

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2016-001640

Handläggare:
Marina Ziakouli 018-727 42 35

Planbeskrivning

Detaljplan för Rickomberga 9:5

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 15 oktober och 26 november, 2021

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www.uppsala.se

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Läsanvisningar	4
Handlingar.....	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstagande	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
Planens innehåll	7
Planens syfte.....	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet.....	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Kulturmiljö	12
Park och natur	12
Trafik och tillgänglighet.....	13
Sociala frågor.....	14
Mark och geoteknik.....	14
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	14
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	18
Planbestämmelser	20
Användning av mark och vatten.....	20
Planens genomförande	21
Organisatoriska åtgärder	21
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	21
Ekonomiska åtgärder	21
Tekniska åtgärder	22
Planens konsekvenser	22
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	22
Behovsbedömning.....	22
Miljöaspekter	23
Stadsbild	23
Kulturmiljö	23
Naturmiljö.....	23

Mark och vatten.....	24
Resurshushållning	24
Hälsa och säkerhet.....	24
Sociala aspekter	24
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	26
Översiktsplanen	26
Miljöbalken	26
Medverkande	27

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av 25 radhus i upp till 3 våningar på fastigheten Rickomberga 9:5. Fem radhuslängor fördelade på två rader avses byggas parallellt med Hildur Ottelinsgatan. Total bruttoarea beräknas bli cirka 4 500 kvm. Tomtstorleken per bostad blir cirka 120 kvm.

Bebyggelsen ska utformas så att den möter gaturummet på ett intressant och respektfullt sätt och föreslås snedställas mot Hildur Ottelinsgatan. Bebyggelsen föreslås också utformas med takterrasser.

Genom kvarteret planeras en kvartersgata som ansluter från Hildur Ottelins väg för att lösa angöring till samtliga bostäder.

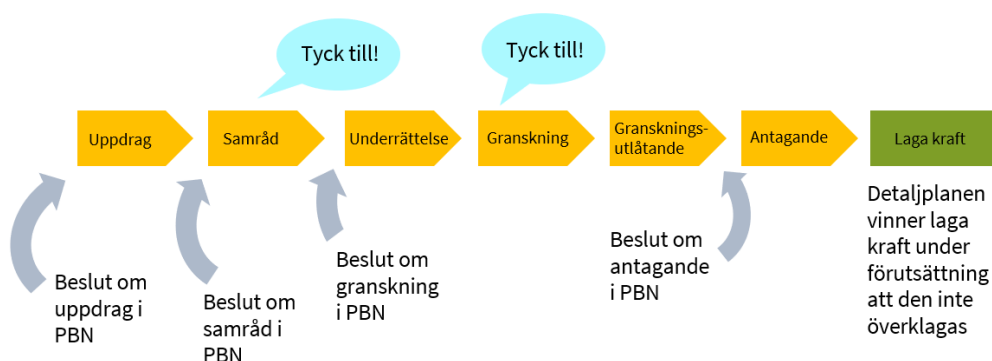
På fastigheten finns det idag tre sammanlänkade byggnader från 1960-talet som tidigare inrymt skola, vårdcentral och andra liknande verksamheter. På senare år har en av byggnaderna tillfälligt använts som förskola och de övriga två som bostäder. Dessa byggnader rivs för att möjliggöra exploateringen.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex 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. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-09-29. En ny inriktning för planuppdraget beslutades 2020-01-23.




Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning/undersökning



Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, Structor, 2021
- Riskbedömning grundvatten, Structor, 2021
- Markteknisk undersökningsrapport, Byggnadstekniska byrån, 2021
- Historisk miljöinventering, Structor, 2021

Samrådshandlingarna / Granskningshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Planområdet ligger inom det område som i översiktsplanen från 2016 (ÖP 2016) kallas för stadsbygd. Stadsbygden innebär bland annat en blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling med ökad koncentration av bebyggelse, främst inom nära cykelavstånd till Resecentrum. I närheten av planområdet sträcker sig Stenhagensstråket, ett stadsstråk som länkar samman Stenhagen, Berthåga, Rickomberga och centrum med högt fokus på kollektivtrafik

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Stadsplanen Pl 91 Rickomberga som upprättades 1966. Enligt planbestämmelserna får området användas till allmänt ändamål. Byggnaderna få uppföras med en byggnadshöjd om högst 7,5 meter. I en 10 meter bred zon närmast fastighetsgränsen i norr, öster och söder får marken inte bebyggas.



