

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2023-002350

Handläggare:
Jesper Ljung Holm

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret

Ångström

Standardförfarande



Figur 1 - Illustration över projektets föreslagna utformning, Archus.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Innehåll

Inledning	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	6
Samrådshandlingar.....	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner.....	7
Planens innehåll.....	8
Planens syfte	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	10
Skola och förskola	13
Kulturmiljö.....	14
Park och natur	14
Trafik och tillgänglighet	15
Sociala frågor	17
Klimatpåverkan.....	17
Mark och geoteknik	18
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	18
Hälsa och säkerhet	22
Teknisk försörjning.....	25
Motiv till detaljplanens regleringar	27
Användning av mark och vatten	27
Genomförandefrågor.....	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Organisatoriska frågor	32
Planens konsekvenser.....	33
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	33
Miljöaspekter.....	33
Hälsa och säkerhet	34
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken.....	35

Översiktsplanen	35
Miljöbalken	35
Medverkande	36

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka nio radhus i två våningar, med en tredje våning som möjliggör pergola och uterum med möjlighet till växthus/vinterträdgård, på fastigheten Rickomberga 10:4. På fastigheten finns idag en bilverkstad.

Planområdet ligger i den norra delen av Rickomberga, intill Stabby backe och Stabbyskogens friluftsområde. I området finns närhet till rekreation, skolor och service. Förslaget innebär en komplettering i ett bostadsområde i överensstämmelse med områdets karaktär och kulturmiljö.

Detaljplanen utgår från områdets kulturhistoriska värden, vilka består av egnahemsbebyggelse från 1910-talet som karaktäriserar området. Den föreslagna bebyggelsens höjd och materialval regleras med hänsyn till platsens karaktär.

Förslaget kommer innebära en förbättring av markmiljön. De markföroreningar som dagens verksamhet har orsakat kommer saneras innan bostäder får byggas. Dagvattenhanteringen föreslås moderniseras genom regnbäddar, genomsläppliga ytor och lokalt omhändertagande, som kommer leda till en minskad föroreningsbelastning jämfört med dagens situation. Grundvattnet skyddas genom riktade åtgärder för att undvika infiltration vid känsliga ytor.

Området har låga trafikflöden och nära till gång- och cykelbanor. Parkeringsplatser för bilar och cyklar ordnas inom fastigheten och utformas för att minska risken för konflikter mellan trafikanter.

Sammantaget bedöms förslaget möjliggöra en god bostadsmiljö, med närhet till natur, trygga trafikförhållanden och närbelägna skolor. Utredningar visar att planen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, och den bedöms förenlig med både kommunens översiktsplan.

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

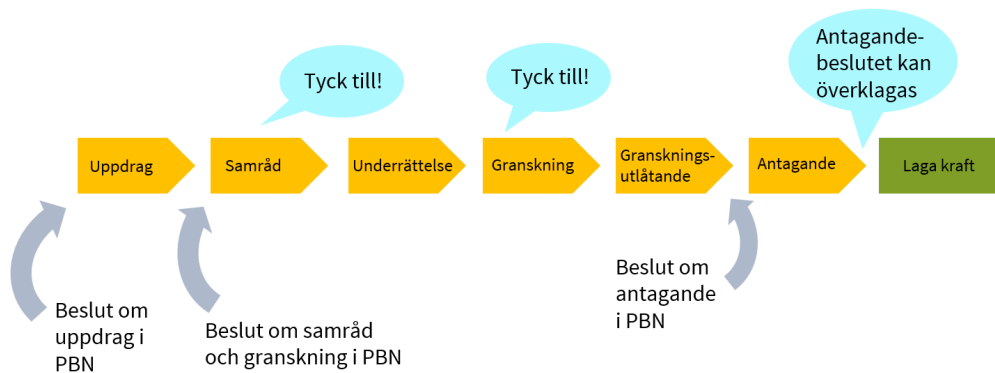
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2023-08-31. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Figur 2 - Processpil för detaljplanprocessen.

Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Undersökning, upprättad 2025-04-28
- Fastighetsförteckning*
- Miljöteknisk markundersökning, Wescon, upprättad 2017-06-08. Beställd av exploatören, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning, InfraDreams, upprättad 2025-11-28. Beställd av exploatören, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2 samt på stadsbiblioteket. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats: www.uppsala.se/kvarteretangstrom Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Uppsala kommuns översiktsplan (2016) ligger planområdet inom så kallad stadsbygd. Stadsbygden ska bland annat ha en tyngdpunkt i bostadsutveckling med närhet till grönområden och kollektivtrafik. Planområdet ligger även inom den fyrakilometerszon från Uppsala centralstation som finns beskriven inom översiktsplanen. Inom denna zon är det huvudsakliga tillskottet av bostäder tänkt att ske.

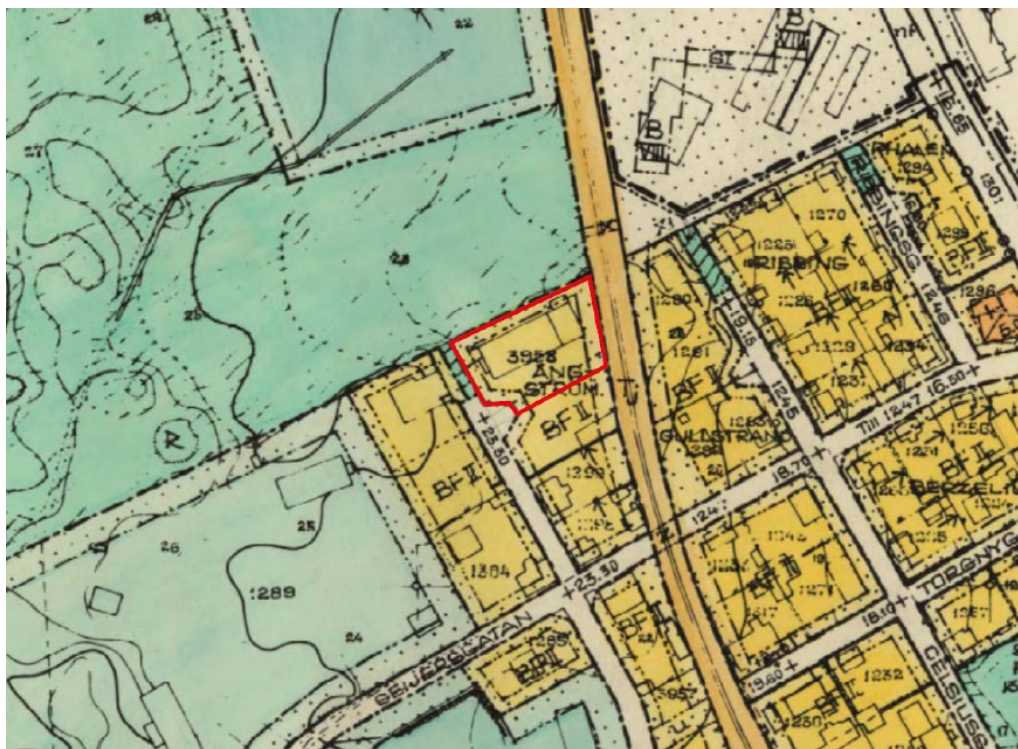
Enligt översiktsplanen ingår planområdet även i en kommunal kulturmiljö.

Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i

strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *Stadsplan för Rickomberga med mera*, fastställd 1966 (akt 0380–327). Stadsplanen medger bostadsändamål med fristående hus.



Figur 3 - Utdrag ur plankartan för Stadsplan för Rickomberga med mera, där planområdet är markerat med röd linje.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra radhus, parhus eller kedjehus på fastigheten Rickomberga 10:4, som idag används som bilverkstad. Planen ska säkerställa att den nya bebyggelsen anpassas till den kommunala kulturmiljön avseende skala, höjd och materialval. Lämpliga åtgärder ska vidtas med hänsyn till dagvattenhantering, grundvattenkänslighet och behovet av att sanera förorenad mark.

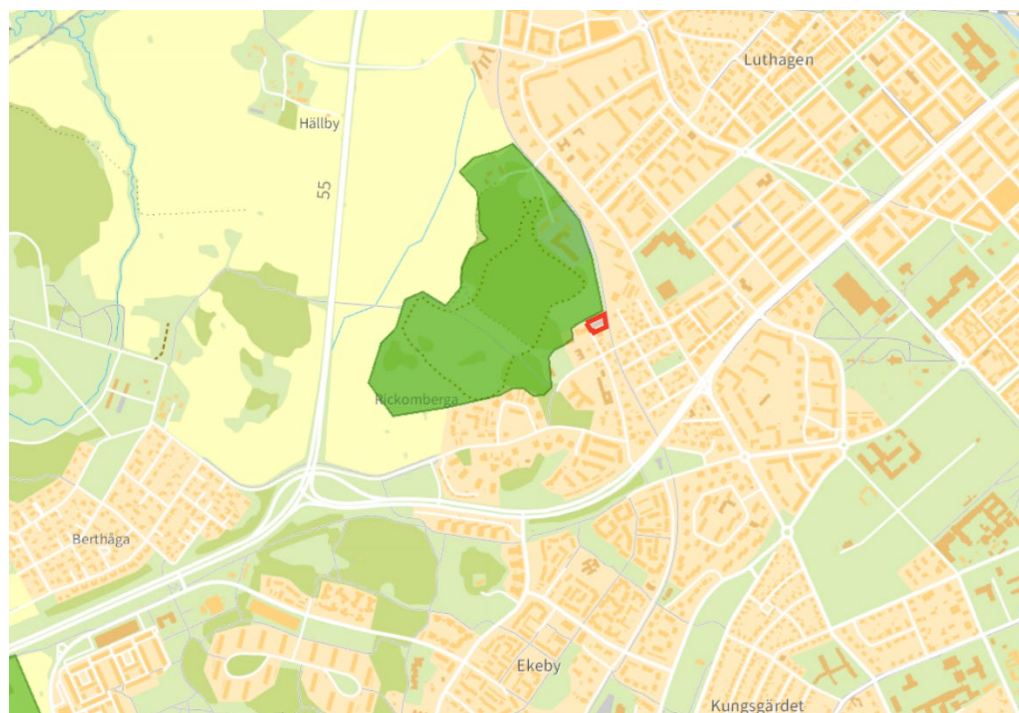
Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka nio radhus med en tredje våning som möjliggör pergola och uterum med möjlighet till växthus/vinterträdgård, på fastigheten Rickomberga 10:4. På fastigheten finns idag en bilverkstad. Bebyggelsen utformas med trä- eller putsfasader och med en höjd som är anpassad till områdets småskaliga karaktär och kulturmiljövärden.

