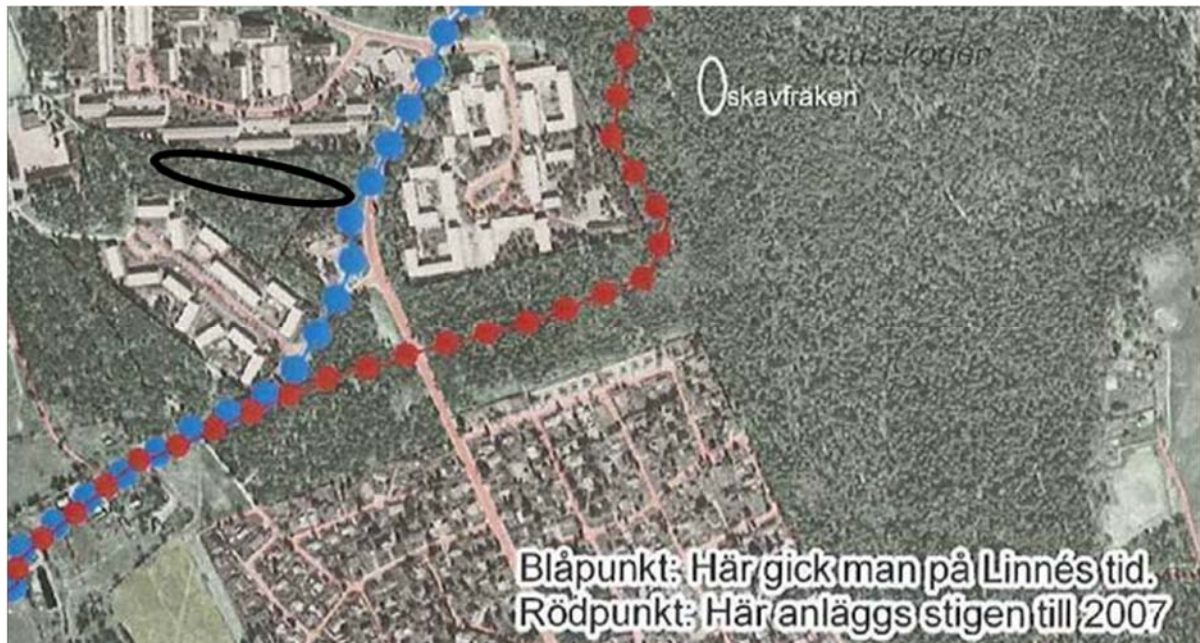


Perspektiv Norbyvägen söderut. Illustration: White och Karavan

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Den ursprungliga sträckningen av Linnéstigen Herbatio Gottsundensis, även kallad Gottsundaleden, passerar planområdet längs med Norbyvägen

(blå). Den nya Linnéstigen fortsätter in i Stadsskogens naturreservat (röd). Således berörs inte Linnéstigen av detaljplanen.



Linnéstigens gamla (blå) och nya (röd) sträckning. Planområdet är markerat med svart linje.

Mark och geoteknik

Marken utgörs av berg och glaciärrer vilket ger goda förutsättningar för byggande. En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts, som visar att den planerade bebyggelsen är genomförbar.

Rekreation och bostadsgårdar

Förutsättningar

Planområdet har idag en betydelse för närrökreation bland annat för närboende och förskolan Silikatet. Det finns en bred genomgående stig i östvästlig riktning där man kan cykla eller gå med barnvagn. Utöver den finns ett antal mindre gångstigar i nordsydlig riktning. Stigarna förbinder de omgivande bostadsområdena Marmorvägen och Blodstenen med Hågadalen och Norbyvägen. Den östvästliga stigen fungerar även som en genväg till busshållplatsen på västra sidan om Norbyvägen (nordost om planområdet).

Förändringar

PARK Med park avses anlagd park. Motivet är att bevara naturmarken och underlätta passage för allmänheten genom området. Eftersom det kan behövas åtgärder så som slänter för den tillkommande gatan används beteckningen "PARK" istället för beteckningen "NATUR". Detta möjliggör fler åtgärder i området än bara orörd natur. Syftet är dock att behålla naturmarken i så stor utsträckning som möjligt. Det större PARK-området i nordväst och det mindre söder om gatan ersätter en befintlig stig och säkerställer därmed en allmän nordsydlig passage genom planområdet och att stigen hamnar bra med hänsyn till terrängförhållanden. PARK-området söder om lokalgatan är främst till för att upphäva en outnyttjad byggrätt för en nätstation norr om förskolan Silikatet.

