

Handläggare
Annika Danielson

Diarienummer
PBN 2013–1767

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Arne Tiselius

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2017-08-02



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande i projektet	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplan.....	5
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata.....	6
Kulturmiljö	8
Naturmiljö.....	10
Kommunal service i området	11
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Friytor.....	17
Trafik och tillgänglighet.....	18
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknisk försörjning	27
PLANENS GENOMFÖRANDE	29
Organisatoriska frågor	29
Tekniska frågor	29
Ekonomiska frågor.....	30
Fastighetsrättsliga frågor	30
PLANENS KONSEKVENSER	34
Nollalternativ	34
Miljöaspekter	34
Sociala aspekter	35
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	35
Översiktsplanen	35
Miljöbalken (MB)	35

HANDLINGAR

Detaljplanen har handlagts i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1, behovsbedömning, 2014-08-14
- Fastighetsförteckning
- Länsstyrelsens ställningstagande till betydande miljöpåverkan, 2014-09-16
- Bullerutredning, reviderad 2016-05-27
- Dagvattenutredning kv. Arne Tiselius, reviderad 2016-02-10
- Miljöteknisk markundersökning, juni 2013
- Beslut arkeologisk förundersökning, 2014-05-20
- Arkeologisk undersökning, 2015-05-20
- Utredning luftkvalitet vid nybyggnad, 2016-03-21

Läshänvisningar

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

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär, samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Syftet med genomförandedelen av beskrivningen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid t.ex. fastighetsbildning och avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggherren JM AB. Medverkande arkitekt har varit Metod arkitekter som tagit fram situationsplan, illustrationer och solstudier. Bullerutredningen har tagits fram av Acad och dagvattenutredningen har genomförts av ÅF. Den miljötekniska markundersökningen har tagits fram av Geosigma. En utredning av luftföroreningshalter har tagits fram av SLB-analys. En arkeologisk undersökning har genomförts av Upplandsmuseet, efter beslut av länsstyrelsen 2014-05-20.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus i fyra till sex våningar samt en lokal för centrumverksamhet inom fastigheten Rickomberga 21:3. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av kontor i en till två våningar. Utvecklingen innebär att cirka 175 lägenheter kan tillskapas. Områdets läge är attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse, då det ligger med god tillgång till grönområden, kollektivtrafik och med cykelförbindelser till centrala Uppsala. Hela området ska utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse samt ges en arkitektur och gestaltning av hög kvalitet som bidrar till stadsmiljön i Rickomberga. Bebyggelsen är även utformad så att en boendemiljö kan skapas med goda ljud- och ljusförhållanden. Detaljplanen innefattar även delar av fastigheterna Rickomberga 21:7 och Rickomberga 21:8, i syfte att planlägga utan egenskapsbestämmelsen *x – marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*, som anges i den gällande detaljplanen för Södra Rickomberga, Dp 91H, från 2000. En separat gång- och cykelbana anläggs utmed Otto Myrbergs väg för att binda samman de västra stadsdelarna, Stenhagen och Berthåga, med Rickomberga och vidare till centrala Uppsala.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö K 40 A, *Uppsala stad*. Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde som är belagt med miljökvalitetsnormer enligt MB 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan 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 miljöpåverkan eller inte.

En behovsbedömning daterad 2014-08-14, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bidrar till en betydande påverkan på närliggande kulturmiljövärden.
- Inte bedöms påverka att miljökvalitetsnormerna för Fyrisån överskrids.
- Inte har någon betydande negativ påverkan gällande hälsa och säkerhet.
- Inte motverkar några nationella, regionala eller lokala miljömål.
- Inte innebär någon verksamhet som medför betydande miljöbelastning.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2014-09-16.

Miljöbalkens övriga kapitel

Detaljplanen berör MB 7 kap, då det finns träd inom planområdet som kan omfattas av det generella biotopskyddet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

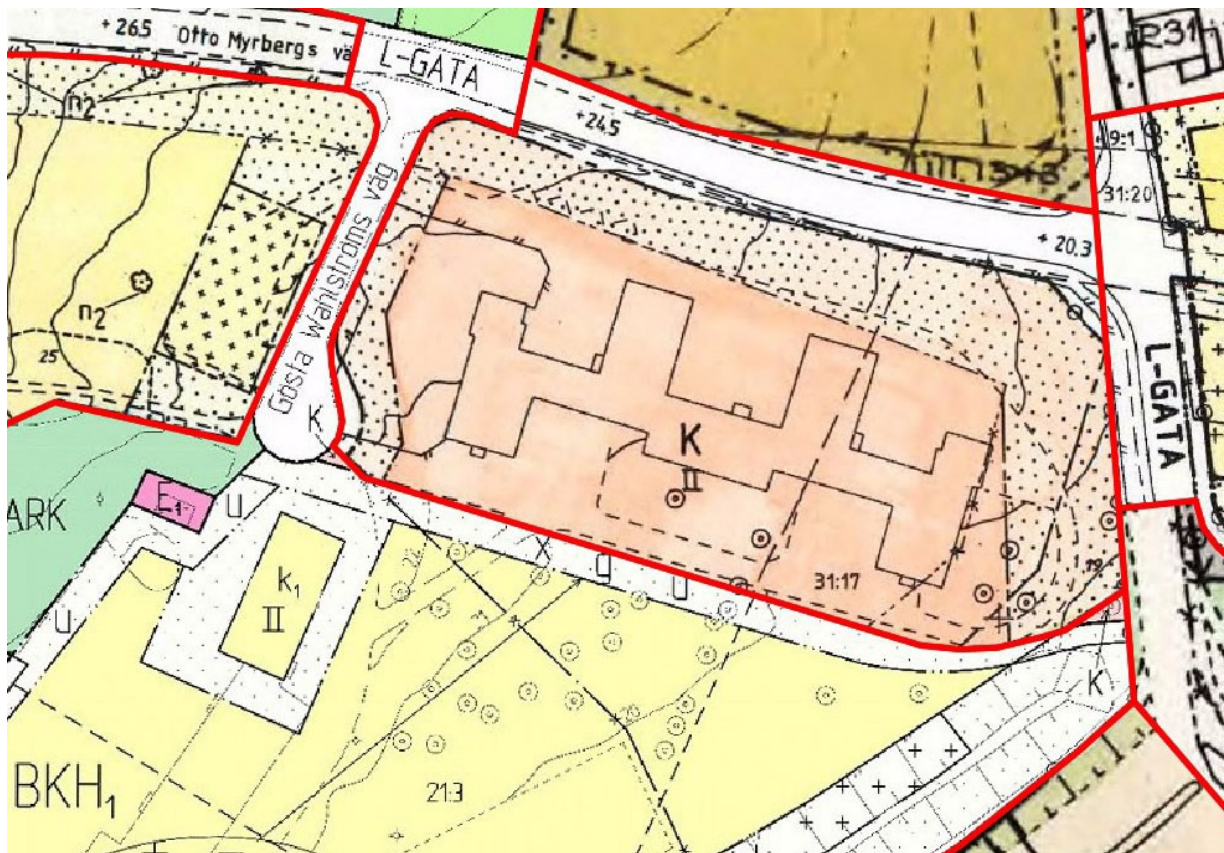
Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsväven och utmed Luthagsplanaden som är ett utpekat stomlinjestråk i den gällande översiktsplanen från 2010. I översiktsplanen anges att stadsväven ska utvecklas i riktning mot en intensivare markanvändning.

Planområdet ligger i närheten av ett stort grönområde i form av Myrbergska parken och Stabbyparken, som har pekats ut i översiktsplanen som en särskilt bevarandevärd grönstruktur med sociala och ekologiska värden. I översiktsplanen anges att Uppsala ska växa med inriktning på värdetäthet genom mångfald, kvalitet i utformningen, samverkan mellan skilda system samt sammanlänkning och hög tillgänglighet mellan stadens skilda delar. Man anger även att korspunkter mellan stråk av olika karaktär ska utformas med stor omsorg.

Detaljplan

Fastigheten Rickomberga 21:3 omfattades tidigare av detaljplan för Rickomberga, Dp 91A, från 1989. Enligt detaljplanen får hela planområdet bebyggas med kontorshus i två våningar. En bred zon längs omgivande gator får inte bebyggas (prickad mark). För den södra delen av planområdet, inom fastigheterna Rickomberga 21:7 och 21:8, gäller detaljplan för Södra Rickomberga, Dp 91H, från 2000. I planen är de norra delarna av fastigheterna prickade (*byggnad får ej uppföras*) och ytan har getts bestämmelserna x (*marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*), g (*marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning*) och u (*marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*).

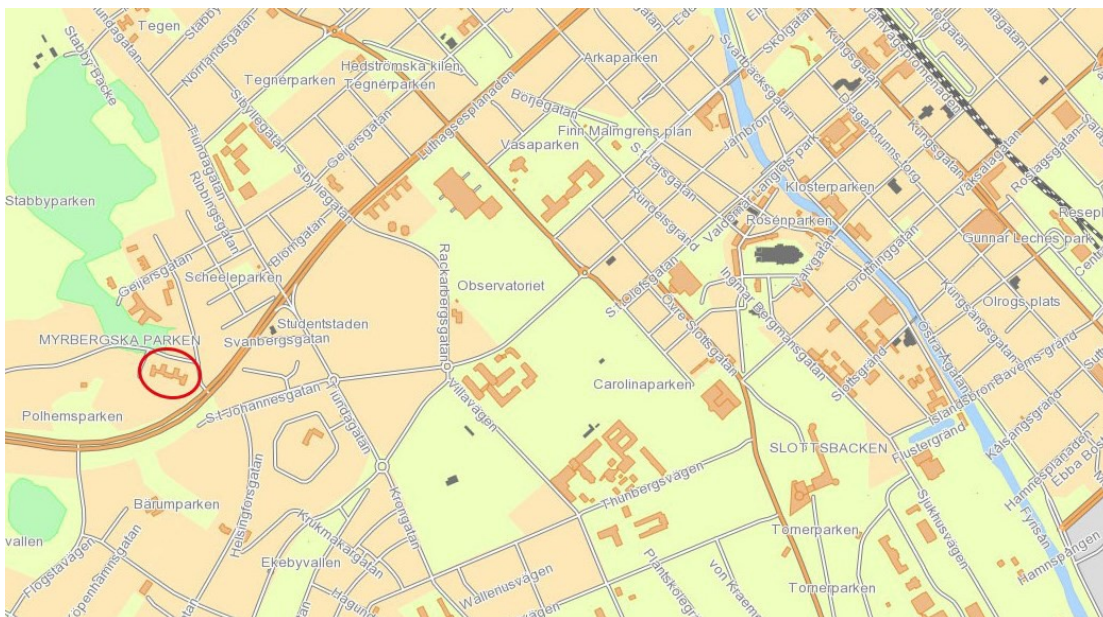


Sammanställning av detaljplaner i området vid tidpunkten för denna detaljplans antagande. I detaljplanen för Rickomberga 21:3 från 1989 tillåts kontor i två våningar.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Planområdet består av fastigheten Rickomberga 21:3 som är belägen utmed Luthagesplanaden i stadsdelen Rickomberga, cirka tre km från Uppsala resecentrum. Fastigheten är idag bebyggd med kontorsbyggnader i en till två våningar. Planområdet innefattar även delar av fastigheterna Rickomberga 21:7 och 21:8, som är bebyggda med flerbostadshus. Planområdet gränsar i öster till Hildur Ottelinsgatan, i norr till Otto Myrbergs väg och i väster till Gösta Wahlströms väg. Planområdet ligger i gränsen mellan ett äldre småhusområde och nyare flerbostadshus som är byggda på det gamla institutionsområdet i Rickomberga. Väster om Gösta Wahlströms väg finns punkthus i nio våningar inom fastigheten Rickomberga 21:5. Planområdet sluttar och har sin högsta punkt (ca +25 meter) i det nordvästra hörnet av tomten. Den lägsta punkten (ca +19,5 meter) ligger i det sydöstra hörnet.



Kartan visar planområdets geografiska läge (markerat med röd ring) i förhållande till centrala Uppsala.