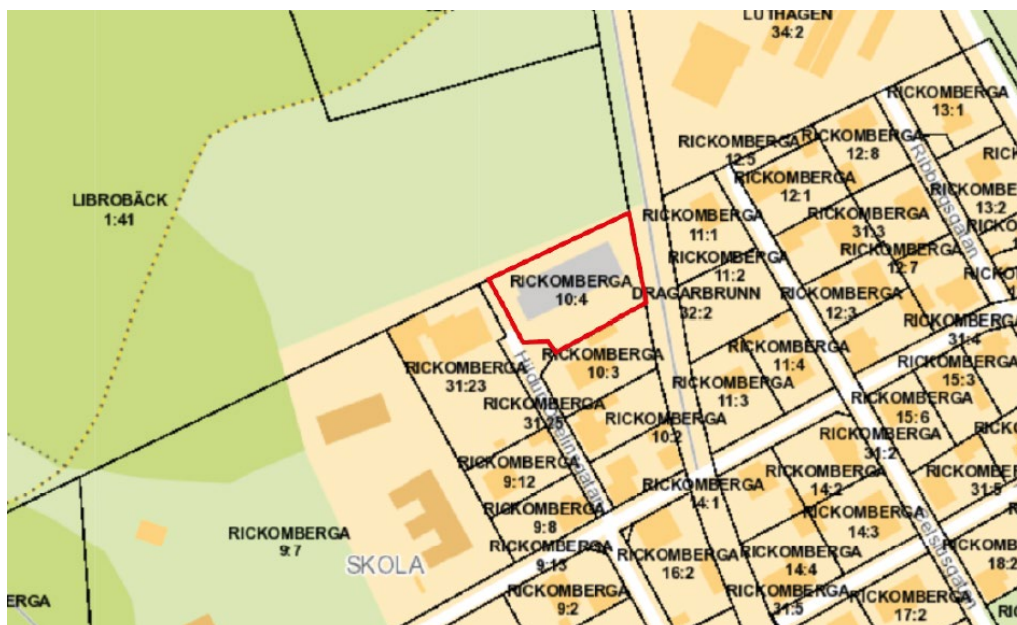
I förslaget ingår krav på sanering av befintliga markföroreningar samt genomför en modern dagvattenhantering med lokala, renande och fördröjande lösningar. Trafikförsörjningen löses inom fastigheten med parkering för bil och cykel. Området har en god tillgång till rekreation genom sin närhet till Stabbyskogens friluftsområde.

Planområdet

Geografiskt läge och areal



Figur 4 - Fastigheten Rickomberga 10:4 är markerad med röda streck och stabbyskogens friluftsområde är markerad med grön yta.



Figur 5 - Kartutsnitt över fastighetens placering i relation till närliggande fastigheter, grönområdet, och Hildur Ottelinsgatan. Fastighetsgränsen är markerade med en röd heldragen linje.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger i norra änden av Hildur Ottelinsgatan i Rickomberga. Inom fastigheten finns en befintlig bilverkstad. I övrigt är kvarteret bebyggt med villor, de flesta från tidigt 1900-tal. Norr om fastigheten finns en öppen gräsyta som är en del av Stabby backe och Stabbyskogens friluftsområde. Öster om planområdet finns en cykelväg som byggts på banvallen till den nedlagda järnvägen mellan Uppsala och Enköping.

I närheten av planområdet ligger Eriksskolan och Tiundaskolan och flera förskolor. Livsmedelsbutiker finns inom cirka en kilometers avstånd.



Bild 2 - Huset på motsatt sida om Hildur Ottelinsgatan gentemot planområdet.



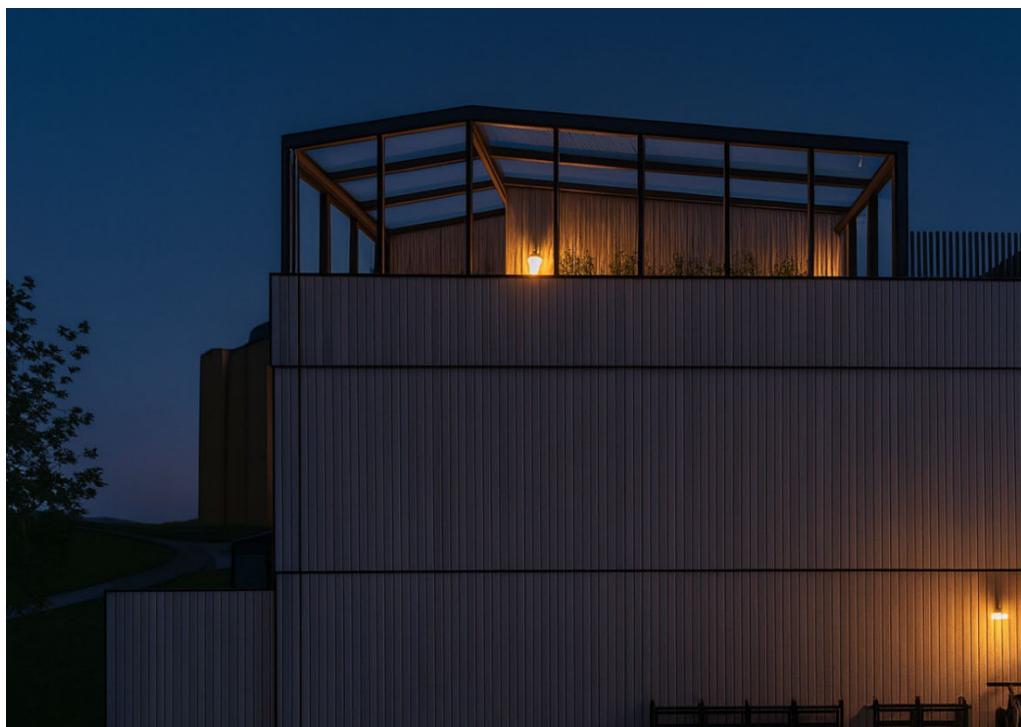
Bild 3 - Bild längs Hildur Ottelins gatan i riktning mot planområdet. Befintlig bilverkstad syns längst ner till höger på gatan.



Bild 1 - Nybyggda radhus inom Rickomberga 9:5, cirka 100 meter från planområdet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen möjliggör cirka nio radhus i två bostadsvåningar. En tredje våning möjliggörs för att kunna inredas som uterum och pergola av lättare karaktär. Uterummet syftar till att kunna bygga del av tredje våningen som ett rum där vistelse året om är möjligt. Uterummet utformas förslagsvis som en inglasad pergolastruktur för att skapa ett lättare och luftigare intryck. Det möjliggörs också att delvis bygga en vinterträdgård eller växthus.



Figur 6 - Illustration över hur den inglasade pergolastrukturen kan se ut, Archus.

Den tredje våningen ska utformas med ett två meters indrag från fasadliv, antingen i norr eller söder. Det skapar en tredje våning som upplevs lättare och luftigare från gatunivå än om den tillåts byggas hela vägen ut till fasadlivet. Syftet med den tredje våningen är att möjliggöra boendekvaliteter som ett uterum och pergola med möjlighet till odlingsutrymmen ger, utan att fotavtrycket påverkas och att exploateringen upplevs för bastant och högre gentemot närliggande hus och friluftsområde.



Figur 7 - Sektionsritning för planområdet sett från Hildur Ottelinsgatan, Archus.