Med planens inriktning på "hus i skog" blir det svårt att skapa avgränsade bostadsgårdar. Det kommer troligen att uppstå ett behov hos de boende av att tydliggöra gränsen mellan halvprivat och halvoffentligt och för att skapa en trygg utevistelse för de mindre barnen. Det är också viktigt att värna om de boendes rätt till en halvprivat-privat utemiljö i bostadshusens närhet.

Trafik och tillgänglighet

Kollektivtrafik

Norbyvägen trafikeras av en busslinje med hög turtäthet. Hållplatser finns på nära gångavstånd, dels knappt 100 meter norr om infarten till planområdet, dels cirka 150 meter söder om densamma.

Gatunät – utformning och karaktär samt funktion i systemet

Skyltad hastighet för Norbyvägen är i dagsläget 50 km/h. Uppsala kommun har genomfört en hastighetsöversyn, den skyltade hastigheten ska sänkas till 40 km/h. I anslutning till Silikatets förskola är hastigheten begränsad till 30 km/h mellan klockan 07 - 18 måndag till fredag.


Enligt den senaste trafikmätningen (2015) uppgår trafikmängden på Norbyvägen till cirka 8 500 fordon/dygn. Andelen tung trafik är inte registrerad men bedöms motsvara busstrafiken på sträckan.

GATA Motivet till att det är en allmän gata är att den är i paritet med liknande gator i närområdet. Gatan innehåller utrymme för en 3,5 meter bred gång- och cykelväg. Det finns även möjlighet att förlänga gång- och cykelvägen, utanför aktuellt planområdet, mot Hågadalskolan eftersom marken är planlagd som Park.

VÄG Inkluderar den befintliga gång- och cykelvägen längs Norbyvägen och möjliggör viss breddning.

Angöring, utfart

Angöring sker mot den nya östvästliga gatan samt via en garageutfart mot Norbyvägen.

 Planbestämmelsen reglerar att det blir ett tillräckligt stort avstånd mellan områdets tillfart via den nya gatan och garageutfarten i lamellhusets norra del mot Norbyvägen, vilket är cirka 60 meter.

Parkering, cykelparkering

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. I lägen med god tillgång till service och kollektivtrafik anger parkeringstalen 5 parkeringsplatser per 1 000 kvadratmeter boarea. Det medför ett behov av cirka 66 parkeringsplatser för den planerade bebyggelsen. Inom stora delar av planområdet förbjuds parkering för att skona naturmiljön. De ytor där parkering tillåts har valts med hänsyn till värdefulla tallar och hällar.

Ett parkeringsgarage förslås i källaren under lamellhuset mot Norbyvägen. Eftersom garaget blir bredare än bostadshuset kommer det att bli en terrass på den sida av huset som vetter mot skogen. Parkeringsplatser finns även längs den nya östvästliga gatan. Markytan på markparkeringarna bör utföras i material som gynnar infiltration, till exempel stenmjöl.

- b₁ Planbestämmelsen medger att marken kan byggas under (över) med körbart bjälklag där avsikten är att bygga garage under. På marken ovan garaget möjliggörs cykelparkering, uteplatser och återvinningshus.
- n₁ Planbestämmelsen betyder att parkeringsytor för bilar, antal och utbredning ska begränsas inom planområdet för att freda marken och träden med motivet att områdets karaktär bevaras.

För cykelparkeringar gäller att platser ska finnas för både långtidsuppställning och korttidsparkering. Platsen för långtidsparkering ska möjliggöra en säker förvaring och vara väderskyddad. Korttidsparkeringen ska vara lättillgänglig och placerad nära entréer. Plats för cykel- och transportkärror bör också finnas. Parkeringstalen anger att antalet cykelparkeringsplatser ska vara 40 platser per 1 000 kvadratmeter boarea. För den planerade bebyggelsen är antalet cykelparkeringsplatser omkring 500 platser.

Skolvägar

Hågaladsskolan och Eriksbergsskolan samt förskolorna Silikatet och Diabasen nås trafiksäkert på gång- och cykelvägar genom skogen. Avståndet till Hågaladsskolan från västra delen av planområdet är ett par hundra meter.