Flygfotot visar fastigheten Rickomberga 21:3 markerad med en röd linje, och omgivande gator.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är cirka 8 700 m². Fastigheten Rickomberga 21:3 ägs av bolaget Förvaltnings AB Rickomberga dal, som i sin tur ägs av JM AB. Fastigheten Rickomberga 21:7 ägs av bostadsrättsföreningen Rickomberga Tull och fastigheten Rickomberga 21:8 ägs av bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård. Planområdet omfattar även delar av fastigheterna Rickomberga 31:20, som ägs av Uppsala kommun, och Rickomberga S:2 som ägs av en samfällighet.

Planer i närområdet

Detaljplan för Rickomberga 21:5

En detaljplan för fastigheten Rickomberga 21:5 vann laga kraft 2014 och möjliggör nybyggnation av ytterligare tre punkthus och ett parkeringsgarage med in- och utfart mot Gösta Wahlströms väg. Den byggnad som är planlagd mot Gösta Wahlströms väg kan uppföras i fem våningar.



Illustrationerna visar förslag på ny bebyggelse (byggnad markerad med C) och parkeringsytor inom fastigheten Rickomberga 21:5. Illustrationer av Smidemans arkitekter.

Gång- och cykelbana utmed Otto Myrbergs väg

En separat gång- och cykelbana anläggs utmed Otto Myrbergs väg, mellan bilkörbanan och det aktuella planområdet. Gång- och cykelbanan byggs för att binda ihop de västra stadsdelarna, Berthåga och Stenhagen, med det befintliga cykelvägnätet utmed Luthagsplanaden. Den separata gång- och cykelbanan möjliggör att människor kan röra sig trafiksäkert i området.

Herrhagsskogen och delar av Stabbygårderna

I förslaget till ny översiktsplan 2016 pekas Herrhagsskogen och delar av Stabbygårderna ut som ett utvecklingsområde. Hur området bör utvecklas kommer att hanteras i en framtida planering.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns bebyggelse som sammankopplas med den tidigare vårdinstitutionen i Rickomberga och 1960-talets vårdideologi. Det kan vara lämpligt att dokumentera delar av institutionsmiljön innan bebyggelsen rivs.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljön K 40 A, *Uppsala stad*. Gränserna för riksintresset omprövas inom det arbete som pågår med att ta fram en ny översiktsplan. Planområdet gränsar, på andra sidan Hildur Ottelinsgatan, till ett kommunalt kulturmiljöområde enligt en inventering från 1970 och 1980-talet.



Område av riksintresse för kulturmiljövården (beige) och kommunalt intresse (gul).

Rickomberga är mycket rikt på fornlämningar. I anslutning till planområdet finns en kulturhistorisk lämning i form av ett boplatsoområde från sten-, brons- och järnålder. Delar av planområdet är redan bebyggt eller hårdgjort men det kan ändå finnas fornlämningar på de orörda delarna av fastigheten.



Utsnitt ur Riksantikvarieämbetets Fornsök där fastigheten Rickomberga 21:3 är markerad med svart streckad linje. Det lila/blå området är ett fornlämningsområde.

RAÄ-nummer Uppsala 499:1

Objektidentitet	10028204990001
Lämningstyp	Boplatz
Antal	1
Fyndmaterial	Ev. i beskrivning
Antikvarisk bedömning	Övrig kulturhistorisk lämning
Kategorier	Boplatser och visten
Typisk datering	Stenålder Bronsålder Järnålder
Län	Uppsala
Kommun	Uppsala
Landskap	Uppland
Socken	Uppsala
Koordinater (N/E)	6638176 / 645926 (SWEREF 99 TM)
Koordinater (x/y)	6638700 / 1600879 (RT-90 2,5 gon V)
Koordinater (lat/long)	N 59° 51' 19,41", E 17° 36' 19,06" (WGS84)
Visa i Google Earth	Uppsala 499:1
Visa på karta (hitta.se)	Uppsala 499:1

Förändringar

Den ovan nämnda fornlämningen, RAÅ 499:1, berörs av detaljplanen. Länsstyrelsen gav 2014-05-20 tillstånd till ingrepp i och borttagande av den berörda delen av fornlämningen. Detta med villkor att en arkeologisk undersökning genomförs inom fastigheten Rickomberga 21:3. Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att fornlämningen på platsen inte ska hindra det planerade arbetsföretaget. Dock har fornlämningarna ett stort vetenskapligt värde och därmed krävs en arkeologisk undersökning.

Undersökningen genomfördes av Upplandsmuseet under april-maj 2015, i enlighet med den antagna undersökningsplanen. För att kunna genomföra utgrävningen har flera träd inom fastigheten tagits ner. De lämningar som hittades inom planområdet var främst rester av boplatser som härstammar från 300-talet f.Kr. till 500-talet e.Kr. Detta var bland annat stolphål från byggnader, härdar, gropar och en stenkonstruktion. Stolphålen beräknas preliminärt härröra från 10-15 olika huskonstruktioner. Boplatserna har under lång tid byggts på, lager för lager. Resultatet av undersökningen var väntat och överensstämmer väl med tidigare fynd i Rickomberga.



Plan över undersökningsområdet i den nordvästra delen av fastigheten, med framkomna objekt markerade. (Illustration från Upplandsmuseet)

Nätundmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet har det tidigare funnits ett antal storvuxna träd av olika arter. För att kunna genomföra den arkeologiska undersökningen har flera träd tagits ner inom fastigheten Rickomberga 21:3. Utmed Hildur Ottelinsgatan står lönnar planterade i rad och de omfattas därför av det generella biotopskyddet.



Lönnar inom planområdet, utmed Hildur Ottelinsgatan. Fotograferat i juli 2014.



Tidigare lövträd inom planområdet, utmed Otto Myrbergs väg. Fotograferat i juli 2014.

Förändringar

De biotopskyddade träden utmed Hildur Ottelinsgatan ska bevaras och bebyggelsen har anpassats efter dessa. Om något träd behöver tas bort för att möjliggöra bebyggelseutvecklingen ska dispens sökas hos länsstyrelsen.

Kommunal service i området

Förutsättningar och förändringar

Planområdet ligger med god tillgänglighet till flera parker och grönområden. Möjligheten att röra sig trafiksäkert till Polhemsparken i sydväst kommer att förbättras då en separat gångbana anläggs utmed Gösta Wahlströms väg.

Den närmsta grundskolan är Eriksskolan norr om Myrbergsska parken. Grundskolan Tiundaskolan ligger cirka 500 meter från planområdet. Tiundaskolan byggs om till en ny skola, förskola och idrotts-hall som planeras att vara klart 2018. Flera förskolor finns i närområdet. Behovet av förskoleplatser, som bostadsbyggandet bedöms leda till kommer att tillgodoses utanför detaljplaneområdet. I närområdet finns många förskolor och nya byggs och planeras. Orsakerna till att inga förskoleplatser föreslås inom detaljplaneområdet är att tomten inte bedöms lämplig för förskola på grund av höjdförhållandena och att tomten är smal, vilket gör det svårt att rymma både förskolegård och bostadsgård. Behovet av förskoleplatser, 30-40 stycken, som cirka 170 lägenheter skulle leda till, blir dessutom en för liten förskoleenhet.

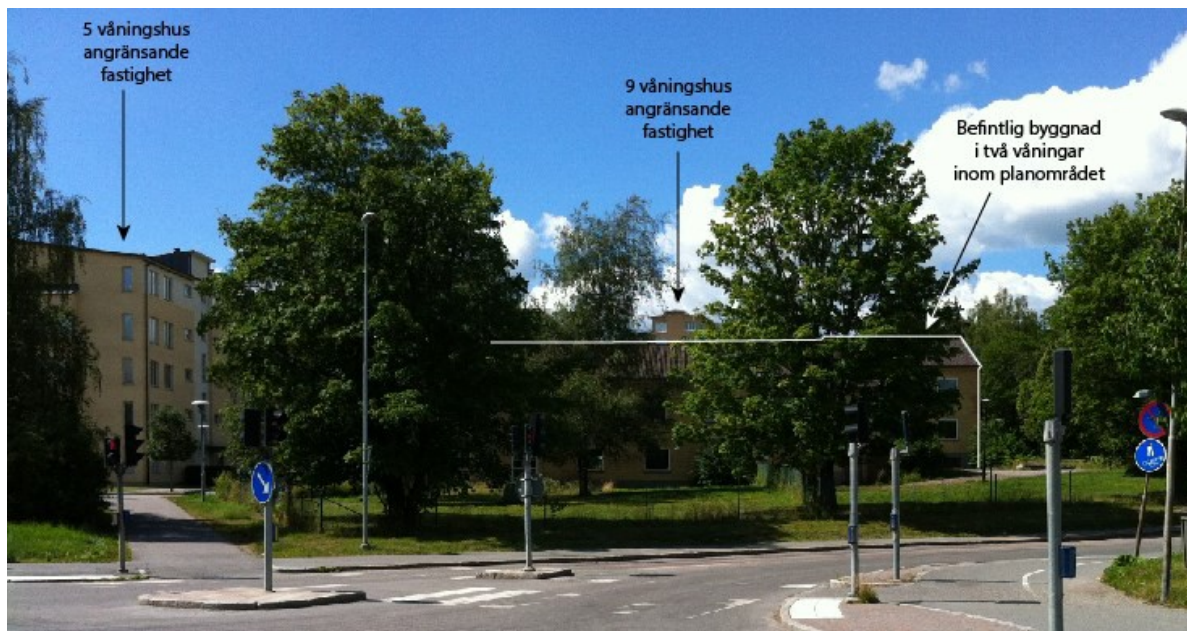
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag bebyggt med kontorshus i en till två våningar. Mellan den befintliga bebyggelsen och de omgivande gatorna är planområdet öppet och var tidigare bevuxet med träd och buskar. Planområdet ligger omgivet av bostadsbebyggelse i olika skalor. I norr finns ett område med äldre fristående villor. På andra sidan Hildur Ottelinsgatan finns flerbostadshus i två våningar, i väster finns punkthus i nio våningar och i söder flerbostadshus i tre till fem våningar. Höjder, placering och utformning av den tillkommande bebyggelsen ska planeras med hänsyn till de skilda strukturerna och karaktärerna i omgivningen. Detta gäller även påverkan genom skuggning.



Befintlig bebyggelse inom planområdet, fotograferat i juli 2014.



Viss närliggande bebyggelse, sett från Luthagsplanen i juli 2014. Utanför bild till höger, finns villor i två våningar.

Förändringar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse med en lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen och ett parkeringsgarage under mark. Byggnaderna tillåts vara fyra till sex våningar.

BC₁ *Bostäder. Centrumverksamhet av icke störande karaktär får finnas i bottenvåningen.*

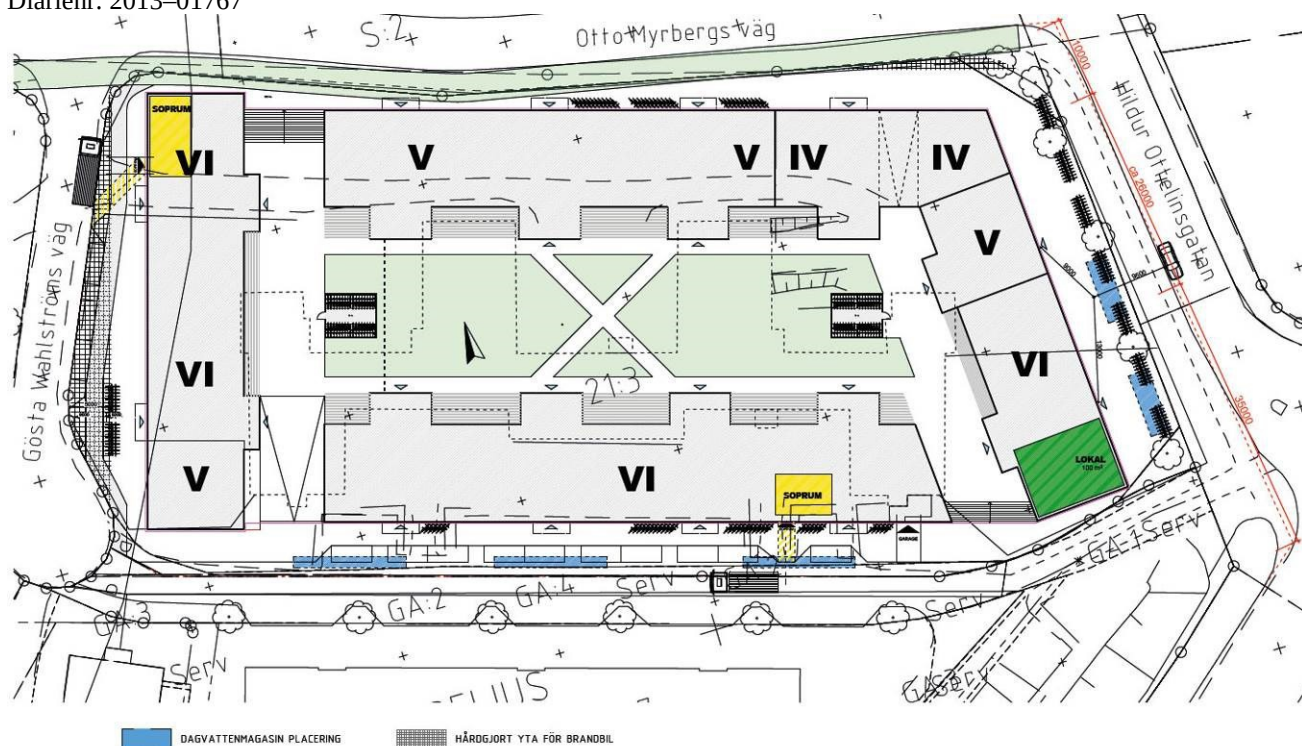
Planområdet ska i huvudsak användas till bostadsändamål. Centrumverksamhet möjliggörs även i hela bostadskvarteret och lokaler ska i så fall lokaliseras i bottenvåningen mot gata för att bidra till upplevelsen i gaturummet.