De nya radhusens fotavtryck överensstämmer i stort med den befintliga verkstaden. Radhusens uteplatser vänder sig mot norr mot Stabbyskogen, medan innergården

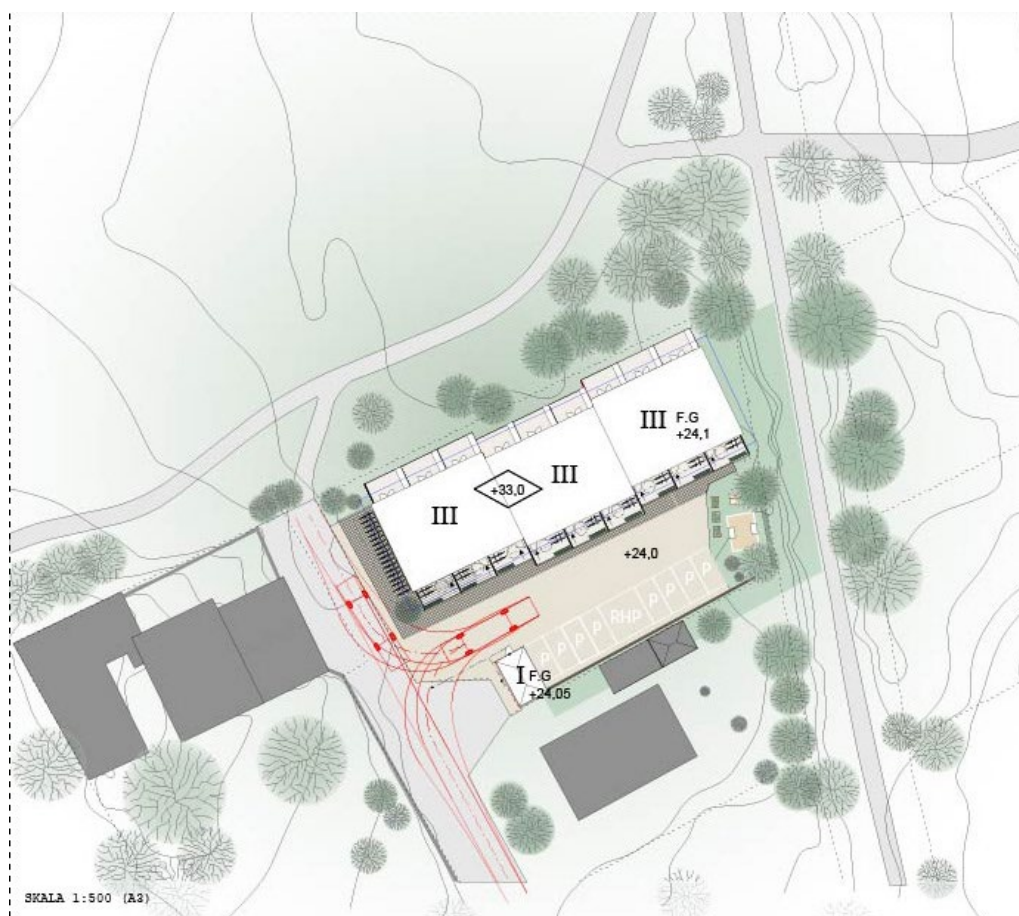
orienteras mot syd med gemensamma funktioner som exempelvis miljörum och parkeringsplatser.

Den nya bebyggelsen anpassas till omkringliggande villastruktur genom skala, materialval och placering. Radhusens skala och höjder följer områdets småskaliga karaktär och bidrar till en sammanhållen stadsbild.

Den nya bebyggelsen tar fasta på den mänskliga skalan genom en uppdelning i radhusenheter och med en mjuk övergång mellan privat bostad, förgårdsmark och intilliggande parkmiljö. Entréer i markplan, uteplatser mot parken och takterrasser ger goda boendekvaliteter utan att öka fotavtrycket på marken.

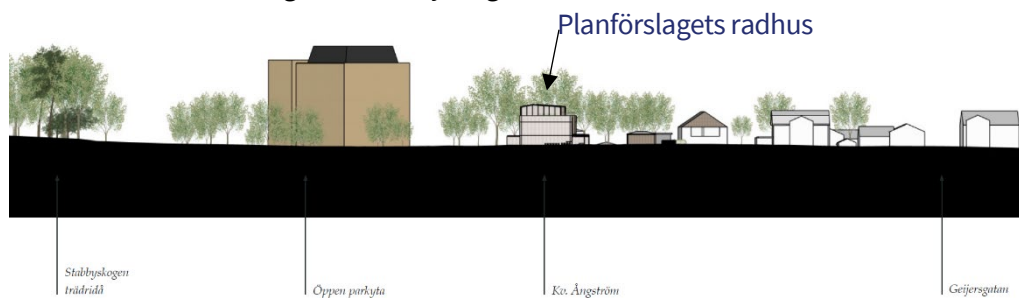
Förslaget innebär en ökad andel gröna ytor. Upplevelsen av de gröna förstärks genom en direkt koppling till parken i norr. Föreslagna träfasader i naturlig färgskala samt möjligheter till odling och möjlighet till växthus bidrar till ett tydligt grönt och naturnära uttryck.

Hänsyn tas till befintliga värden i området, som den småskaliga bebyggelsestrukturen, parkens rekreativa kvaliteter och närheten till Stabbyskogen. Genom att ersätta nuvarande bilverkstadsverksamhet med bostäder kan områdets funktion och upplevda trygghet förbättras, samtidigt som platsens karaktär och identitet tas tillvara.



Figur 8 - Situationsplan för projektets utformning av fastigheten, Archus.

Utformningen styrs så att ny bebyggelse ska uppföras i antingen träfasad eller putsfasad likt omgivande bebyggelse. Byggnadernas höjd anpassas till den lokala stadsbilden och hålls lägre än Stabbyskogens trädrader.



Figur 9 - Utsnitt längs Hildur Ottenlinsgata, Archus.

Planområdet är lokaliserat intill Stabbyskogen, vilket innebär att det finns god tillgång på natur- och parkvärden. Detaljplanen för del av kvarteret Ångström bedöms ge goda förutsättningar för barns rörlighet och självständighet i vardagen. Bostäderna kommer vara i anslutning till park- och grönområden, vilket skapar möjlighet till trygg lek, vistelse och rörelse i nära hemmet. Utemiljöerna är överblickbara och avståndet mellan bostad och lekmöjligheter är nära, vilket är särskilt viktigt ur ett barnperspektiv.

Den omgivande gatustrukturen kännetecknas av låga trafikflöden och begränsad genomfart vilket bidrar till en trygg trafikmiljö för barn som rör sig till fots eller med cykel. Angöring och parkering är lokaliserade och utformade för att minska konflikter mellan fordon och gående, vilket stärker barns möjlighet till säker och självständig förflyttning i närområdet.

Utöver den direkt angränsande parken finns god tillgång till större grönområden, såsom Stabbyskogen, som nås via intilliggande gång- och cykelstråk. Dessa utgör viktiga målpunkter för lek, rekreation och naturupplevelser och kan nås utan att barn behöver passera starkt trafikerade gator.

Planområdet är även beläget med rimliga och trygga avstånd till förskola, skola och fritidsrelaterade målpunkter utanför planområdet. Sammantaget bidrar detaljplanen till en sammanhängande, trygg och tillgänglig närmiljö där barns behov av rörelse, självständighet och tillgång till varierade utemiljöer tillgodoses.



Figur 10 - Illustration över radhusens utformning för entrépartiet som är vänt mot innergård, Archus.

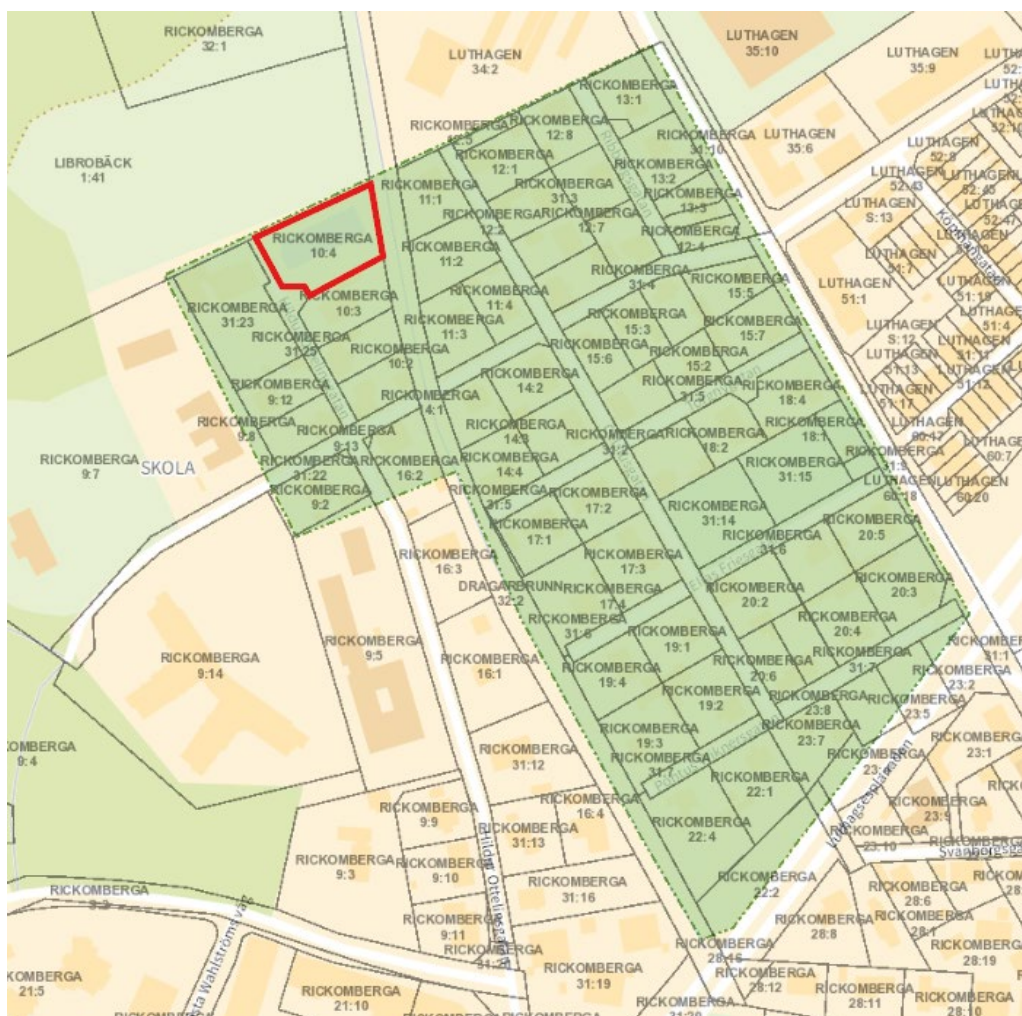


Figur 11 - Illustration över utformningen av radhusens baksida, där den enskilda uteplatsen finns, Archus.