Tillgänglighet för funktionsnedsatta

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

- f₃ Planbestämmelsen reglerar genomgående entréer i lamellhuset så att gårdarna får en god tillgänglighet då de boende kan nå dem från trappuppgången utan att gå via gatan.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet har ett läge nära till service. I närheten finns Hågaladsskolan och Täljstensskolan samt förskolorna Silikatet, Diabasen och Täljstenen. Cirka 600 meter nordväst om planområdet ligger Västerborg, som är ett stadsdelstorg med bland annat två livsmedelsbutiker, apotek, folktandvård, vårdcentral och stadsdelsbibliotek. Svamptorget, som är ett mindre stadsdelstorg, ligger cirka 1,3 km sydost om planområdet. Cirka 150 meter norr om planområdet, utmed Norbyvägen, ligger en bensinstation med viss livsmedelsförsäljning.

- BC I nuläget innehåller planen inga förändringar för det befintliga serviceutbudet, men
- BCH service, i form av centrumverksamheter i bottenvåningen, tillåts inom hela
- e₅ kvarteretsmarken samt handel i bottenvåningen på lamellhuset vid Norbyvägen. Handel
- e₆ och centrumverksamheter kan bidra till att göra området mer attraktivt och skapa ett flöde av människor både utmed Norbyvägen och på gatan in i bostadsområdet. I dagsläget finns ingen intressent för handel på platsen, men möjligheten bör inte utslutas ifall att det på längre sikt blir aktuellt.

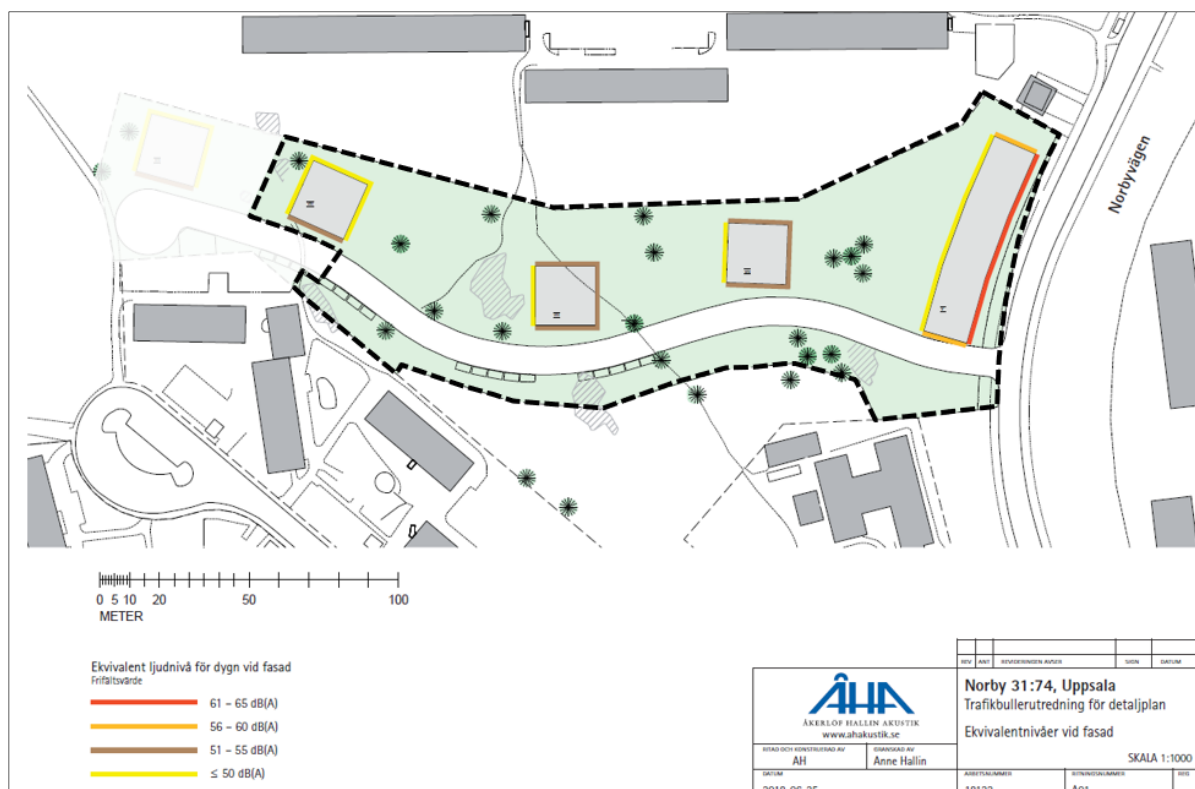
Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Två bullerutredningar har tagits fram som underlag för detaljplanen, WSP 2011-08-22 och Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2018-06-25. Den senare baseras på trafikräkningar från 2015 som uppräknats till år 2030. De planerade bostadshusen utsätts för relativt höga bullernivåer främst från trafiken på Norbyvägen. Större delen av området har enligt bullerberäkningar ljudnivåer som uppfyller riksdagens riktvärden för vägrafikbuller¹, dvs. ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