BC₂ *Bostäder. Centrumverksamhet av icke störande karaktär får finnas i bottenvåningen.
Minst 100 m² av bottenvåningen ska användas till centrumverksamhet.*

I den östra delen av kvarteret ska en lokal för centrumverksamhet tillskapas. Rickomberga är idag fattigt på verksamhetslokaler och ett sådant inslag kan vara positivt för stadslivet och boende i hela området. En verksamhetslokal kan bidra till en intressant upplevelse i ögonhöjd för förbipasserande. Den del av bottenvåningen som vetter mot gården får användas till bostäder. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika servicefunktioner och besöksintensiva verksamheter. Exempel på verksamheter är handel, café och restaurang.

V₅ *Den del av bottenvåningen som används till centrumverksamhet ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska ansluta mot mark med färdigt golv.*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa bottenvåningens utformning så att verksamheter är möjliga och säkerställa en levande fasad mot gatan i ögonhöjd.



Situationsplan (Illustration av Metod arkitekter).



Exempel på utformning av bebyggelsen, sett från Otto Myrbergs väg. (Illustration av Metod arkitekter)

BKH₁ Bostäder, Kontor, Handel. Förskola får finnas i bottenvåningen.

Den södra delen av planområdet, inom fastigheterna Rickomberga 21:7 och 21:8, planläggs i enlighet med detaljplanen för Södra Rickomberga, Dp 91H, från 2000 (se bild på s.5). Området ges därför användningen bostäder, kontor och handel, samt att förskola får finnas i bottenvåningen. Inom denna detaljplan finns dock ingen byggrätt för denna användning, utan marken är försedd med prickad mark (byggnad får inte uppföras).

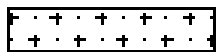
Begränsning av markens byggande

Markens byggande begränsas för att säkerställa att en god boendemiljö skapas med öppna vistelseytor. Vissa delar av planområdet behöver även vara tillgängliga för bland annat angöring, dagvattenhantering och underjordiska ledningar. Planen möjliggör dock byggnadsdelar som balkonger, terrasser och burspråk i direkt anslutning till huvudbyggnaderna.



Byggnad får inte uppföras.

Den södra delen av planområdet, inom fastigheterna Rickomberga 21:7 och 21:8, planläggs med prickad mark (byggnad får inte uppföras) i enlighet med den gällande detaljplanen för fastigheterna.



Marken får endast bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk. Mot Gösta Wahlströms väg och åt söder får sådana byggnadsdelar kraga ut högst 2,2 meter från fasad. Mot Otto Myrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan får sådana byggnadsdelar kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd över gata är 3 meter.

Mellan den nya bebyggelsen och omgivande gator är marken kryssprickad. Här ska marken vara fri från byggnader för att bland annat kunna rymma angöring, cykelparkeringar och för att skapa ett utrymme för till exempel utslående dörrblad mellan byggnader och allmänna gång- och cykelbanor. Marken får dock bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk. Motivet är att alla lägenheter ska ha möjlighet till en privat balkong eller terrass åt dessa håll, även utanför byggrätterna, samt att stadslivet i området och upplevelsen i ögonhöjd från gaturummen kan berikas. Burspråk tillåts även kraga ut från huvudbyggnaderna. Utskjutande byggnadsdelar kan vara en kvalitet för byggnadernas arkitektur och skapa variation i kvarteret. Utgragningen av balkonger, terrasser och burspråk begränsas dock eftersom marken kring kvarteret även behöver vara tillgänglig för andra funktioner som dagvattenhantering och underjordiska ledningar. Mot Gösta Wahlströms väg och åt söder får sådana byggnadsdelar därför kraga ut 2,2 meter från fasad. Utgragning av balkonger, terrasser och burspråk mot Otto Myrbergs väg i norr och mot Hildur Ottelinsgatan i öster begränsas till 1,5 meter. På andra sidan Otto Myrbergs väg finns befintlig villabebyggelse och storvuxna träd, och gaturummet upplevs relativt smalt. Det motiverar att gaturummet inte bör trängas till för mycket från söder, utan att en öppenhet istället skapas bland annat för att få ner solljus i gaturummet. Mot Hildur Ottelinsgatan behöver utgragningen begränsas för att skydda de biotopskyddade träden utmed gatan. Placeringen av balkonger, terrasser och burspråk ska anpassas efter trädens kronor så att dessa inte skadas.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Marken får bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk.

Hela bostadsgården får byggas under med planterbart bjälklag för att möjliggöra parkeringsgarage under mark. Marken får även bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk. Motivet är att alla lägenheter ska ha möjlighet till en privat balkong eller uteplats mot gården samt att möjliggöra utskjutande byggnadsdelar som kan berika byggnadernas arkitektur.

e₁100

Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader.

Centralt på bostadsgården får komplementbyggnader uppföras. Syftet är främst att möjliggöra väderskyddade cykelparkeringsplatser i anslutning till bostäderna. I släppen genom gården, mellan Otto Myrbergs väg och den samfärdiga gatan i söder, får komplementbyggnader inte uppföras. Dessa ytor ska lämnas fria från byggnader så att kvarteret är genomsiktligt och enkelt att röra sig igenom.

Höjder, utformning och utseende

Syftet med bestämmelser som styr byggnaders höjd, utformning och utseende är att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och miljö. Syftet är även att säkerställa att kvarteret bidrar till att höja kvaliteterna i området och att en god boendemiljö skapas.

IV-V *Högsta antal våningar som byggnaden ska variera mellan. Åt norr får byggnaden vara högst fyra våningar.*

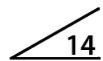
V, VI *Högsta antal våningar.*

Detaljplanen tillåter ett våningsantal på högst fyra, fem och sex våningar. Våningsantalet är anpassat både till omgivningen och efter det moderna Uppsalas framväxt. Att solljus ska nå bostadsgården är också ett motiv till att begränsa byggnadernas höjd. Kvarterets höjd kommer att upplevas mer varierande i och med att planområdet sluttar från cirka +25 meter i det nordvästra hörnet till cirka +19,5 meter i det sydöstra hörnet. Högst fyra och fem våningar tillåts i nordöst mot Otto Myrbergs väg i den norra delen av planområdet där villabebyggelse i två våningar ligger på andra sidan gatan. Mot Gösta Wahlströms väg i väster möjliggörs fem och sex våningar, där fem våningar tillåts i den södra delen. Detta då det närmsta befintliga bostadshuset här är tre våningar. I nordväst tillåts sex våningar. I den södra delen av planområdet möjliggörs sex våningar. Skalan på den omgivande bebyggelsen åt dessa håll är i huvudsak fem våningar. Den nya bebyggelsen skuggar inte befintliga femvåningshus i söder eftersom det nya kvarteret ligger norr om dessa, därmed bedöms sex våningar fungera i detta läge. Närmst korsningen Hildur Ottelinsgatan och Luthagsesplanaden i öster tillåter detaljplanen sex våningar. Sex våningar motiveras med att marken är lägst i den sydöstra delen av planområdet och att den nya bebyggelsen här möter Luthagsesplanadens storskaliga gaturum.

Bebyggelsen kommer att innebära en förändring i området och i förhållande till befintlig bebyggelse. Förtätning medför att fler kan bo i centrala lägen men även att ny bebyggelse kan skymma utsikten för befintlig bebyggelse samt påverka ljusförhållanden. Detaljplanens höjder, täthet och gatubredder bedöms vara rimliga med hänsyn till platsens centrala läge.

V₆ *Utöver angivet antal våningar får en suterrängvåning ordnas mot gården.*

På grund av att planområdet sluttar från cirka +25 meter i det nordvästra hörnet till cirka +19,5 meter i det sydöstra hörnet har det konsekvenser för parkeringsgaraget under mark och för bostadsgården. Beroende på vilken parkeringslösning som beslutas i samband med bygglovgivning, kan parkeringsgaraget ordnas i en våning eller i två våningar. Om parkeringsgaraget ordnas i en våning skapas en suterrängvåning mot gården i den västra delen av planområdet. Planbestämmelsen möjliggör att enstaka lägenheter kan komma ner i suterrängvåningen.



Största taklutning i grader.

Bebyggelsens taklutning begränsas för att utformningen av kvarteret ska harmoniera med omkringliggande flerbostadshus, som har relativt platta tak. Syftet är också att hålla ner skalan i kvarteret och minska skuggningen på den omkringliggande bostadsbebyggelsen. Anledningen till att taklutningen används som verktyg för detta är att en bestämmelse om totalhöjd är problematisk då planområdet sluttar så pass mycket. Att begränsa taklutningen, tillsammans med våningsantalet, är då ett sätt att begränsa höjden av kvarteret.

- V₁** *Små byggnadsdelar, som t.ex. hissstorn och trapphus, får bryta bostadshusens takfall. Utskjutande delar ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

Bestämmelsen gör det möjligt att förse alla våningar med hiss och trapphus. Små byggnadsdelar bedöms inte påverka upplevelsen av byggnaderna eller påtagligt öka skuggningen på omgivningen eller bostadsgården.

- V₂** *Balkonger får glansas in mot gård samt mot Gösta Wahlströms väg och åt söder.*

Bestämmelsen tydliggör var en inglasning av balkonger är tillåten och lämplig, i en fortsatt bygglovhantering. För att inte skapa allt för brokiga fasader är inglasning tillåten respektive inte tillåten på hela fasader. Inglasning av balkonger tillåts inte på fasaderna mot de större allmänna gatorna i området, Otto Myrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan.

- f₁** *Byggnadens fasader ska till övervägande del ges en vertikal indelning mot gata och utformas med variation, t.ex. genom materialval, färgsättning och med utskjutande och indragna byggnadsdelar.*

Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen utformas med variation och ges en vertikal indelning för att undvika att långa fasader mot gatorna ger upplevelsen av en mur. I och med att planområdet sluttar blir konsekvensen att sockelvåningar skapas mot omgivande gator. En omsorgsfull gestaltning av dessa blir viktig. Höjdskillnaden inom planområdet ger även positiva effekter då bebyggelsen kan trappas och på så vis skapas en variation i kvarteret. Bebyggelsen ska utformas så att den bidrar till upplevelsen i gaturummet för de människor som vistas på gång- och cykelbanor i byggnadernas närhet.