Skola och förskola

I närheten av planområdet ligger Eriksskolan, Tiundaskolan och flera förskolor. Tillgången till skol- och förskoleplatser i centrala stan är relativt god. Förslaget innebär ett litet tillskott av bostäder som inte bedöms generera behov av fler förskoleplatser.

Kulturmiljö



Figur 12 - Utbredning av den kommunala kulturmiljön (grön yta) med planområdet inritat med röd heldragen linje.

Planområdet ligger inom ett område som är markerat som kommunal kulturmiljö. Området är det första egnahemsområdet i Uppsala och byggdes ut under 1905–1914 och har mycket höga kulturmiljövärden, både husens arkitektur och områdets stadsplan. Mycket av den ursprungliga karaktären är bevarad, både vad gäller bebyggelsens detaljer och organisation inom kvarteren. Den befintliga bilverkstaden som uppfördes under 1950-talet har i sig inga kulturmiljövärden.

Längs Hildur Ottelinsgats västra sida, utanför kulturmiljöområdet, finns nyligen uppförda bostäder i form av radhus i tre våningar med träfasader. Dessa bostäder liknar i skala och form det som möjliggörs i denna detaljplan. Fasaderna på de flesta av husen i närområdet har antingen träfasad eller putsad fasad. För att den nya bebyggelsen ska harmonisera med närområdet förslås detaljplanen styra fasadmateriell till att vara trä eller puts. Byggnadernas skala anpassas för att inte dominera stadssiluetten i området och från Stabbyskogen.

Park och natur

Planområdet ligger i direkt anslutning till Stabby backe och Stabbyskogens friluftsområde. Stabbyskogen är ett mycket välbesökt närrekreations- och

friluftsområde i västra delen av Uppsala. Området erbjuder en rad aktiviteter som till exempelvis att promenera på tillgänglighetsanpassade gångvägar eller på Linnéstigarna Hågavandringen och Husbyvandringen, löpträna på en upplyst motionsslinga, grillplatser som är anpassade för barn och rullstolsburna, klättra i träd, bygga kojor och åka pulka, rasta hundar i någon av de två hundrastgårdarna och träna i Stabbys utegym som ligger i anslutning till motionsspåret.

Genom planområdets läge gentemot friluftsområdet och de gröna kvaliteter det ger bedöms inte större ytor behöva ordnas på egen fastighet. De ytor som finns inom den begränsade fastigheten 10:4 kommer att användas till dagvattenhantering, avfallshandling och parkering med även mindre inslag av gemensamma ytor.

Det pågår ett arbete med att bilda ett naturreservat av Stabbyskogen. Naturreservatet planeras att beslutas om i kommunfullmäktige i mars 2026.

Området mellan vändplanen i norra änden av Hildur Ottelinsgatan och gräsytan norr om planområdet är planlagd som PARK. I änden på gatan finns en mur och några högre tallar. Befintlig gång- och cykelkoppling norrut sneddar över fastigheten Rickomberga 10:4, vilket behöver ändras då detaljplanen genomförs. Kopplingen kommer behöva byggas om för att få en utformning som följer den gällande stadsplanen för Rickomberga.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Planområdet ligger i norra änden av Hildur Ottelinsgatan, som är en lokalgata i Rickomberga, med låga trafikflöden. Hildur Ottelinsgatan avslutas med en vändplan.

Gång- och cykeltrafik

Hildur Ottelinsgatan saknar separat gång- och cykelbana men andelen biltrafik här bedöms vara begränsad. Norr om planområdet finns gång- och cykelbanor inom Stabby backe och Stabbyskogens friluftsområde. Öster om planområdet finns en gång- och cykelväg som byggts på den gamla banvallen till den nedlagda järnvägen mellan Uppsala och Enköping. Den ger möjlighet att gå och cykla långa sträckor både norr och söderut avskilt från biltrafiken, med endast ett fåtal korsningspunkter.

Kollektivtrafik

Stomlinjenätet finns på Luthagsesplanaden och Tiundagatan. Närmsta hållplats Hildur Ottelinsgatan ligger cirka 400 meter från planområdet.

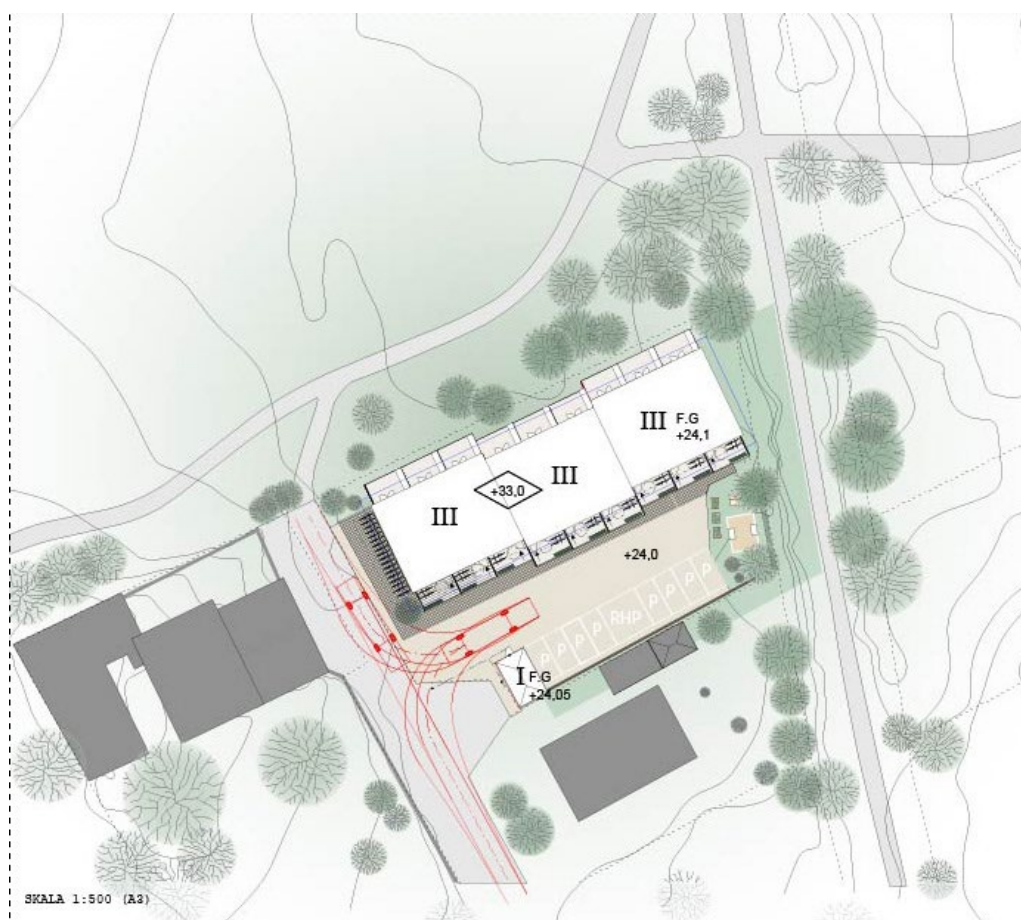
Parkering och angöring

Antalet parkeringsplatser som behövs utgår från Parkeringstal för Uppsala. Antalet parkeringar beror på planområdets läge, för planområdet gäller 6,5 platser per 1000 kvadratmeter bostadsyta, vilket innebär att det behövs minst 8 parkeringsplatser. I situationsplanen som exploatören har tagit fram redovisas 9 bilparkeringsplatser, varav en är reserverad för rörelsehindrade. Detaljplanen möjliggör att uppföra carports eller garage för bilparkeringarna. Det syftar till att kunna möjliggöra en långsiktig

flexibilitet gällande väderskyddade bilparkering. Det bedöms öka boendekvaliteten utan att skapa negativa konsekvenser för planområdet eller närliggande fastigheter.

Enligt parkeringsnormen för cyklar behövs 40 parkeringsplatser. Cykelparkering möjliggörs dels invid entrén till det egna radhuset för cirka 2–3 cyklar, dels vid en större gemensam parkering vid radhuslängans västra sida, ut mot Hildur Ottelinsgatan. Den bedöms ha kapacitet för 18–22 cyklar.

Avfallshantering sker via ett miljörum på gården. Vändplanen vid Hildur Ottelinsgatan är för liten för att kunna hantera en fullgod vändradie för sopbilar, vilket innebär att en backrörelse behöver ske för att kunna vända fordonet. Se figur 13 nedan.



Figur 13 - Situationsplan med backrörelser för sopbil, Archus.