För den östra fasaden på det förslagna lamellhuset utmed Norbyvägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån uppgå till som mest 65 dBA och den maximala ljudnivån till knappt 80 dBA. Byggnadens orientering med långsidan mot Norbyvägen ger dock en god skärmning mot den västra sidan och bostadsgården samt även avskärning för övriga planerade byggnader. Den västra fasaden får ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximal ljudnivå under 70 dBA. Detta ger förutsättningar att bostäder, med fasad mot Norbyvägen, har tillgång till en ljuddämpad sida enligt *Boverkets allmänna råd om avsteg från riksdagens bullerriktvärden*. Uteplatser kan ordnas vid den västra fasaden eftersom riktvärdena för uteplats klaras där utan ytterligare åtgärder.

Om lamellhuset mot Norbyvägen inte uppförs, skulle det närmsta punkthuset få en ekvivalent ljudnivå över 55 dBA på fasad mot Norbyvägen.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, illustration Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB. Revideringar av stadsbyggnadsförvaltningen. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

¹ Boverkets allmänna råd 2008:1.

Motiv för avsteg från riksdagens bullerriktvärden

Motivet för avsteg från riksdagens bullerriktvärden är att området ligger inom stadsväven, har mycket god tillgång till kollektivtrafik och god tillgång till service. Området gränsar till ett naturreservat med god tillgång till tysta miljöer och har närhet till Stadsskogen där det finns partier av ”tysta områden”.

Gemensamma uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gårdarna. Samtliga lägenheter kan även få balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Planbestämmelser säkerställer att:

- f₂ Bostäder med en ekvivalent trafikbullernivå överstigande 55 dBA och maximal trafikbullernivå överstigande 70 dBA vid fasad, ska ha minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot ljuddämpad sida.
- f₃ Alla entréer, med enstaka undantag, ska vara genomgående.
- f₅ Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida i nära anslutning till bostaden.
- f₆ Balkonger, som placeras mellan 0 och 3 meter över marken, ska inte räknas in i byggnadsarean. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra balkonger på våning två.

Det kan uppstå önskemål om att glasa in balkonger för att minska bullernivån på dem. Inglasade balkonger räknas inte som uteplatser, men eftersom alla lägenheter får tillgång till en ljuddämpad uteplats (se ovan), åtminstone på gården, så är det möjligt att glasa in balkongerna.

Solinstrålning

Punkthusen kommer att ligga i skogen och därför får både bostadsgårdarna och de nedersta bostadsvåningarna begränsad solinstrålning. Det kan därför uppstå önskemål om att träd ska fällas.

Planbestämmelserna säkerställer att träden inte kan fällas utan marklov och att lov för trädfällning inte kan ges av enbart det skälet. De nya husen påverkar inte solinstrålningen hos befintlig bebyggelse.

Markföroreningar och radon

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

En radonmätning har skett med gammameter över berg och block. Strålningsnivåerna varierar mellan 9 - 12 mR/h. Området betecknas som normalradonmark.

Luft

Luftkvaliteten är god i området.

Teknisk försörjning

VA, el, fjärrvärme, tele och bredband

Ledningar för vatten- och avlopp (VA), el, fiber samt fjärrvärme förläggs i kvartersvägen.

Anslutningspunkt till allmänna ledningar planeras vid vändplan samt mellan befintlig elnätstation och lamellhuset mot Norbyvägen. Fjärrvärme ansluts vid korsningen av den nya vägen och Norbyvägen.

En elnätstation finns direkt norr om planområdet vid Norbyvägen.

- E Det finns behov av ytterligare en elnätstation inom den västra delen av planområdet.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna hämta avfall inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Gatans vändplan har en diameter på 21 meter för att hämtfordonen ska kunna vända utan backningsrörelser.