Exempel på utformning av bostadsbebyggelsen, sett från Hildur Ottelinsgatan. (Illustration av Metod arkitekter)

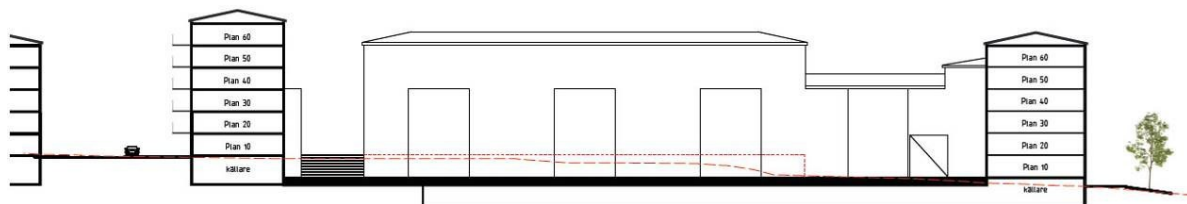
Friytor

Förutsättningar

Kring planområdet finns flera grönområden och parker. Norr om planområdet, på andra sidan Otto Myrbergs väg, finns möjlighet till närrekreation i form av Myrbergsska parken. Myrbergsska parken kopplar sedan vidare norr ut till Stabbyparken, ett stadsnära skogsområde där det bland annat finns elljusspår. I sydväst ligger Polhemsparken. Närmsta kommunala lekplats finns i Bärumparken, söder om Luthagesplanaden. Lekplats finns även vid Eriksskolan i norr.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en bostadsgård om totalt cirka 2 400 m². Planområdet sluttar från cirka +25 meter i det nordvästra hörnet till cirka +19,5 meter i det sydöstra hörnet, vilket innebär en total höjdskillnad på cirka 5,5 meter.



Sektion, sedd från söder, visar det föreslagna bostadskvarteret och förhållandet till planerad bebyggelse på andra sidan Gösta Wahlströms väg. De röda linjerna visar nuvarande marknivå och hur parkeringsgaraget skulle bli om det ordnas i två våningar, och hur det skulle påverka gården. (Illustration av Metod arkitekter)

gård *Plantering och plats för utevistelse och lek ska finnas.*

Bestämmelsen ska säkerställa att bostadsgården håller god kvalitet. Bostadsgårdarden ska utformas för olika målgruppers behov. Om en lösning genomförs med bilpool, kan antalet parkeringsplatser och därmed garaget minskas. Garaget och gården kan därmed ordnas i en våning trots planområdets höjdförhållanden. Om det visar sig i ett senare projekteringsstadium att det inte är möjligt att ordna garaget och gården i en våning är det möjligt att utforma dessa i två våningar. Detaljplanen möjliggör båda lösningarna. Det är då viktigt att de två "gårdsrummen" utformas och gestaltas så att de upplevs som en sammanhängande bostadsgård, trots höjdskillnaden. Det ska finnas möjlighet för boende att röra sig mellan de två delarna av gården.

V4 *Portik ska finnas.*

Planområdet ligger omgärdat av bebyggelse med varierande skala och där byggnader generellt är placerade en bit in från gator, och området upplevs grönt och öppet. För att undvika en allt för stängd känsla ska det nya bostadskvarteret vara genomsiktligt och enkelt för människor att röra sig igenom. Släpp finns därför genom kvarteret och en portik ska finnas genom byggnaden i nordöst.

entréer *Entréer ska vara genomgående (gäller ej i kvarterets ytterhörn eller om avståndet till portik är kortare än 15 meter).*

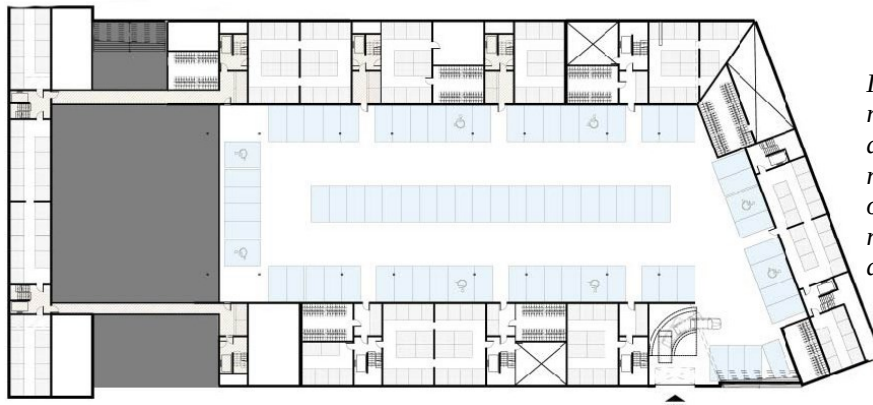
Genomgående trapphus förbättrar tillgängligheten till gården och skapar liv ut mot de omgivande gatorna. Det är viktigt att boende kan nå sin gård direkt från trapphuset, utan att behöva gå via gatan. Dock kan det vara problematiskt att ordna genomgående trapphus i ytterhörn av kvarteret, som i hörnet mot korsningen Otto Myrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan. Där är dock avståndet till en portik kort och tillgängligheten till gården är därmed god.

det inte lämpligt med in- och utfarter på grund av den planerade gång- och cykelbanan utmed gatan. Eftersom möjligheter finns att nå parkeringsgaraget från de inre gatorna i området ska dessa användas. Angöring till parkeringsgaraget under mark föreslås från den samfälliga gatan söder. Angöring till bostädernas entréer sker via kanstensparkeringar utmed Gösta Wahlströms väg och den samfälliga gatan i söder. Kantstensparkeringar som föreslås utmed Gösta Wahlströms väg blir allmän plats. Bostadsentréerna mot Otto Myrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan kan nås inom 25 meter från omgivande gator. Kommunen har här gjort bedömningen att det fungerar att angöra direkt vid kantstenen för till exempel taxi eller flyttbil.

Bil- och cykelparkering

Boendeparkering för bil och cykel löses i huvudsak i parkeringsgarage under mark. Planen ger utrymme att uppfylla krav enligt gällande parkeringsriktlinjer på kvartersmark, i parkeringsgarage under mark. I detaljplanen föreslås en bilpoolslösning vilket innebär att antalet parkeringsplatser utifrån de gällande parkeringsriktlinjerna kan minskas och ersättas av ett antal bilpoolsplatser. Motivet till förslaget med bilpool är att området ligger centralt med goda kommunikationer med kollektivtrafik och cykel. Kommunen har även som mål att arbeta för ett mer hållbart resande och lägre bilanvändande. Med en lösning där parkeringsgaraget minskas, kan garaget ordnas i en våning och därmed kan även bostadsgården ordnas i en nivå, trots planområdets stora höjdskillnad i östvästlig riktning. Om det visar sig i ett senare projekteringsstadium att det inte är möjligt att ordna garaget i en våning är det möjligt att utforma dessa i två våningar. Prövning av parkeringslösning görs i samband med bygglovgivning.

Cykelinnehavet förväntas bli stort i området. Parkeringen ska lösas inom kvartersmark. Cykelparkeringen kan lösas i cykelrum i parkeringsgaragen under mark. Här föreslås en parkeringslösning där cyklarna förvaras i två plan. Det är viktigt att en sådan parkeringslösning fungerar tillgänglighetsmässigt. Cykelparkering kan även lösas på förgårdsmark på kvarterets yttresidor i anslutning till entréerna. I andra hand kan parkering ordnas på gården.



Illustrationen visar parkeringsgaraget under mark och disponeringen av ytor. Här ryms bland annat bilparkering och väderskyddade cykelparkeringar. (Illustration av Metod arkitekter)

Tillgänglighet

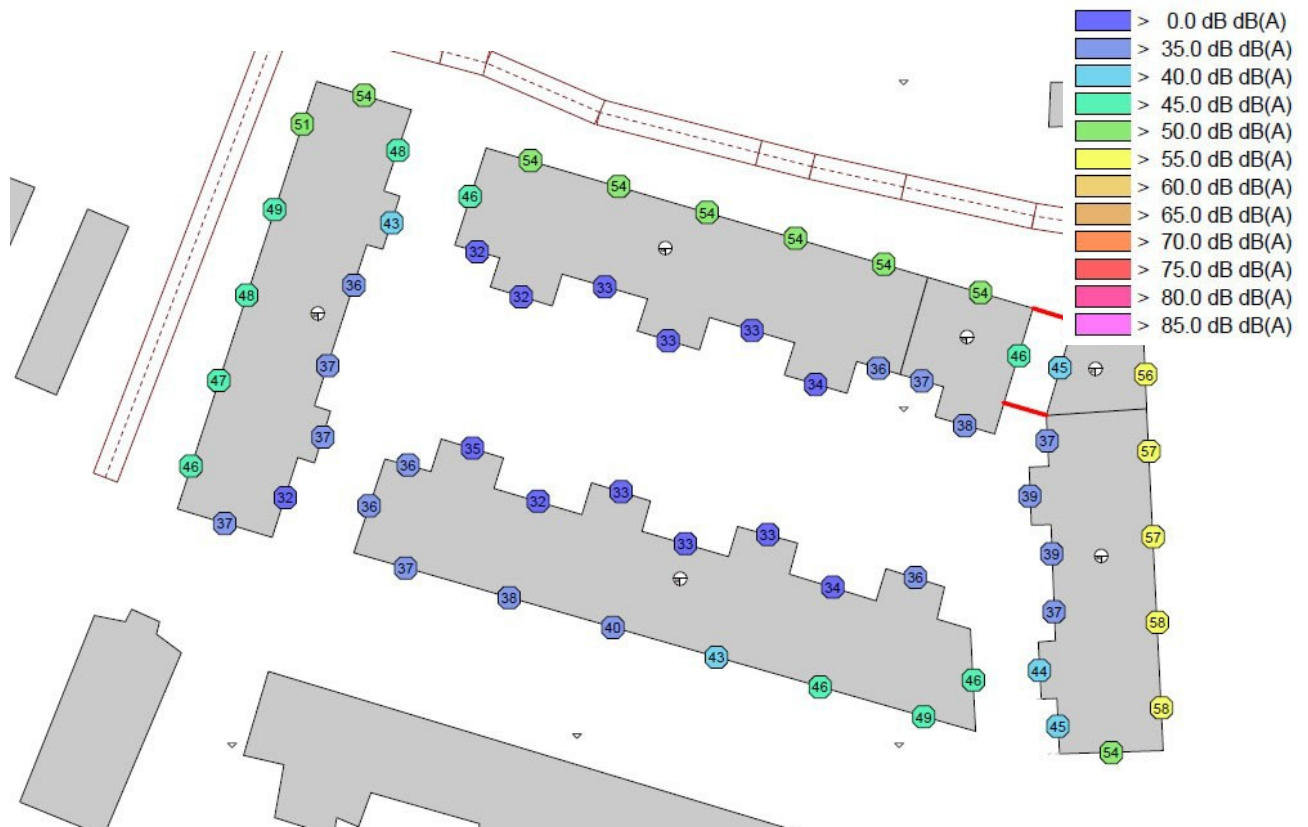
En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I och med att planområdet sluttar blir följden att ramper och trappor behöver ordnas mellan omgivande gator och gård. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningar och förändringar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från omgivande gator, främst från Luthagesplanaden, Otto Myrbergs väg och riksväg 55. En bullerutredning daterad 2015-08-18 och reviderad 2016-05-27, har tagits fram av Acad. Beräkningarna är gjorda utifrån vägtrafikbuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognos för år 2030. Kvarteret är främst bullerutsatt från Luthagesplanaden, riksväg 55 och Otto Myrbergs väg. Mot samtliga gator, utom Hildur Ottelinsgatan, understiger de ekvivalenta ljudnivåerna 55 dBA. Hus som inte vetter mot denna gata uppfyller därmed Boverkets huvudregel med avseende på trafikbuller. För byggnaden mot Hildur Ottelinsgatan uppgår den dygns-ekvivalenta ljudnivån till högst 60 dBA. Ljudnivåerna är högst för de övre våningsplanen.