I Plan- och byggförordning 3 kapitel 20 b § finns krav för laddinfrastruktur i alla parkeringsplatser i bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser, och i 20% av parkeringsplatserna i uppvärmda byggnader som inte är bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser. Detaljplanen berörs inte av detta krav i och med att det inte uppnår antalet parkeringsplatser.

Räddningstjänsten/utryckningsfordon

På innergården framför radhusens entré finns utrymme för uppställningsplats för utryckningsfordon. Ytan är som minst 6,5 meter bred, är privatägd och tjänar inget syfte för allmänheten, vilket gör den lämplig för uppställningsplats över tid. Även vändplanen i slutet av Hildur Ottelinsgatan finns att tillgå så länge den inte bedöms få

annat syfte än just vändplan. Utrymning från respektive lägenhet sker via entrédörr och trädgårdsentré. Räddning via lösstege kan ske till övervåning från respektive långsida av byggnaden. Brandbil kan angöra vid parkeringsplatserna.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Parkering för rörelsehindrad löses på samma ställe som övriga parkeringsplatser. Planområdet är relativt plant vilket är positivt ur tillgänglighetssynpunkt.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom ett område med mycket småhus med äganderätt. I övriga delar av Rickomberga finns även flerbostadshus med en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. Stadsdelen har relativt hög socioekonomi i jämförelse med andra stadsdelar. I området finns god tillgång till park och grönområden.

Barn- och äldreperspektivet

Planområdet planeras att enbart bebyggas med radhus i omfattning av cirka 150 kvm per bostad, vilket innebär en hög sannolikhet att barn kommer bo i området. Planområdet ligger precis intill Stabbyskogens friluftsområde vilket erbjuder möjligheter till aktiviteter i alla åldrar. Barn kan självständigt ta sig till friluftsområdet via gång- och cykelvägar utan att behöva korsa annan trafik.

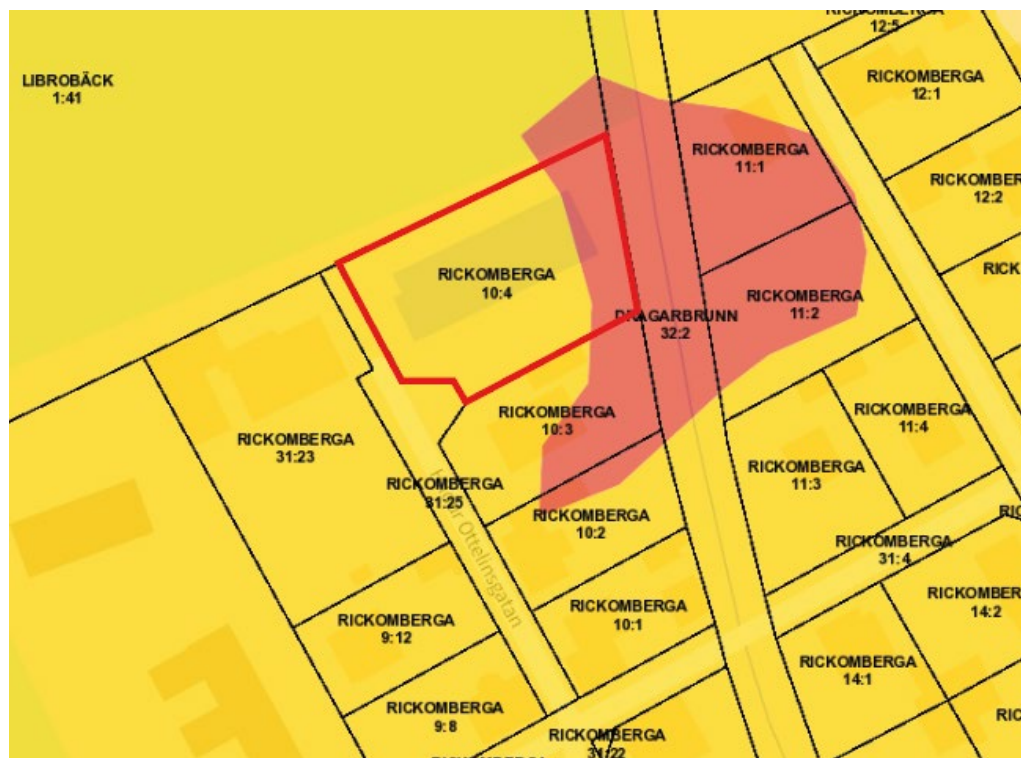
Hildur Ottelinsgatan är en smalare, lågtrafikerad gata med separerade ytor för biltrafik och övriga trafikslag. Gatan leder ut till korsningen mot Luthagsesplanaden där närmaste busshållplatser finns. Luthagsesplanaden är en markant högre trafikerad gata, men korsningen är reglerad med trafikljus. Omgivningen är relativt flack, vilket innebär att såväl barn som äldre har lättare att röra sig.

Klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av genomförande och drift av nya byggnader och anläggningar. Att användningen av marken föreslås gå från dagens bilverkstad till radhus, parhus eller kedjehus medför att miljöpåverkan kommer att förbättras. Bland annat genom en bättre hantering av dagvatten och sanering av marken från identifierade föroreningar. Stomtyp är inte bestämt i detta skede, men detaljplanen möjliggör användandet av trästomme.

Mark och geoteknik

Planområdet utgörs huvudsakligen av glacial lera med lokala inslag av ytligt berg i östra och södra delen samt översta lager av heterogena fyllnadsmassor (sand/grus med inslag av tegel och slagg). Vid provtagning noterades även enstaka block som gav borrhopp. Marklutningen är svag mot norr. Sammantaget bedöms förhållandena vara typiska för den lokala geologin och hanterbara inom ramen för småskalig bostadsbebyggelse. Men det kommer att kräva geoteknisk dimensionering med fokus på bärighet och sättningsrisk i leran samt anpassad schakt/återfyllnad där fyllning och ytligt berg förekommer.



Figur 14 - Jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning. Gult område består av glacial lera och rött område av berg.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas ytterst till ytvattenförekomsten Fyrisån (Fyrisån–Jumkilsån–Sävjaån). För Fyrisån finns miljö kvalitetsnormer. Vid Vatteninformationssystems (VISS) senaste statusklassning tilldelades Fyrisån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Tidsfristen för att uppnå god status har förlängts till 2027. Då Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning. Påverkansbilden domineras av övergödning, särskilda förorenande ämnen samt hydromorfologiska

förändringar. För flera prioriterade ämnen, såsom PFOS, antracen, fluoranten och tributyltenn (TBT), gäller förlängda tidsfrister eller mindre stränga krav.

Dagvatten från urban markanvändning utgör en diffus föroreningskälla till recipienten, främst genom tillförsel av näringsämnen, suspenderade ämnen, oljerester och metaller såsom zink, koppar och bly. I nuläget belastas planområdet av dagvatten kopplat till bilverkstadsverksamhet och hårdgjorda uppställningsytor.

Föroreningsberäkningar visar att efter genomförandet av nya bostäder så kommer föroreningsbelastningen från planområdet minska för samtliga studerade ämnen, både vad gäller halter och årliga mängder. Avvecklingen av verkstadsverksamheten innebär särskilt stora minskningar av olja, metaller och PAH. Med föreslagen dagvattenhantering förbättras därmed förutsättningarna att miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån inte försämras, och på sikt stärks möjligheten att uppnå god status.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande vara förenligt med gällande miljö kvalitetsnormer för ytvatten och bidra till minskad påverkan på recipienten jämfört med nuläget.

Föreslagen dagvattenhantering

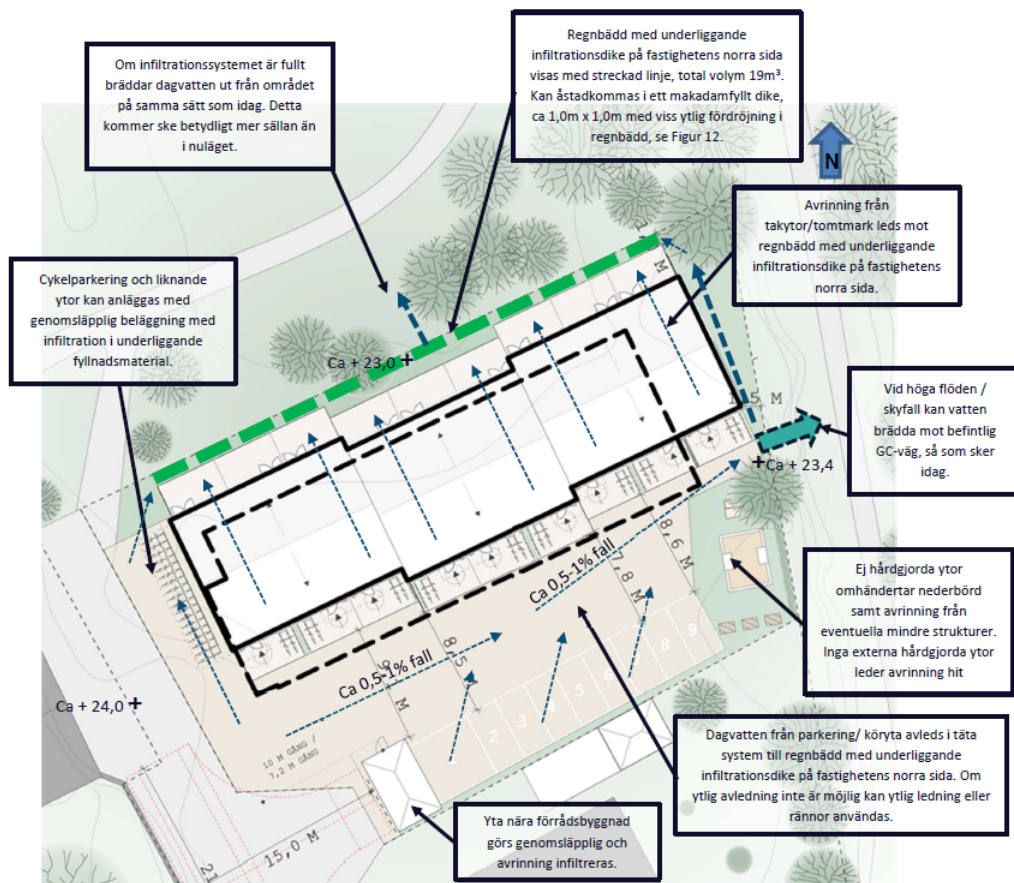
En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I en kravspecifikation som Uppsala Vatten och Avfall AB har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet.

Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med Uppsala Vattens riktlinjer för små detaljplaner, med fokus på lokalt omhändertagande, fördröjning, rening och skyfallshantering. Den planerade exploateringen medför att andelen genomsläppliga ytor ökar, vilket minskar den genomsnittliga avrinningskoefficienten från cirka 0,78 till 0,66.

Dagvatten ska i första hand omhändertas inom fastigheten genom en kombination av naturbaserade lösningar. Den erforderliga fördröjningsvolymen för att hantera 20 mm nederbörd över exploaterad yta har beräknats till cirka 19 m³.

Följande huvudprinciper föreslås:

- Regnbäddar med underliggande infiltrationsmagasin (makadamfyllt dike) längs fastighetens norra sida, vilka möjliggör både rening och fördröjning av dagvatten.
- Genomsläppliga beläggningar på vistelseytor, gångytor och ytor utan fordonstrafik, vilket minskar ytavrinningen.
- Separat hantering av dagvatten från körytor, som leds i täta system till regnbäddar för att säkerställa rening innan infiltration.
- Ytlig avledning mot norr och öster, i huvudsak i samma flödesriktning som idag.



Figur 15 - Föreslagen systemlösning. Flödesriktningar visas med streckade pilar, InfraDreams.

Systemet är dimensionerat för att klara dimensionerande regn och utformas så att bräddning endast sker vid mer extrema nederbördssituationer, och då på kontrollerat sätt. Sammantaget bedöms dagvattenlösningen vara robust, långsiktigt hållbar och väl anpassad till platsens förutsättningar.

Tabell 1 - Beräknade flöden före och efter exploatering för flöden genererade inom utredningsområdet, InfraDreams.

Rickoberga 10:4		
	Efter exploatering	Innan exploatering
Area (ha)	0,157	0,157
Avrinnings koefficient	0,66	0,78
Reducerad area (ha)	0,103	0,122
Innan exploatering, 10-årsflöde (l/s) exklusive klimatfaktor	27,85	
Efter exploatering, 10-årsflöde (l/s) inklusive klimatfaktor (1,25)	29,48	
Ökning i % vid 10-årsflöde efter exploatering (klimatfaktor 1,25) jämfört med före exploatering (ingen klimatfaktor)	5,84%	
Innan exploatering, 20-årsflöde (l/s) exklusive klimatfaktor	35,06	
Efter exploatering, 20-årsflöde (l/s) inklusive klimatfaktor (1,25)	37,03	
Ökning i % vid 20-årsflöde efter exploatering (klimatfaktor 1,25) jämfört med före exploatering (ingen klimatfaktor)	5,61%	

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Ligger planområdet inte inom ett vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande mållår. Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen, men inom ett område som klassas som måttlig till hög känslighet för påverkan på grundvatten. Den östra delen av fastigheten, där urberg förekommer, bedöms ha hög känslighet på grund av risken för sprickbildning som kan medföra hydraulisk kontakt med grundvattenförande material.

En särskild riskbedömning för grundvatten har genomförts. Den visar att riskerna främst är kopplade till infiltration av potentiellt förorenat dagvatten från hårdgjorda körytor. För att minimera risken för negativ påverkan på grundvattnet föreslås därför att:

- Infiltration av dagvatten från körytor inte tillåts i områden med hög känslighet.
- Dagvatten från sådana ytor leds till regnbäddar med renande filtermaterial innan eventuell infiltration.
- Infiltration i huvudsak sker i områden med måttlig känslighet och under kontrollerade former.

Med dessa skyddsåtgärder bedöms planens genomförande inte äventyra möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för grundvatten, utan vara förenligt med kommunens krav på skydd av grundvattenresurser.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Under 2017–2018 genomfördes en riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet med riskanalysen var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt för hela tillrinningsområdet, samt att framställa en känslighetskarta för bedömning av känsligheten för ett specifikt område med avseende på grundvattenskydd. Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. De hydrogeologiska förhållandena styr hur känsligt grundvattnet är för förorening och därmed vilken markanvändning som är lämplig eller olämplig för ett visst område. De hydrogeologiska förhållandena och känsligheten styr också vilka skyddsåtgärder som kan behövas för att minska sannolikhet och konsekvens för att en förorening når grundvattnet. Känslighetsklasserna är indelade i klasserna låg – måttlig – hög – och extrem, där platser inom extrem känslig zon är allra mest känsliga då de ligger direkt på åsen helt utan skyddande lerlager.

Under 2022–2023 har känslighetskartan inom Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde reviderats utifrån ny geologisk och hydrogeologisk information. SGU har tagit fram en uppdaterad jordlagermodell över Uppsalaåsen, där nya sonderingsunderlag reviderat mäktighet och utbredning av olika jordarter. SGU:s jordartskarta har också uppdaterats med en förfinad skala (från 1:50 000 till 1:25 000), samt att Uppsala Vattens grundvattenmodell har uppdaterats med mer data.

Inom planområdet varierar känslighetsklasserna mellan måttlig och hög känslighet.

Föreslagna åtgärder

Planen ställer krav på att eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförs kommer det orenade dagvattnet från körytor att renas i högre grad än befintlig situation.

Översvämning

Översvämningsrisk vid extrema regn

I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala och vissa tätorter. Den baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). Planområdet är beläget på en topografisk höjdpunkt och påverkas inte av tillrinnande vatten från omgivande områden vid skyfall. Skyfallsanalyser visar att eventuella lågpunkter inom fastigheten främst kan uppstå lokalt, bland annat på den norra sidan och i anslutning till befintliga nivåskillnader.

För att hantera extrema regn föreslås:

- Lämplig höjdsättning av mark och byggnader, med lutning bort från fasader.
- Öppen yttlig avledning av dagvatten mot norr och öster.
- Möjlighet till kontrollerad bräddning mot befintlig gång- och cykelväg öster om fastigheten vid mycket stora regn, på motsvarande sätt som i dagens situation.

Eftersom den hårdgjorda ytan minskar och dagvattenhanteringen förbättras jämfört med nuläget, bedöms exploateringen inte öka översvämningsrisken för nedströms liggande områden. Tvärtom kan risken vid extrema regn minska något jämfört med nollalternativet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunens översiktliga bullerkartering visar på låga bullernivåer från Hildur Ottelinsgatan. Planen bedöms inte medföra en större ökning av biltrafik. Någon bullerutredning har därmed inte tagits fram.

Markföroreningar

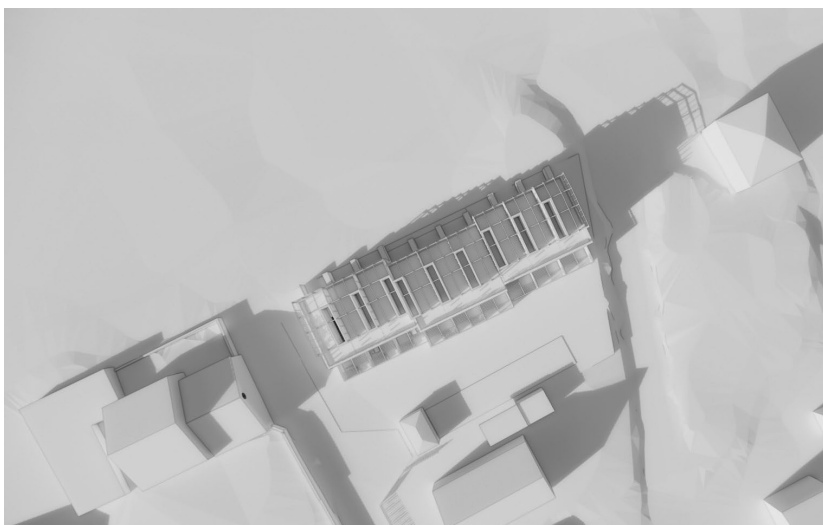
En markteknisk undersökning togs fram 2017 inför förvärv av fastigheten. Den utförda undersökningen visar att det förekommer föroreningar i halter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning både i marken och i grundvattnet. En kostnadsberäkning för sanering togs även fram. Exploatören bedömer att en eventuell saneringskostnad inte hindrar projektets genomförbarhet. Marken ska uppfylla kraven för känslig markanvändning innan startbesked kan ges för att bygga bostäder. En administrativ bestämmelse(a_1) införs på plankartan för att säkerställa detta.