Vändplanen avgränsas av en bergskärning i söder och det vore därför önskvärt att hela gångytan koncentreras till den norra sidan för att bibehålla bredden på den 3,5 meter breda gång- och cykelbanan.

Det finns byggrätter för sophus nära gatan för att minska dragavståndet mellan hämtställe och hämtfordon.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. Eftersom området består av småkuperad moränmark med inslag av berg i dagen och ytnära berg, är möjligheten att infiltrera dagvatten från tak och hårdgjorda ytor begränsad. Enligt uppgift från Uppsala Vatten är det möjligt att avbörda totalt 30 l/s till befintligt dagvattennät. Anslutningar kommer att ske till befintliga ledningar i området.

Dagvattensystemet i området bör utformas så att en snabb avrinning förhindras.

Markitekten AB har på uppdrag av byggherren tagit fram en dagvattenutredning (2011-06-01), utredningen har senare kompletterats med ett dagvatten-PM, (2017-10-30). De åtgärder som föreslås är att merparten av de hårdgjorda ytor och takytor avleds över grus-, alternativt gräsytor. Vidare ska fördröjning av dagvatten ske där så är möjligt genom dränerande ytbeläggning på exempelvis parkeringsplatser. Öppna och flacka diken, rörgravsmagasin samt stenkistor kan ytterligare förbättra fördröjningen. Genom denna hantering skapas även en viss rening och perkolation av dagvattnet före ledningsanslutning och vidare transport till recipient.

- n₃ Planbestämmelsen reglerar att marken inte ska hårdgöras mer än nödvändigt med motivet att möjliggöra dagvatteninfiltration och minska ingrepp på träd och övrig vegetation.
- n₅ En fördröjning av dagvatten på minst 7 liter per kvadratmeter fastighetsyta ska anläggas inom respektive fastighet.

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Dagvattnet från planområdet leds i riktning nordväst mot korsningen Eriksbergsvägen och Granitvägen, där utloppet sker i dike norr om korsningen. Dagvattnet leds vidare i dike cirka 150

meter till ett utlopp i Hågaån vid Hågavägen. Hågaån mynnar så småningom i Ekoln. Hågaån omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten. Hågaån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Kvalitetskravet är att klara god ekologisk status och god kemisk status till år 2027.

Den kemiska statusen kan påverkas negativt om smutsigt dagvatten tillförs utan rening. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte att bidra till en ökad risk för att recipienten Hågaån inte uppfyller miljökvalitetsnormen 2021. Detta då avledningen via diket, som omnämns i första stycket ovan, kan innebära en viss rening av dagvattnet innan utloppet. Dessutom ska dagvatten från kvartermark inklusive parkeringsytor söder om gatan infiltreras och/eller fördröjas. Planbestämmelsen n₃ reglerar att marken inte ska hårdgöras mer än nödvändigt med motivet att möjliggöra dagvatteninfiltration och minska ingrepp på träd och övrig vegetation. Parkeringsytor och gator ska förses med oljefilter.

För att ytterligare förbättra förutsättningarna för vattenkvaliteten i Hågaån föreslås i *Planprogrammet för Eriksberg och Ekebydalen* en omläggning av stadsdelens dagvattensystem. Förslaget innebär att dagvattnet ska ledas till Ekebydalen för rening och fördröjning innan utlopp till Hågaån.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för genomförande av anläggningar på kvartermark. Kommunen ansvarar för och genomför åtgärder på allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (gata, väg och park) inom området.

Köpeavtal

Kommunen ska sälja kvartermarken inom planområdet till byggherren. Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska reglera försäljningen av mark samt byggherrens åtaganden i samband med exploateringen genomförande. Vid försäljning ska ny ägare informeras om de särskilda planbestämmelser som är till för att skydda träd och utpekade berghällar inom planområdet.

Markanvisning

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade i juni 2010 att anvisa del av fastigheten Norby 31:74 till Besqab Projektutveckling AB. Markanvisningen villkoras bland annat av att minst 30 % av bostäderna upplåts med hyresrätt. Något gällande markanvisningsavtal finns inte men avsikten är att ett nytt ska tecknas vid detaljplanens antagande.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Det kan till exempel röra vägtrafikbuller, solinstrålning, flora och fauna med mera. Se även exempel nedan.

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 byggregrelaterade skador.

Geoteknik

Byggherren bekostar de geotekniska undersökningar som är nödvändiga.