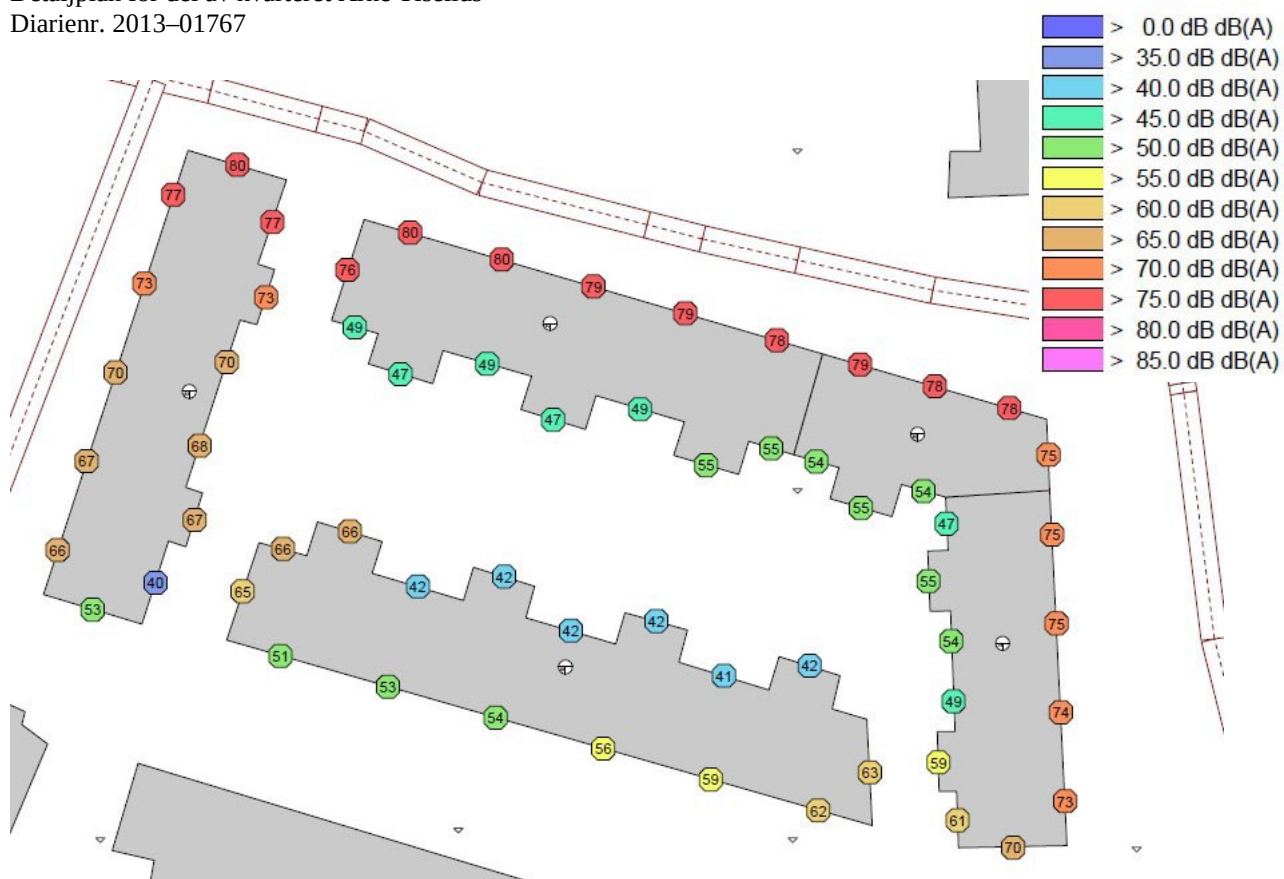


Kartan visar de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad på våning 1. De röda strecken i nordöst illustrerar en portik. Kvarteret är mest bullerutsatt mot Hildur Ottelinsgatan i öster.

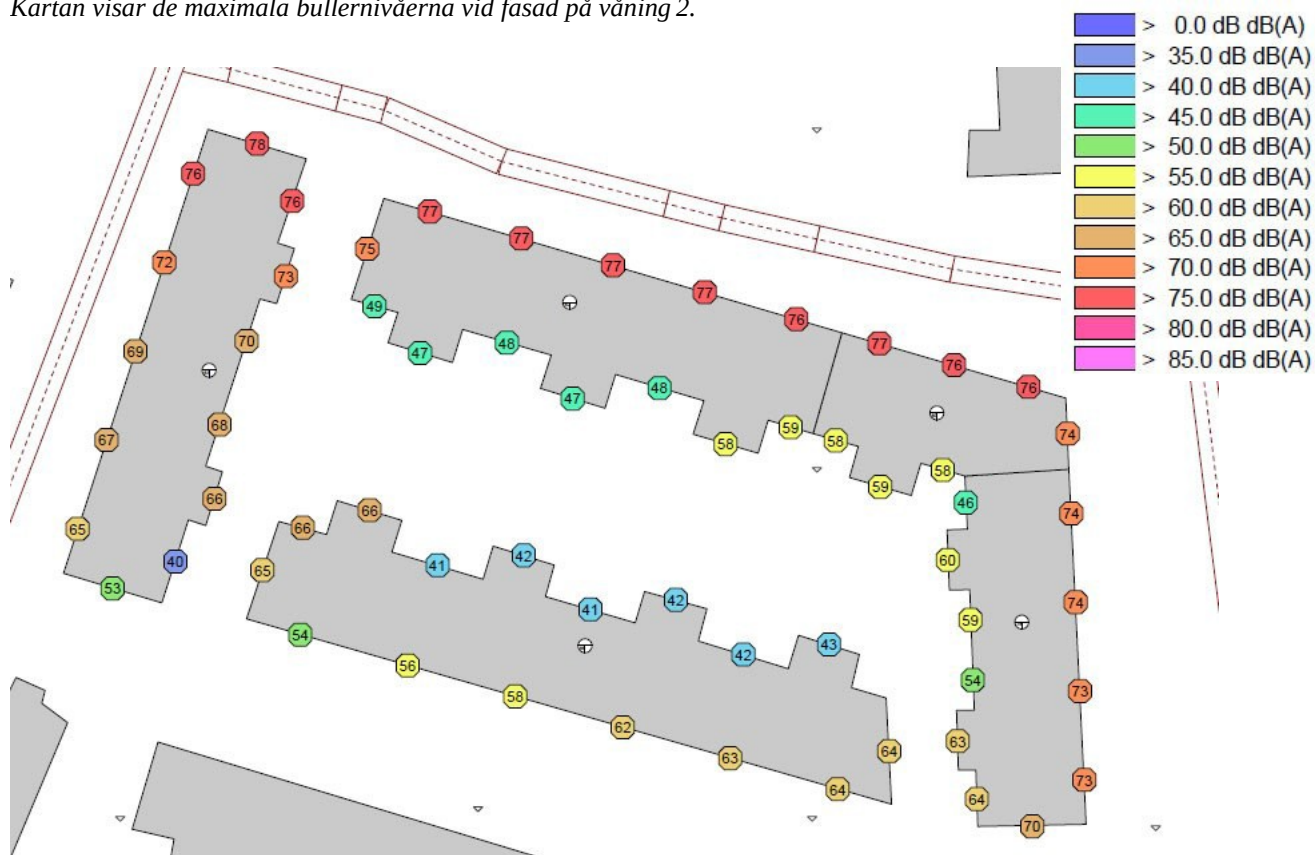


Kartan visar de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad på våning 5. Kvarteret är mest bullerutsatt mot Hildur Ottelinsgatan i öster och de övre våningsplanen har de högsta värdena.

De maximala bullernivåerna beräknas uppgå till kring 80 dBA för fasaden mot Otto Myrbergs väg och kring 75 dBA för fasaden mot Hildur Ottelinsgatan (se bullerkartor nedan). Anledningen till de höga maximala nivåerna mot Otto Myrbergs väg, trots låga ekvivalenta nivåer under 55 dBA, är att gatan idag trafikeras med buss. Enligt gällande tidtabell 2016 trafikeras Otto Myrbergs väg med busstrafik från cirka kl. 6 till kl. 19. I UL:s beslut om nytt linjenät 2017 kommer inte Otto Myrbergs väg att trafikeras med buss, vilket bör ha en positiv inverkan på ljudnivåerna.



Kartan visar de maximala bullernivåerna vid fasad på våning 2.



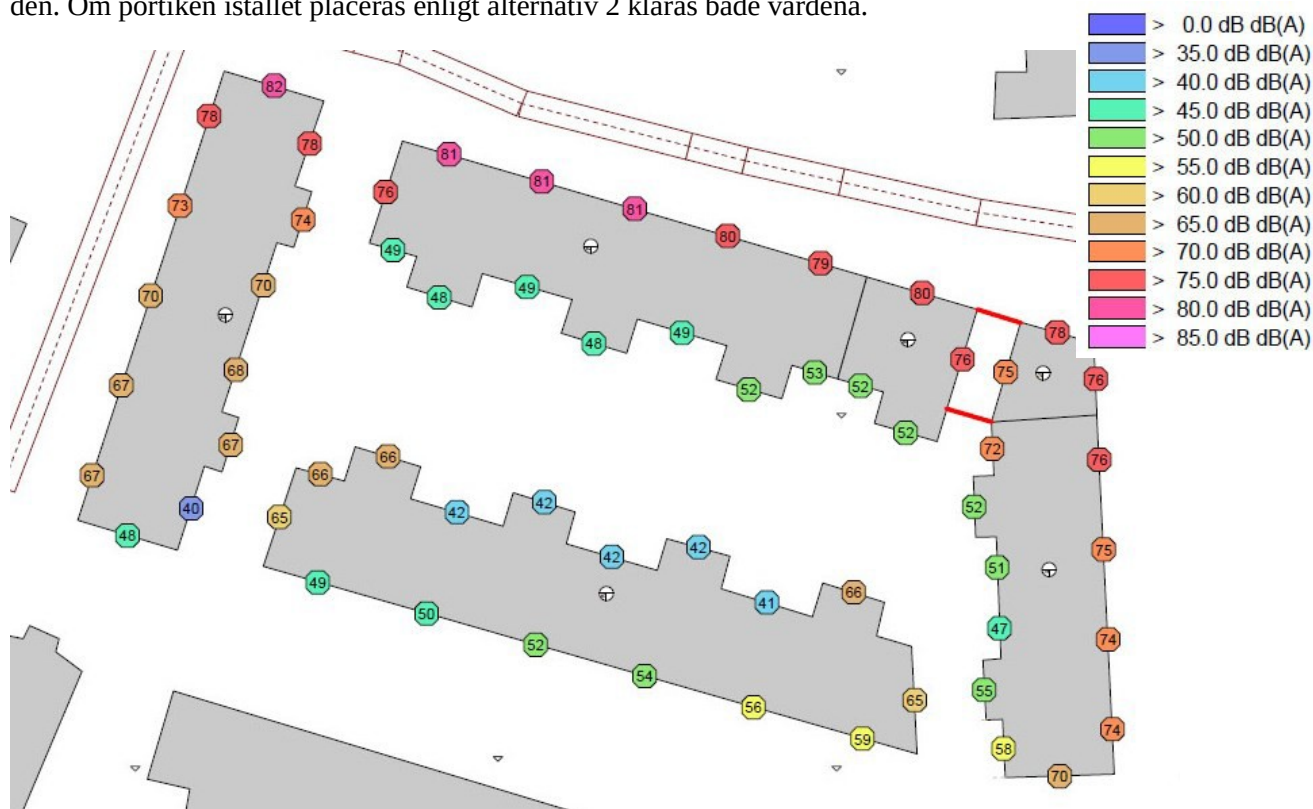
Kartan visar de maximala bullernivåerna vid fasad på våning 4.

Detaljplanen utgår från Boverkets riktvärden som anger att bostäder bör kunna medges där den dygns-ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller en ljuddämpad sida (högst 50 dBA vid fasad). Mot samtliga gator, utom Hildur Ottelinsgatan, understiger de ekvivalenta ljudnivåerna 55 dBA. Hus som inte vetter mot denna gata uppfyller därmed Boverkets huvudregel med avseende på trafikbuller. I det förslag som ligger till grund för detaljplanen kan samtliga lägenheter som är bullerutsatta för nivåer över 55 dBA ordnas med en genomgående planlösning. Det är endast aktuellt mot Hildur Ottelinsgatan. Bebyggelsen uppförs så att en tyst eller ljuddämpad sida bildas mot gården.