Luft

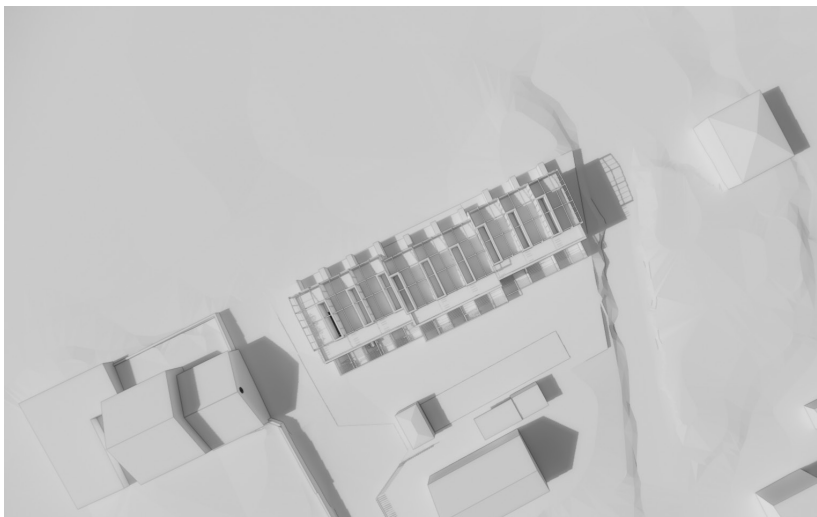
Luftkvaliteten i området är god. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte medföra krav på att en luftutredning tas fram.

Dags- och solljus

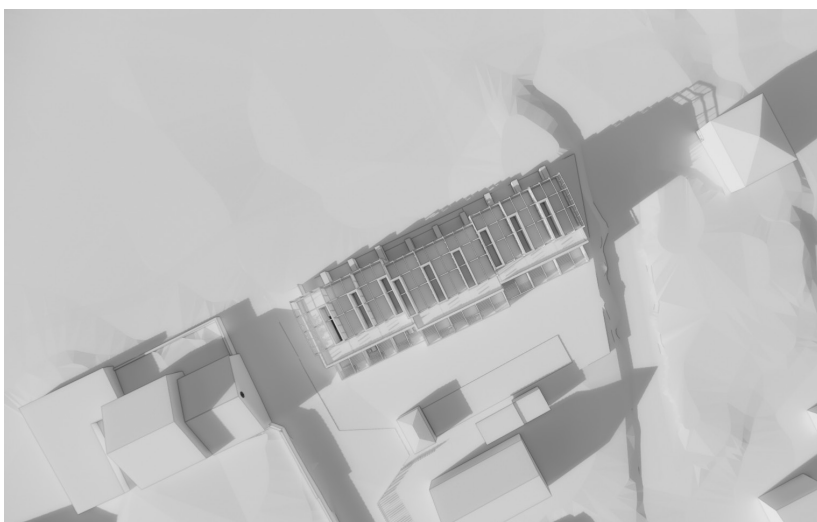
Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven angående dagsljus. Planområdet läge innebär att inga höga objekt eller annat som försvårar möjligheten att uppnå de tekniska egenskapskraven finns i närheten. Den enskilda större uteplatsen som varje radhus planeras att få orienteras i nordlig riktning, vilket innebär att dessa blir solbelysta bara när solen står som högst under högsommarmånaderna. Innergårdens söderläge kommer vara solbelysta stora delar av dygnet.



Figur 16 - Solförhållanden under mars månad klockan 15, Archus.



Figur 17- Solförhållanden under juni månad klockan 15, Archus.



Figur 18 - Solförhållanden under september månad klockan 15, Archus.

Brand

Släckning och utrymning

Hildur Ottelinsgata är dimensionerade för att vara framkomliga för räddningsfordon. Planområdet går att nå från allmänna gator. Det finns körbara ytor inom kvartersmark som ger tillgänglighet till alla radhusen. Utrymning från respektive radhus sker via entrédörr och trädgårdsentré. Räddning via lösstege kan ske till övervåning från respektive långsida av byggnaden. Brandbil kan angöra mellan huvudbyggnaderna och parkeringsplatserna/carports där minsta bredd är 6,5 meter.

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nå utan orimligt lång slangdraging från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

För att brandförsvaret ska kunna genomföra utrymning från byggnader finns det ett antal förutsättningar som ska vara uppfyllda. Utöver att brandförsvaret ska kunna vara på plats tillräckligt snabbt och ha tillgång till fordon, utrustning och personal ska byggnaden vara tillgänglig och rätt utformad. Stegfordon ska kunna ställas upp vid fasad så att utrymning kan ske genom fönster och balkonger. Det innebär till exempel att det alltid och över tid behöver finnas plats avsedd och tillgänglig för räddningstjänstens behov.

Brandförsvaret har en insatstid på tio minuter i centrala Uppsala och kan utgöra alternativ utrymningsväg via höjdfordon under förutsättning att räddningsvägar och uppställningsplatser är anordnade enligt brandförsvarets riktlinjer.

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken. Fordonet behöver kunna ställas upp minst 2 meter och maximalt 9 meter från fönster eller balkongkant.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

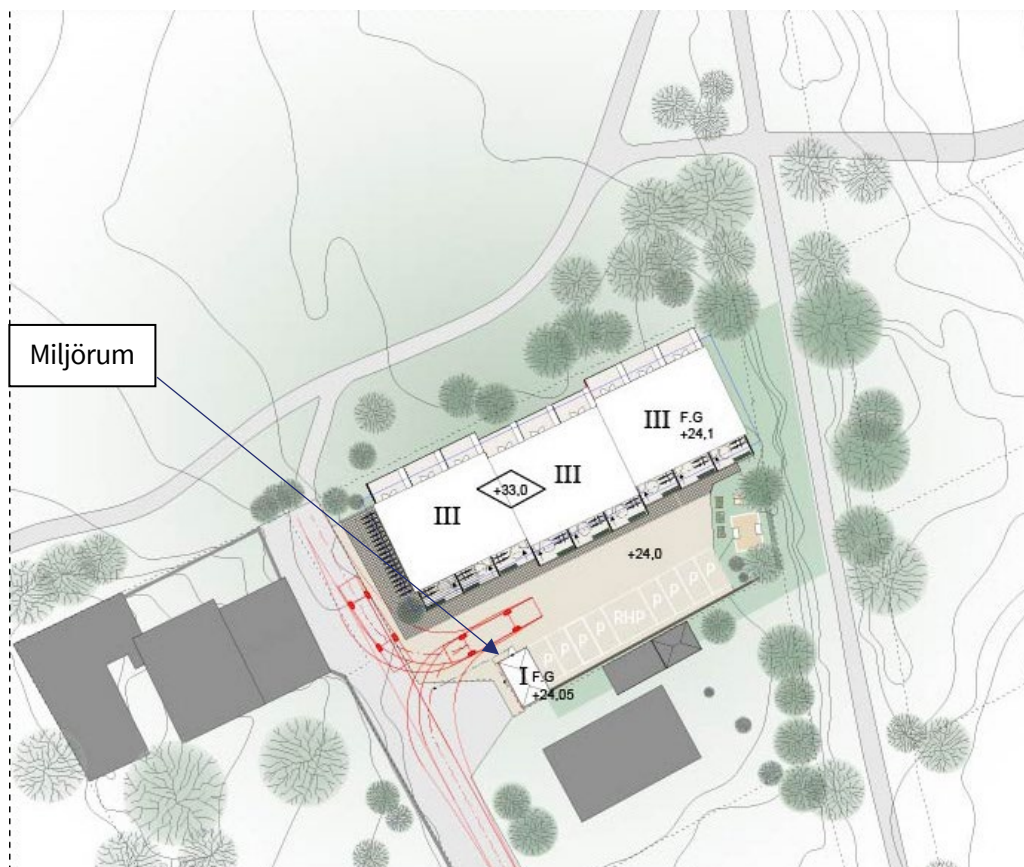
Planområdet ligger inom Uppsala vattens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. VA-kapaciteten inom Rickomberga är begränsad, men den tillkommande bebyggelsen ryms inom befintlig VA-kapacitet.

Brandvatten

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

Avfall

Avfallshanteringen sker genom ett gemensamt miljörum som placeras nära närmast allmänna väg.



Figur 19 - Situationsplan med körspår för avfallsfordon, Archus.

El

Området är elektrifierat idag. Vattenfall el är ägare av elnätet inom planområdet

Värme

Exploatören avser att använda fjärrvärme eller en värmepumpslösning. Valet kommer att göras i ett senare skede utifrån tekniska och ekonomiska förutsättningar.