Dagvatten

Ytterligare utredningar om vad som är möjligt att infiltrera på kvarteretsmark. Parkeringsytorna söder om gatan bör utformas med dränerande ytbeläggning.

Arkeologi

Byggherren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga.

Ledningar

Enligt ledningskoll avslutad 2011-04-28 och enligt fastighetsförteckning 2014-04-03, finns följande ledningar inom planområdet:

- Vattenfall Eldistribution/Region Mellan: elledningar längs med Norbyvägen, enligt ledningskoll. Två avtalsservitut för kraftledningar inom planområdet, enligt fastighetsförteckning.
- Vattenfall AB Heat Nordic: fjärrvärmeledning längs stigen i väster om planområdet, enligt ledningskoll.
- Uppsala Vatten och Avfall AB/Uppsala Vatten: har VA-ledningar längs Norbyvägen, enligt ledningskoll.
- Borderlight AB: bredband längs Norbyvägen, enligt ledningskoll
- Skanova/Eltel kundtjänst: har teleledningar längs Norbyvägen, enligt ledningskoll.

Nyttjanderätt inom planområdet enligt fastighetsförteckning.

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

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga ledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Kostnaderna för flytt av ledningar och tillhörande anläggningar regleras av separat avtal mellan kommunen som fastighetsägare och ledningsägare.

Skydd för träd

Byggherren ansvarar för att träd ges adekvat skydd. Rotkartering ska göras för bevarandevärda träd som riskerar att komma till skada under byggtiden. Vid skada på bevarandevärda träd under byggtiden utgår vite.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

För kvartersmarken kommer fastighetsbildning att ske och beröra fastigheterna Eriksberg 1:27 och Norby 31:74.

För kvartersmark planlagd för tekniska anläggningar (E-område) kan en egen fastighet bildas och förvärvas av elnätägaren.

För parkeringsplatser och övriga gemensamma anläggningar kan en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. För gemensamhetsanläggningarnas drift och underhåll kan en samfällighetsförening bildas för de fastigheter som ska ha del i anläggningen.

En eventuell avledning av dagvatten mot kommunens mark måste regleras i ett avtal mellan Uppsala kommun och den fastighetsägare som vill göra avledningen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Del av fastigheten Norby 31:74 samt del av Eriksberg 1:27, som enligt detaljplan är planlagd som kvartersmark, kommer genom fastighetsbildning (avstyckning samt fastighetsreglering) att avskiljas från Norby 31:74 samt Eriksberg 1:27 för att skapa en eller flera nya fastigheter. Vad som enligt detaljplan är planlagt som allmän platsmark kommer fortsatt att omfatta fastigheterna Norby 31:74 samt Eriksberg 1:27.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs till exempel om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna.

Nollalternativet i detta fall är att det inte blir någon förändring och att det fortsätter att vara naturmark inom planområdet.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Planförslaget medför att Eriksberg förlängs med ytterligare ett hus längs Norbyvägen och att de översta våningarna på punkthusen kommer att vara synliga för dem som bor på de översta våningarna i omkringliggande hus. Punkthusen kommer i huvudsak att inte att vara synliga och endast i begränsad omfattning kunna skymtas från Hågadalen. Detaljplanen bedöms kunna genomföras utan att stads- och landskapsbilden påverkas negativt.

Kulturmiljö

Ingen påverkan.

Naturmiljö

Eftersom delar av den befintliga skogsmarken tas i anspråk kommer rekreations- och friluftslivet samt naturmiljön att påverkas. I detaljplanearbetet tas dock tillräckligt stor hänsyn för att undvika en *betydande* negativ påverkan.

Om alla de äldre träden tas bort är det en negativ konsekvens ur naturvårdssynpunkt, men detaljplanen har utformats för att träd ska sparas i hög grad. Habitatnätverken skulle trots ett sådant scenario kunna fungera då andelen gammal tallskog är så pass hög i Uppsala och då det finns en länk strax söder om området. Planförslaget innebär alltså inget hot på nationell nivå mot arterna. En kompensationsåtgärd för arter kan vara att låta en del nedhuggna träd ligga kvar i naturen.

Rekreation och friluftsliv

Stigen som idag förbinder Hågadalen med Norbyvägen kommer att ersättas med en gata som har utrymme för en gång- och cykelbana på den norra sidan.

Flera av de befintliga nordsydliga stigarna genom området, som idag förbinder Blodstenen med Eriksberg, ersätts med ett stråk av allmän parkmark i nordsydlig riktning.