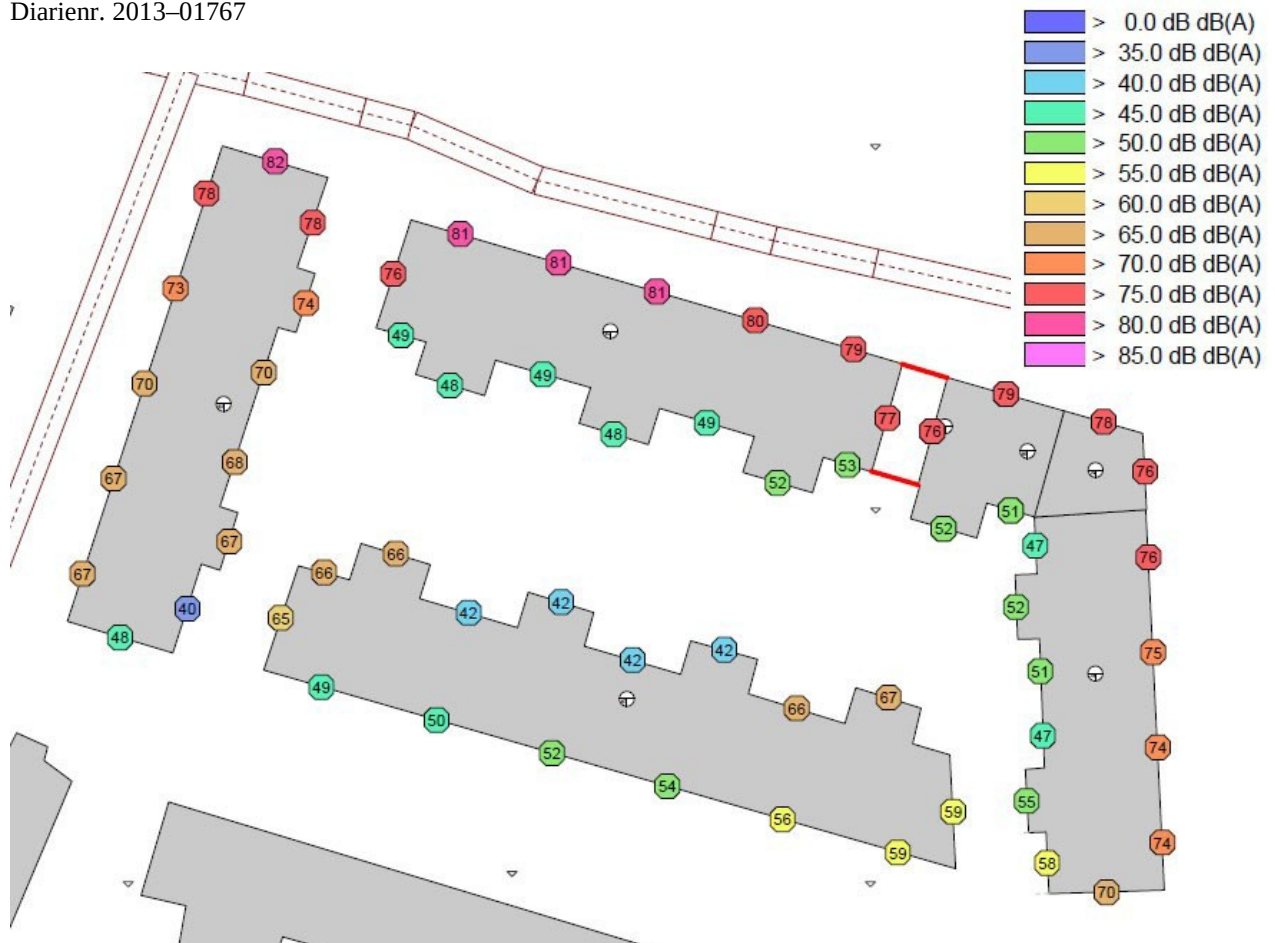
För enstaka lägenheter på de övre våningsplanen i det sydöstra hörnet uppgår bullernivåerna till högst 54 dBA på den ljuddämpade sidan. I bullerutredningen anges att detta kan åtgärdas med infällda balkonger eller balkonger med täta skärmar så att nivåerna för ljuddämpad sida (50 dBA) uppnås. Tekniska åtgärder ska endast användas med restriktivitet. Alternativet för att undvika en teknisk lösning för ett fåtal lägenheter, är att den södra och östra byggnadskroppen byggs samman. Det vore inte önskvärt eftersom det skulle innebära en lång och sammanhängande byggnad och möjligheten att se och röra sig mellan gata och gård förloras. Majoriteten av bebyggelsen i Rickombergas har en öppen karaktär med möjlighet att se och röra sig över gårdar och mellan bostadsbebyggelsen. Det är eftersträvarsvärt att den möjligheten även finns i detta kvarter.

Portik

En portik ska finnas i den nordöstra delen av kvarteret. Syftet är att möjliggöra att det nya bostadskvarteret är genomsiktligt och möjligt för människor att röra sig igenom. Portiken innebär dock att buller från Otto Myrbergs väg tar sig in genom öppningen. Bullerutredningen presenterar två olika alternativa placeringar av portiken som båda möjliggörs i detaljplanen (se bullerkartor nedan). Eftersom de ekvivalenta bullernivåerna för fasaden mot Hildur Ottelinsgatan överstiger 55 dBA ska en ljuddämpad sida ordnas mot gården där de ekvivalenta nivåerna inte överstiger 50 dBA och de maximala 70 dBA. Vid placering enligt alternativ 1 och då portiken endast görs en våning hög, klaras de ekvivalenta nivåerna på gården men de maximala nivåerna uppgår till 72 dBA på en liten del av gården. Om portiken istället placeras enligt alternativ 2 klaras både värdena.



Portik alternativ 1. Kartan visar de maximala nivåerna vid fasad på våning 1.



Portik alternativ 2. Kartan visar de maximala nivåerna vid fasad på våning 1.

V₃

För att säkerställa en god ljudmiljö ska byggnader utformas så att:

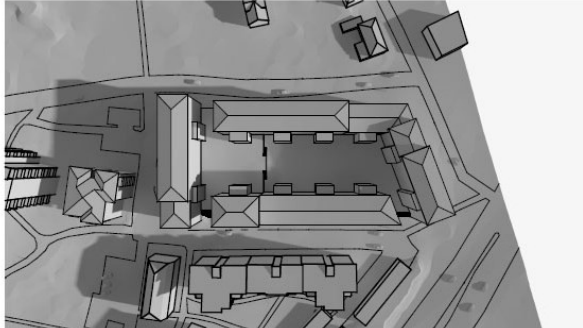
- Bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad har minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad.
- Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) nära anslutning till bostaden.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att en god ljudmiljö skapas för de nya bostäderna.

Sol och skugga

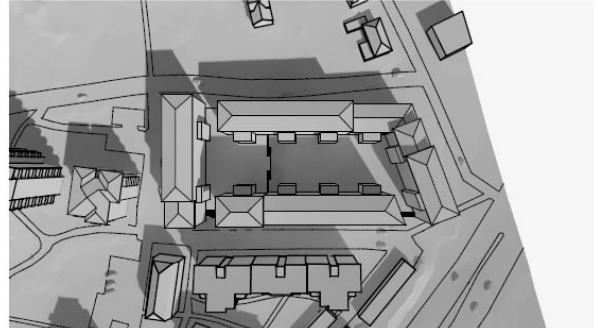
Bilderna nedan visar solinstrålningen vid olika tidpunkter under vårsolståndet (21/3) och vid sommarsolståndet (21/6). Solstudien utgår från de högsta våningsantalen som detaljplanen tillåter.

09.00



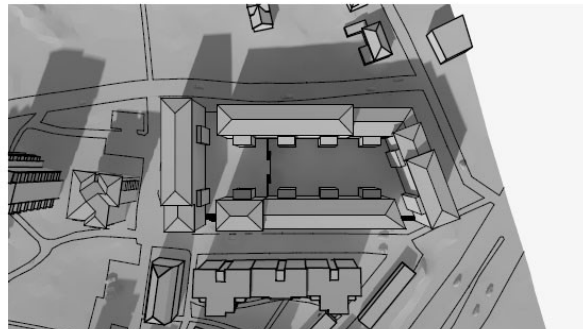
Vårdagjämning 21/3 kl. 9

12.00



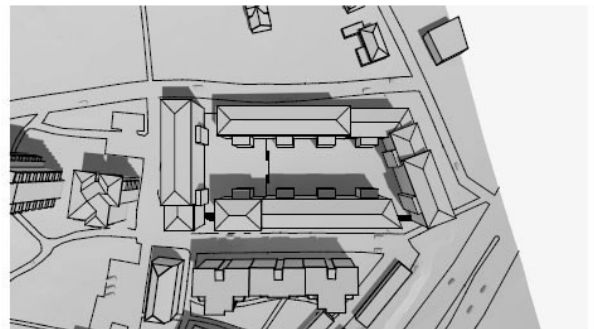
Vårdagjämning 21/3 kl. 12

15.00

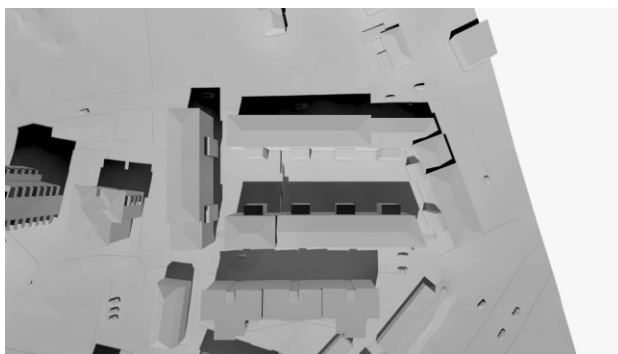


Vårdagjämning 21/3 kl. 15

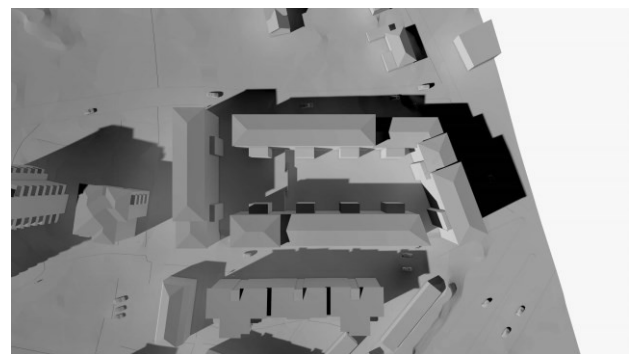
12.00



Sommarsolstånd 21/6 kl. 12



Sommarsolstånd 21/6 kl. 14



Sommarsolstånd 21/6 kl. 17

Solstudien visar att öppningarna genom kvarteret släpper in solljus på gården. Under vårdagjämningen är gården relativt skuggad av den södra byggnadskroppen. Kl. 12 och 15 skuggar byggnaderna även Otto Myrbergs väg och delar av fastigheterna i norr. Under sommarsolståndet är stora delar av gården och omgivningen solbelyst. Fasaderna på byggnadernas ytersidor har goda solförhållanden och här tillåts balkonger och terrasser.

Markföroreningar

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av lera och silt. En geoteknisk markundersökning har genomförts av Geosigma i juni 2013. I utredningen anges att inget tyder på föroreningar i fyllnadsmaterialet i de sju borrhål som undersökts. Man anger därför att det är osannolikt att föroreningar förekommer i de naturliga jordlager under fyllnadsmaterialet. Analysresultaten av asfaltsprover visade förekomst av PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Det finns dock inga tecken på att PAH har spritt sig från asfalten till det underliggande fyllnadsmaterialet. Förutom låga PAH-koncentrationer i asfalten, anges att sannolikheten för föroreningsförekomster på fastigheten är liten. Vissa delar av fastigheten har dock inte provtagits och ytterligare undersökningar kommer därför att behöva göras efter rivning av den befintliga bebyggelsen. Eftersom fastigheten Rickombergas 21:3 ska användas för bostadsändamål ska nivån för känslig markanvändning uppnås.

Luft

En utredning av luftkvaliteten vid nybyggnation i kvarteret Arne Tiseliuss har tagits fram av SLB analys i mars 2016. I utredningen har framtida luftföroreningshalter bedömts och syftet är att visa om det finns risk för att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) överskrids, samt visa nivåerna i förhållande till miljö kvalitetsmålen. De gator som studerats är Luthagesplanaden, Otto Myrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan.

I utredningen anges att till år 2020 och år 2030 förväntas utsläppen av kväveoxider (NO₂) från trafiken minska till följd av skärpta avgaskrav på nya fordon. Miljö kvalitetsnormens dimensionerande normvärde avser dygnsmedelhalten det åttonde högsta dygnet under året. Dagens nivåer i planområdet förväntas minska till år 2020 och 2030. Detta innebär att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klaras med stor marginal. Även det striktare miljö kvalitetsmålet för kvävedioxid (timmedelvärde) klaras år 2020 och år 2030.