Motiv till detaljplanens regleringar

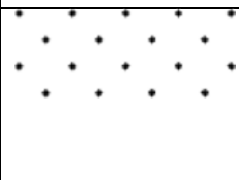
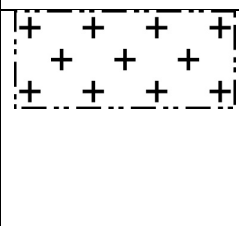
Detaljplanen följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<p><i>Bostäder</i></p> <p>Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder. Inom planområdet finns idag en bilverkstad och identifierade markföroreningar som behöver åtgärdas för grundvattenskyddet. Åtgärder behöver utföras för att klara gränsvärden för känslig markanvändning för att göra bostadsändamålet lämpligt.</p>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att inga byggnader placeras inom de ytor som avses användas för angöring och uppställningsplats för blåljusfordon.</p>
	<p><i>Marken får förses med komplementbyggnad.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader, i form av garage, carport eller plats för utevistelse på den yta som avses användas till parkeringsplatser.</p>
$h_1 +0,0$	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>För att bebyggelsens huvudbyggnader ska anpassas till områdets karaktär och kulturmiljövärden regleras nockhöjden så att det är möjligt att inreda två bostadsvåningar, med möjlighet till att inreda den tredje våningen som uterum och pergola, med möjlighet till att inreda viss del för odling. Se bestämmelse f_3.</p>
$h_2 0,0$	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p>För att bebyggelsens komplementbyggnader ska anpassas till områdets karaktär och kulturmiljövärden regleras nockhöjden.</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
p ₁	<p><i>Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.</i></p> <p>För att kunna underhålla byggnaderna på egen fastighet styrs placeringen gentemot fastighetsgränsen för att kunna ställa upp stegar, ställningar och liknande längs fasaderna inom den egna fastigheten.</p>
p ₂	<p><i>Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns</i></p> <p>För att kunna underhålla de komplementbyggnaderna på egen fastighet styrs placeringen gentemot fastighetsgränsen för att kunna ställa upp stegar och liknande längs fasaderna på den egna fastigheten.</p>
f ₁	<p><i>Endast radhus, kedjehus eller parhus.</i></p> <p>Detaljplanen styr så att det enbart är möjligt att uppföra bostäder av liknande karaktär som redan finns i närområdet kopplat till områdets kulturmiljövärden och planens syfte.</p>
f ₂	<p><i>Byggnadernas fasader ska utföras i trämaterial och/eller puts.</i></p> <p>Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till områdets karaktär och kulturmiljövärden. Området karaktäriseras av byggnader med fasader av trä eller puts, vilket ska vara vägledande för utformningen av ny bebyggelse.</p>
f ₃	<p><i>Ovan plushöjd +31 meter ska byggnaden utformas som ett uterum och pergola. Ytan kan delvis inredas som växthus/vinterträdgård. Byggnaden ska utformas med minst två meters indrag från fasadlivet i antingen norr eller söder.</i></p> <p>För att möjliggöra boendekvaliteter, utan att öka byggnadens fotavtryck, reglerar planen att den tredje våningen ska utformas så att den inte nyttjas som en vanlig bostadsvåning. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att byggnaden inte uppfattas som dominant i förhållande till närområdet, utan istället ges ett mer luftigt intryck än vad en vanlig bostadsvåning skulle göra.</p>
e ₁ 0,0	<p><i>Största bruttoarea är angivet värde i m².</i></p> <p>Detaljplanens regleras med största bruttoarea för att placering och fotavtryck ska vara flexibelt inom</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	angiven byggrätt, men även styra vad som är en lämplig största exploatering.
e ₂ 0,0	<p><i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i></p> <p>Detaljplanens komplementbyggnader regleras med största byggnadsarea för att göra det flexibelt med placering och utformning inom den yta som medger komplementbyggnader.</p>

Villkor för startbesked

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
a ₁	<p><i>Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän sanering av marken har kommit till stånd.</i></p> <p>Fastigheten har identifierade markföroreningar som måste saneras innan marken kan användas för det ändamål detaljplanen möjliggör. Markåtgärder behöver komma till för att klara gränsvärdena för känslig markanvändning, annars är bostadsändamålet inte lämpligt.</p>

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Rickomberga 10:4 ägs av aktiebolaget Fastigheten Rickomberga 10:4 AB som tillhör Nils Skoglund Invest Leksand AB.

Servitut och rättigheter

Fastigheten Rickomberga 10:4 har inga servitut eller rättigheter.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

Inga fastighetsgränser avses ändras som en konsekvens av detaljplanen, men beroende på hur detaljplanen genomförs är det ett möjligt scenario att en fastighetsindelning kan ske genom avstyckning till enskilda fastigheter för varje bostad, med en gemensamhetsanläggning för angöring, parkering och avfall.

Tekniska frågor

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Exploatören 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.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten genom regnbäddar med underliggande fördröjnings- och infiltrationsmagasin samt genomsläppliga ytor. Anläggningarna dimensioneras för att fördröja och rena minst 20 mm nederbörd och medför minskade dagvattenflöden och reducerad föroreningsbelastning jämfört med nuläget. Lösningen följer Uppsala Vattens riktlinjer för små detaljplaner.

Den planerade dagvattenhanteringen med lokal fördröjning och rening innebär att dagvattnets föroreningsbelastning minskar jämfört med befintlig situation och att

vattenkvaliteten i recipienten Fyrisån inte försämras. Planen bedöms därmed inte motverka möjligheten att uppnå eller följa gällande miljö kvalitetsnormer för vatten.

Skydd av grundvatten

En särskild riskbedömning för grundvatten har genomförts. Den visar att riskerna främst är kopplade till infiltration av potentiellt förorenat dagvatten från hårdgjorda körytor. För att minimera risken för negativ påverkan på grundvattnet föreslås därför att:

- Infiltration av dagvatten från körytor inte tillåts i områden med hög känslighet.
- Dagvatten från sådana ytor leds till regnbäddar med renande filtermaterial innan eventuell infiltration.
- Infiltration i huvudsak sker i områden med måttlig känslighet och under kontrollerade former.

Med dessa skyddsåtgärder bedöms planens genomförande inte äventyra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för grundvatten, utan vara förenligt med krav på skydd av grundvattenresurser.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligt mellan kommunen, exploatören och andra berörda parter, exempelvis ledningsägare om inte annat framgår i redan ingångna avtal. Exploatörens åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Anslutnings-/anläggningsavgift ska betalas till respektive bolag.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under andra kvartalet 2027.

Byggstart planeras att ske under 2028–2029 beroende på frågor som exempelvis sanering av markföroreningar och avveckling av befintlig verksamhet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får laga kraft.

Motivet för genomförandetiden är att planen är relativt liten.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten.

Vattenfall el är ägare av elnätet inom planområdet och har skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

Huvudmannskap

Planområdet innehåller ingen allmän plats. Kommunen är huvudman för den allmänna plats som finns intill planområdet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-04-28, har upprättats.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplan för del av kvarteret Ångström inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Därmed behöver en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet inte genomföras.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att de mer omfattande kriterierna som listas i 10 § MBF behöver beaktas då planområdet inte kommer tas i anspråk för åtgärder som listas i PBL 4 kap 34 § andra stycket. Stadsbyggnadsförvaltningen anser inte att förslaget till detaljplan är ett så kallat ”annat stadsbyggnadsprojekt”.

Med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom en utpekad kommunal kulturmiljö, men befintlig bebyggelse har inga kulturmiljövärden. Tillkommande bebyggelse ska i sin gestaltning anpassas till den kommunala kulturmiljön.

Mark och vatten

Detaljplanen omfattas av miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken. Den relevanta normen är kopplad till ytvattenförekomsten Fyrisån (Jumkilsån-Sävjaån), som är slutrecipient för dagvatten från området. Dagvattenutredningen visar att den

planerade exploateringen inte medför någon försämring av möjligheten att följa gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Tvärtom innebär omvandlingen från befintlig bilverkstadsverksamhet till bostadsändamål att andelen hårdgjorda ytor minskar och att den totala föroreningsbelastningen i dagvatten reduceras. Genom lokal fördröjning och rening i regnbäddar, genomsläppliga ytor samt kontrollerad skyfallsavledning bedöms dagvattenflöden och föroreningshalter kunna hanteras på ett sätt som inte försämrar vattenkvaliteten i recipienten. Planens genomförande anses därmed inte strida mot gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatmål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatmål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar. Detaljplanen innebär dock att befintlig bilverkstad omvandlas till bostäder, vilket möjliggör att sanera marken och hantera dagvatten bättre.

Hushållningsbestämmelser

Planen innebär förtätning inom ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att till exempel befintliga gator och ledningar kan nyttjas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planen bedöms inte medföra någon stor ökning av biltrafiken jämfört med dagens bilverkstad. Bullernivåerna bedöms därmed inte påverkas.

Markföroreningar

Ett genomförande av detaljplanen innebär att markföroreningar saneras. Det villkoras i plankartan med en administrativ bestämmelse.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen berör endast riksintresse för totalförsvaret avseende stopphöjd för höga objekt. Byggrätterna som medges är lägre än stopphöjden och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Den relevanta normen är kopplad till ytvattenförekomsten Fyrisån (Jumkilsån–Sävjaån), som är slutrecipient för dagvatten från området. Dagvattenutredningen visar att den planerade exploateringen inte medför någon försämring av möjligheten att följa gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Omvandlingen från befintlig bilverkstadsverksamhet till bostadsändamål innebär att andelen hårdgjorda ytor minskar och att den totala föroreningsbelastningen i dagvatten reduceras. Genom lokal fördröjning och rening i regnbäddar, genomsläppliga ytor samt kontrollerad skyfallsavledning bedöms dagvattenflöden och föroreningshalter kunna hanteras på ett sätt som inte försämrar vattenkvaliteten i recipienten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Rickomberga 10:4 AB (del av Nils Skoglund Invest AB).

Situationsplan, illustrationer och tekniska utredningar har gjorts av respektive företag som anges i samband med respektive material.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Jesper Ljung Holm. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Saga Wingård, planarkitekt
Veronica Sjögren, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- Planbesked 2023-08-31
- Samråd & granskning 2026-03-19
- Antagande