Mark och vatten

Med den föreslagna fördröjningen och reningen av dagvatten bedöms Hågaån inte påverkas negativt.

Resurshushållning

Planförslaget tar tillvara befintliga resurser i form av infrastruktur, god kollektivtrafik, god service och närhet till rekreationsområden. Byggnadernas höjd medför en god hushållning med mark.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av planförslaget medför ingen fara för hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Ny bebyggelse i området kan bidra till att knyta ihop Blodstensvägen med övriga Eriksberg. En stig inom allmän parkmark säkerställer detta. Se även rubriken Rekreation och friluftsliv ovan.

Trygghet och säkerhet

Det föreslagna lamellhuset ger Norbyvägen ”ögon på gatan”. Detta kan bidra positivt till att minska eventuell upplevelse av otrygghet, framförallt under kvällstid.

Tillgänglighet

Planområdet får en god tillgänglighet för funktionshindrade. Den nya bebyggelsen försvårar inte för funktionshindrade att röra sig i området.

Barnperspektiv

Skolvägarna har god trafiksäkerhet. Att gång- och cykelbana förläggs inom lokalgatans mark bidrar till att barn på ett säkert sätt kan ta sig till och från Hågalsskolan nordväst om planområdet.

Barn som bor på den södra delen av Täljstensvägen kan lockas att korsa Norbyvägen för att sedan ta den nya vägen (lokalgatan) genom planområdet till Hågalsskolan, eftersom det är den närmaste vägen. Frestelsen att korsa finns dock redan idag pga. den befintliga stigen. Det finns inget övergångsställe och Täljstenen ligger i en innerkurva, vilket kan medföra viss säkerhetsrisk.

Med planens inriktning på ”punkthus i skog” blir det svårt att skapa avgränsade bostadsgårdar. Det kommer troligen att uppstå ett behov hos de boende av att tydliggöra gränsen mellan halvprivat och halvvoffentligt och för att skapa en trygg utevistelse för de mindre barnen. Det är också viktigt att värna om de boendes rätt till en halvprivat-privat utemiljö i bostadshusens närhet.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformen för de nya bostäderna kan inte regleras av detaljplanen men ska, enligt dåvarande fastighetsnämndens beslut om markanvisning, vara 70 procent bostadsrätter och 30 procent hyresrätter. Närområdet domineras av hyresrätter med inslag av bostadsrätter. Ny bebyggelse i form av både hyresrätter och bostadsrätter kan därför ge en god variation.

Mötesplatser

Områdets utformning ger begränsad möjlighet till nya mötesplatser.

Stadsliv

Planens möjlighet till handel och icke störande verksamheter i lamellhusets bottenvåning vid Norbyvägen kan ge ett tillskott till områdets stadsliv.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplan 2016.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 7 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2018-11-01

Maija Tammela Arvidsson
Detaljplanechef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Uppdrag 2010-12-16
- Samråd 2011-11-17
- Granskning 1 2014-02-13
- Granskning 2 2017-07-01
- Granskning 3 2018-10-25
- Antagande

Detaljplan för kvarteret Södra Kalkstenen del av Norby 31:74,

Normalt planförfarande

GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten i Uppsala
Försvarsmakten

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning
Enligt förteckning i samrådsredogörelse

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta
HUS, Hyresgästföreningen Uppsala
Studentbostäder
Lokala hyresgästföreningen Blodstenen
Lokala hyresgästföreningen Täljstenen

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Miljö och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Utbildningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Föreningen Vårda Uppsala
Uppsala Naturskyddsförening
Uppsala Fältbiologer
Eriksbergs Socialdemokratiska förening
Friluftsförbundet

Ledningsägare

Upplands Energi AB

Telia Sonera Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
IP Only
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB

Trafik

Trafikverket Region Öst
Swedavia
Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Landstingsservice i Uppsala län
Posten Sverige AB
Församling Svenska kyrkan
Helga trefaldighets församling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stadsbiblioteket
Biblioteket i
Eriksberg

För kännedom

Sökande
Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Politiska partier

Miljöpartiet
Moderata samlingspartiet
Vänsterpartiet
Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Diariernr: PLA 2012-020122
Detaljplan för Södra Kalkstenen del av Norby 31:74

Namngivningsnämnden
Gatu- och samhällsmiljönämnden
Idrott- och fritidsnämnden