I utredningen beskrivs att för partiklar, PM₁₀, kommer skärpta avgaskrav att få en mindre effekt på halterna än för kvävedioxider eftersom utsläppen domineras av slitagepartiklar genererade av dubbdäck, vars andelar inte väntas minska. Dagens nivåer i planområdet förväntas öka till år 2020 och 2030. Trots ökningen klaras motsvarande normvärde. Däremot innebär ökningen att det striktare miljö kvalitetsmålet inte klaras år 2030.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte inom ett område som riskerar att svämmas över, enligt underlag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

El och värme

Det finns en elnätstation sydväst om planområdet. Nätstationen kommer sannolikt att behöva bytas ut för att klara den framtida belastningen från bebyggelsen inom planområdet. Någon ytterligare elnätstation behövs inte inom planområdet.

Det finns ledningar för el i nära anslutning till planområdet, vilket skapar goda förutsättningar att ansluta bebyggelsen. Det finns även andra ledningar i nära anslutning till planområdet och utgångspunkten är att de flesta av dessa ska kunna ligga kvar. Det finns dock en ledning för fjärrvärme genom planområdet som kommer att behöva flyttas för att tomten ska kunna bebyggas. Enligt ledningsägaren Vattenfall AB Heat Nordic (avdelning Vattenfall Värme Uppsala), är ledningen möjlig att flytta.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Detaljplanen förses med ett u-område i den södra delen av planområdet där marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Detta för att säkerställa skydd för befintliga ledningar och anslutningspunkter.

Dagvatten, vatten och avlopp

Ytvatten inom området infiltreras till största delen i marken då planområdet tidigare haft relativt stora gröna och grusade ytor. Vid rikliga mängder sker ytavrinning i terrängens lutningsriktning. För att inte öka belastningen på det allmänna dagvattennätet måste dagvattnet från planområdet tas om hand lokalt innan anslutning till dagvattennätet.

I och med utbyggnaden av området kommer en förändring av ytvattenanvändningen ske vilket kommer att påverka dagvattnet. Tak och hårdgjorda ytor tillkommer vilket innebär att dagvattenflödet kommer att öka. Innergården utformas till stor del med permeabla ytskikt så som gräs-, grus- och planteringsytor. Det flöde som är dimensionerande är beräknat på ett 10-årsregn och det maximala flödet som får anslutas till det allmänna dagvattennätet är då beräknat till 51 liter per sekund och hektar. Enligt den dagvattenutredning som tagits fram av ÅF, daterad 2015-09-28 och uppdaterad 2016-02-10, behöver dagvattnet fördröjas inom planområdet för att inte överstiga det flödet. Enligt utredningen beräknas dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år vara 91 l/s. I denna beräkning ingår den hårdgjorda samfälliga gatan i söder. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvattnet öka till cirka 116 l/s. För att fördröja dagvattnet föreslår utredningen att dagvattenmagasin ordnas i den östra och södra delen av planområdet. Fördröjningen föreslås att utföras i kassetmagasin med en total volym på 55 m³. Efter planerad utbyggnad och föreslagna fördröjningsåtgärder kommer utflödet till det allmänna dagvattennätet att uppgå till 55 liter per sekund och hektar. Uppsala vattens krav på maximalt flöde från området, 51 liter per sekund och hektar, överskrids därmed i denna beräkning, dock leds ett betydligt lägre flöde till det allmänna dagvattennätet än före exploateringen (55 l/s mot 91 l/s).

Planområdet avvattnas mot Fyrisån som är belagd med miljö kvalitetsnormer. För att inte påverka recipientens möjlighet att uppnå de uppsatta målen behöver rening av ytvattnet från planområdet ske. I utredningen anges att överskottsvatten leds till gräs- och planteringsytor för viss rening. Dessutom erhålls en viss rening av partikelbundna föroreningar från trafikerade ytor genom att dessa avvattnas via fördröjningsmagasin.

g *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.*

n₁ *Marken ska vara tillgänglig för fördröjning av dagvatten.*

Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att dagvattenhanteringen kan lösas enligt utredningens förslag, utan att styra exakta lägen och volymer för t.ex. fördröjningsmagasin. Detaljplanen möjliggör därmed även andra framtida dagvattenlösningar. Om planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen lösas gemensamt mellan de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Miljökvalitetsnormer för Fyrisån

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde som är belagt med miljökvalitetsnormer. Detta innebär att ån ska uppnå en god ekologisk status 2012 och en god kemisk status till slutet av 2015. Fyrisån bedöms idag ha en måttlig ekologisk status men uppnår inte en god kemisk status. Ytvattnet inom planområdet infiltreras lokalt och föreslås fördröjas i magasin där även en viss rening sker. Detta innebär att utflödet efter den föreslagna exploateringen inte bör öka jämfört med idag. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka recipientens möjlighet att uppnå de uppsatta målen.

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Brandpost

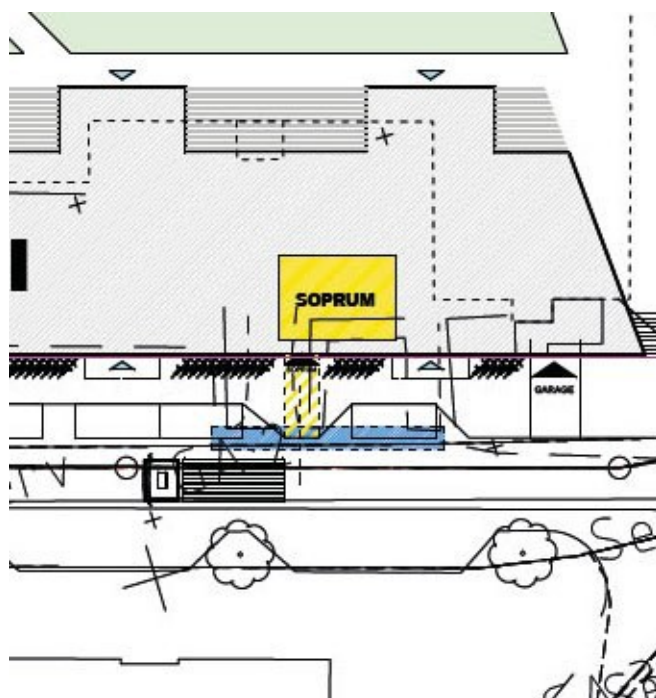
Brandpostnätet i området kan behöva ses över för att säkerställa tillgången till släckvatten vid en eventuell brand.

Kommunikation

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation. Tele- och bredbandsledningar finns i Gösta Wahlströms väg och Otto Myrbergs väg.

Avfall

Två hämtställen för avfall kan ordnas integrerade i bebyggelsen och hämtning av avfall är möjligt från de omgivande gatorna. Ett avfallsutrymme kan ordnas i den södra byggnaden och ett i byggnaden mot Gösta Wahlströms väg i väster. Hämtningen av avfall ska ske på ett säkert sätt i förhållande till gående och cyklister och utan att in- och utfarter blockeras. Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Avfallshanteringen ska följa Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Detta innebär att avståndet från sopbilens lastplats till avfallsutrymmet ska vara högst 10 meter. Denna sträcka ska även vara plan, hårdgjord och halkfri, samt fri från nivåskillnader. Exempel på avfallshantering visas i situationsplanen i kapitlet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.



Illustrationen visar möjlig avfallshantering i den södra delen av kvarteret. En fri dragväg kan ordnas (markerad med gult) mellan kantstensparkeringarna. Det blå visar möjligt underjordiskt dagvattenmagasin.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

Ansvaret för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på byggherren. Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Kommunen har upprättat ett exploateringsavtal med byggherren. Avtalet reglerar bland annat kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats. Detta gäller bland annat anläggningen av en kommunal gångbana och kanstensparkeringar utmed Gösta Wahströms väg.

Tekniska frågor

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Geoteknik, arkeologi och vattenskydd

Byggherren bekostar de geotekniska och arkeologiska utredningar som är nödvändiga. Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Dagvatten

Det finns ett behov av ett lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet. I den dagvattenutredning som tagits fram föreslås att dagvattnet fördröjs genom fördröjningsmagasin inom kvarteret. Se avsnittet *Dagvatten, Vatten och Avlopp* i kapitlet *Teknisk försörjning*.

Om planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen lösas gemensamt mellan de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Markföroreningar

I den geotekniska markundersökningen som tagits fram av Geosigma anges att inget tyder på föroreningar i fyllnadsmaterialet i de sju borrhål som undersökts. Man anger därför att det är osannolikt att föroreningar förekommer i de naturliga jordlager under fyllnadsmaterialet. Analysresultaten av asfaltsprover visade förekomst av PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Vissa delar av fastigheten har dock inte provtagits och ytterligare undersökningar kommer därför att behöva göras efter rivning av den befintliga bebyggelsen och uppförandet av nya bostadshus. Eftersom fastigheten Rickomberga 21:3 ska användas för bostadsändamål ska nivån för känslig markanvändning uppnås.

Biotopskydd

Inom fastigheten Rickomberga 21:3 finns träd som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddet regleras i miljöbalken. Det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada biotopen. Förbudet gäller redan då det finns risk för skada. Exempel på skadliga åtgärder är grävning, schaktning, markbearbetning eller avverkning av träden. Fastighetsägaren är ansvarig för de träd som står inom dennes fastighet. Om biotopskyddade träd behöver tas ned ska fastighetsägaren söka dispens hos länsstyrelsen.

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.

Ledningar

Det finns flera ledningar som berörs av detaljplanen.

Berörda ledningsägare inom eller intill planområdet:

Borderlight AB

IP-Only

Skanova

Uppsala kommun belysning

Uppsala kommun trafiksignaler

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall AB Heat Nordic, avdelning Vattenfall Värme Uppsala

Vattenfall Eldistribution AB

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 kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Ekonomiska frågor

Byggherren bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

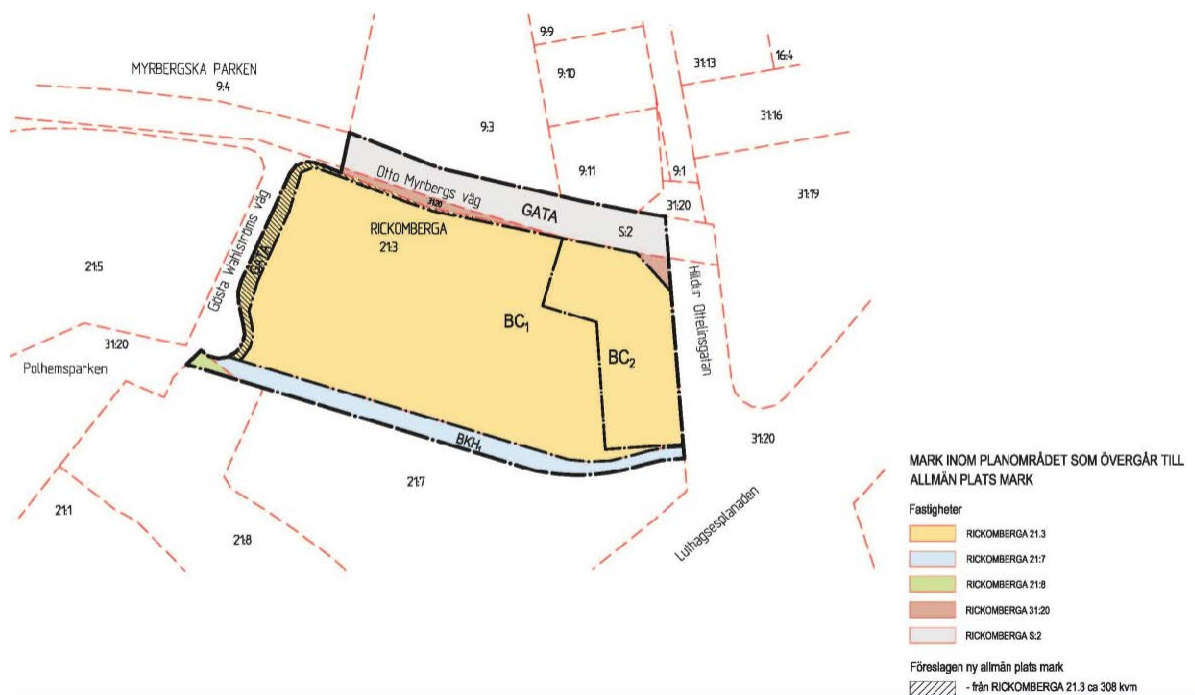
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Delar av fastigheten Rickomberga 21:3 övergår till allmän plats. Marken överläts till kommunen genom avtal mellan parterna. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva och iordningsställa den mark som ska vara allmän plats.

Upplåtelseformen för bostäderna inom planområdet förväntas bli bostadsrätter. Planområdet kan komma att delas in i flera fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar som bildas. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Illustrationen nedan visar de fastighetsgränser som ändras i och med genomförandet av detaljplanen. I norr och väst kommer delar av fastigheten Rickomberga 21:3 att övergå till kommunen som allmän plats. Dessa delar planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap. I norr ska en kommunal gång- och cykelväg anläggas och i väster ska en kommunal gångbana samt kanstensparkeringar anläggas.



Mark som ska övergå till allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

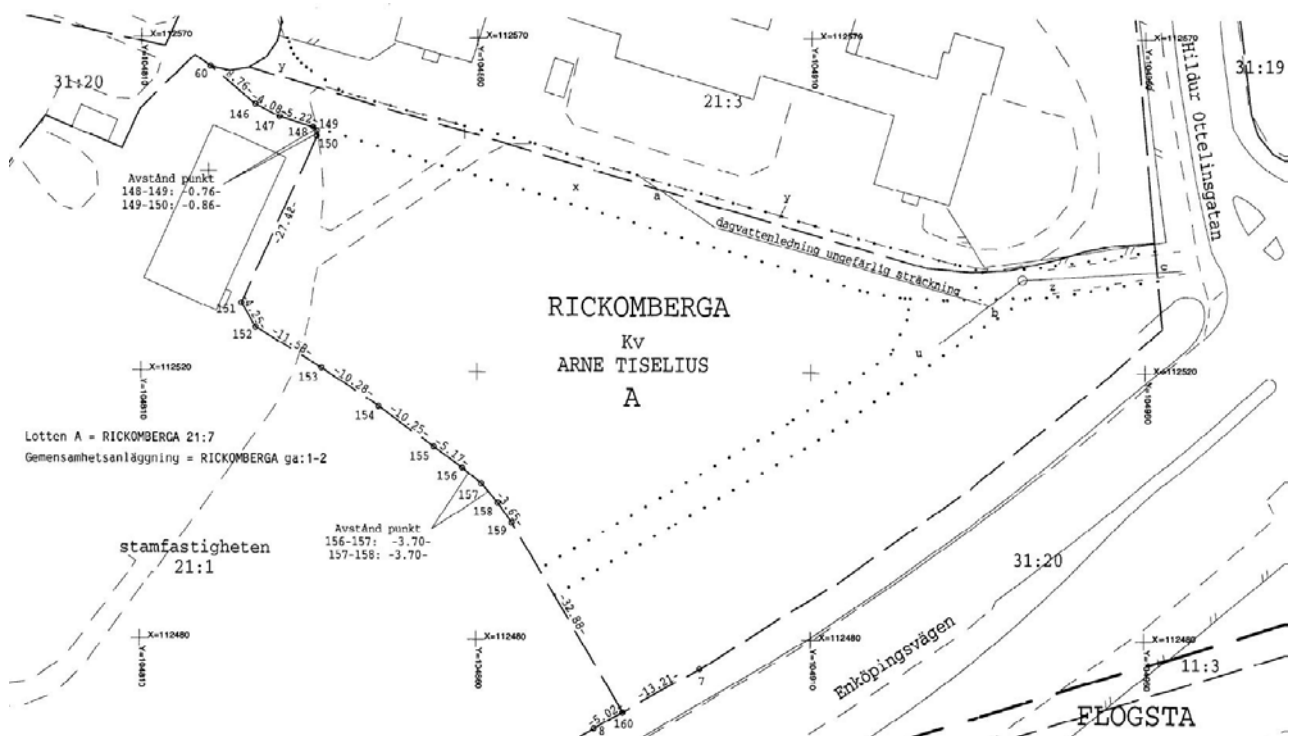
Det finns befintliga gemensamhetsanläggningar som berörs av detaljplanen, Rickomberga ga:1, ga:2, ga:3 och ga:4. I Rickomberga ga:1 och ga:2 är Rickomberga 21:3, 21:7, 21:8 och 21:1 deltagande fastigheter. Gemensamhetsanläggningen Rickomberga ga:1 består av dagvattenledning med tillhörande brunnar och annan utrustning. Rickomberga ga:2 utgör utfartsväg inom området x och y (se karta nedan) med samma deltagande fastigheter. I Rickomberga ga:3 är Rickomberga 21:1, 21:4, 21:7 och 21:8 deltagande fastigheter och gemensamhetsanläggningen består av vatten- och avloppsledningar. I Rickomberga ga:4 är Rickomberga 21:1, 21:7 och 21:8 deltagande fastigheter och gemensamhetsanläggningen utgörs bl.a. av körytor, gång- och cykelytor, belysning, sophus och grönytor.

I planområdet ingår även delar av fastigheten Rickomberga S:2 som ägs av en samfällighet. Marken är både i tidigare detaljplan och i denna detaljplan planlagd som allmän plats. En fastighetsreglering har dock aldrig aktualiserats för att överföra marken till en kommunalägd fastighet. I och med planens genomförande ska marken överföras till en kommunägd gatufastighet.

Idag finns två servitut inom planområdet. Ett servitut tillåter att Rickomberga 21:1 använder området markerat med u (se kartan nedan) för utfart. Servitutet belastar Rickomberga 21:7. Det andra servitutet innebär att kommunen har rätt att använda ett område för allmän gång- och cykeltrafik, området markerat x, y och z (se karta nedan). Servitutet är till förmån för Rickomberga 31:20 (Uppsala kommun) och belastar Rickomberga 21:3 och 21:7. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära att servitutet upphävs. Frågan prövas genom en lantmäteriförrättning.

Ett servitut finns även till förmån för Rickomberga 21:3 att använda, underhålla och förnya en dagvattenledning. Servitutet belastar Rickomberga 21:7. Huruvida servitutet ska finnas kvar eller ej vid ett genomförande av detaljplanen beror på vilken lösning för dagvattenhantering samt lägen för fördröjning som blir aktuell inom Rickomberga 21:3. Frågan prövas i en senare lantmäteriförrättning.

Utdrag ur den fastighetsrättsliga beskrivningen, upprättad av den kommunala lantmäterimyndigheten 2002.



g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Inom den södra delen av planområdet reserveras marken för gemensamhetsanläggning. Detta för att bland annat säkerställa att marken fortsatt är tillgänglig för befintliga gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas genom en lantmäteriförrättning. En anläggning som används gemensamt av två eller flera fastighetsägare får utgöra föremål för bildande av en gemensamhetsanläggning.

Genomförandet av detaljplanen innebär att belastningen på befintliga gemensamhetsanläggningar ökar. En omprövning av dessa bör därför ske för de nya förhållandena. Omprövning sker genom lantmäteriförrättning och exploatören åtar sig ansvaret att initiera sådan lantmäteriförrättning i exploateringsavtal. Ansökan om lantmäteriförrättning kan göras av vilken som helst av de berörda fastigheterna.

Kostnader för en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom andelstal, vilka

bestäms i lantmäteriförrättningen. För samtliga kostnader förknippade med bildande av gemensamhetsanläggning svarar ägare till fastighet som ska ingå i en sådan.

Förrättningskostnader

Kostnader för en lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaderna är beroende av tidsåtgången för förrättningen. Kostnaden för lantmäteriförrättningen kan fördelas mellan fastigheterna enligt överenskommelse, alternativt genom förrättningsbeslut.

Ersättning för marköverföring respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark bestäms normalt genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Kostnader för en lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaderna är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Efter betalning av de kostnader som åligger fastighetsägaren enligt exploateringsavtalet, anses nuvarande och kommande ägare inom planområdet ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen.

Kommunen har dock möjlighet att i framtiden besluta att fastighetsägare ska betala gatukostnad för nyanläggning eller förbättring av gator eller andra allmänna platser som fastigheten har en direkt nytta av. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

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 t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan trolig utveckling av området kan definieras. Detaljplanens konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna. Nollalternativet inom planområdet är att befintliga kontorsbyggnader står kvar eller att nya kontorshus i två våningar byggs.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär en utveckling av området där kontorsbyggnader i en till två våningar ersätts med bostadshus i upp till sex våningar. Bostadshusen påverkar stadsbilden sedd från Luthagesplanaden samt från omgivande gator och fastigheter. Planområdet ansluter i söder och väster till bostadsbebyggelse i tre till nio våningar. Öster om planområdet finns flerbostadshus i två våningar och i norr ett villaområde. Den nya bebyggelsen ger en viss ökad skuggning av befintlig bebyggelse norr om Otto Myrbergs väg.

Kulturmiljö

Bostadshusen blir synliga från flera olika håll och gränsar delvis till mer småskalig bebyggelse. Eftersom planområdet i nuläget är bebyggt och ligger i anslutning till bostadsbebyggelse i två till nio våningar, bedöms detaljplanen inte bidra till en betydande påverkan på kulturmiljön.

Rickomberga är mycket rikt på fornlämningar. I anslutning till planområdet finns en kulturhistorisk lämning i form av ett boplatsoområde från sten-, brons- och järnålder. Länsstyrelsen gav 2014-05-20 tillstånd till ingrepp i och borttagande av den berörda delen av fornlämningen. Upplandsmuseet genomförde under våren 2015 en arkeologisk undersökning inom fastigheten Rickomberga 21:3. De lämningar som hittades var främst rester av boplatser som härstammar från 300-talet f.Kr. till 500-talet e.Kr. I och med att fornlämningen är undersökt och fynden har dokumenterats, bedöms detaljplanen i övrigt inte påverka kulturvärdena i området.

Naturmiljö

Flera träd inom planområdet har tagits bort i syfte att kunna genomföra den arkeologiska undersökningen. Utmed Hildur Ottelinsgatan står lönnar planterade i rad. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet och målsättningen är att träden ska bevaras.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på möjligheter till rekreation och friluftsliv i närområdet.

Miljöbelastning

Det kommer inte att bedrivas någon verksamhet som innebär betydande miljöbelastning.

Samhälls- och naturresurser

En intensivare markanvändning inom stadsväven medför ett gott utnyttjande av befintliga samhällsresurser såsom infrastruktur.

Dagvattnet bör fördröjas lokalt inom planområdet och leds sedan via dagvattennätet till Fyrisån. Markanvändningen i form av bostäder bedöms inte medföra en betydande negativ miljöpåverkan.

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Hälsa och säkerhet

Planområdet berörs av buller från omgivande gator. Se även kapitlet *Hälsa och säkerhet* och bilagd bullerutredning. Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan gällande hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Mötesplatser, stadsliv och trygghet

En utveckling inom planen innebär att området blir mer befolkat. Det kan leda till att tryggheten i området ökar. Bostadskvarteret utformas med en genomsläpplig struktur, vilket innebär att kvarteret ska vara genomskiktligt och möjligt att röra sig igenom.

Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras i området då en separat gångbana anläggs utmed Gösta Wahlströms väg samt att en gång- och cykelbana utmed Otto Myrbergs väg. I övrigt påverkar inte detaljplanen tillgängligheten i stadsdelen.

Barnperspektiv

Bostadsgården ska utformas med hänsyn till barns behov av lek. Planområdet ligger med god tillgänglighet till flera parker och grönområden. Möjligheten för barn att röra sig trafiksäkert till Polhemsparken i sydväst kommer att förbättras då en separat gångbana anläggs utmed Gösta Wahlströms väg. Den närmsta grundskolan är Eriksskolan norr om Myrbergska parken. Flera förskolor finns i närområdet.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen från 2010.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms överensstämma med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö K 40 A, *Uppsala stad*.

Detaljplanen berör inte MB 4 kap, Mälaren med öar och strandområden.

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde som är belagt med miljökvalitetsnormer enligt MB 5 kap.

Detaljplanen berör MB 7 kap, då träd som omfattas av det generella biotopskyddet finns inom planområdet.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala i maj 2016, reviderad i november 2016

Torsten Livion
detaljplanechef

Annika Danielson
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • Samråd | 2015-10-19 |
| • Granskning | 2016-05-26 |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:	2016-11-24
---------------------------------------	------------

Laga kraft:	2017-08-02
-------------	------------