Bild 1 Utdrag ur planmosaiken. Planområdet markeras med streckad linje

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av 25 radhus i upp till 3 våningar på fastigheten Rickomberga 9:5. Bebyggelsen ska utformas så att den möter gaturummet på ett intressant och respektfullt sätt.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör att 25 radhus fördelade på två rader och uppdelade i flera längor, kan byggas parallellt med Hildur Ottelinsgatan. Radhusen angörs via en mindre kvartersgata, som går genom planområdet. Total bruttoarea beräknas bli cirka 4 500 kvm. Tomtstorleken per bostad blir cirka 120 kvm.

Husen kan byggas i upp till tre våningar varav den översta våningen föreslås bli indragen med en takterrass. Mot Hildur Ottelinsgatan avses byggnaderna snedställas för att ge gaturummet en mera levande och varierad karaktär samtidigt som de boende får en mera privat trädgård mot gatan.

Parkering ska anordnas inom planområdet enligt kommunens parkeringstal. En lekplats föreslås i planområdets norra del.

Förslaget innebär att bara enstaka oxlar i trädraden utmed Hildur Ottelinsgatan kan bevaras. Träden är biotopskyddade (allé) men fastighetsutvecklaren har fått dispens från Länsstyrelsen för att få ta ner träd inom planområdet för att genomföra exploateringen.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Rickomberga 9:5, i nordvästra Uppsala på gränsen mellan Luthagen och Rickomberga längs Hildur Ottelinsgatan.

Planområdet är cirka 5 000 kvm.

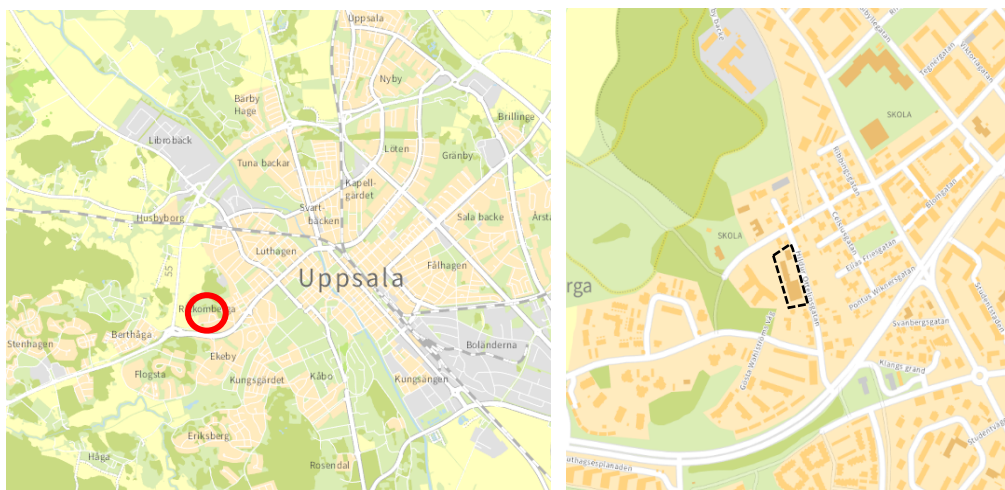


Bild 2 Orienteringskartor. Bild till vänster visar planområdets läge i stan med röd ring.
Bild 3 Orienteringskartor. Bild till höger visar planområdets avgränsning med svart streckad linje i förhållande till närområdet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planområdet omges i norr och öster av Uppsalas äldsta egnahemsbebyggelse från 1900-talets första decennium. I direkt anslutning till planområdets västra gräns finns ett vård- och omsorgsboende

(Myrbergska gården) i två våningar som uppfördes 1999–2000. Sydväst om planområdet finns flerbostadshus som huvudsakligen är uppförda från slutet av 1980-talet och i början av 2000-talet.



Bild 4 Bilden visar ett ortofoto där planområdet är markerad med vit linje.

Fastigheten är i dagsläget bebyggd med tre sammanlänkade byggnader i tre våningar som uppfördes på 1960-talet. De har tidigare nyttjats som vårdcentral, skola, verksamhetslokaler och till viss del även bostäder. På senare år har en av byggnaderna

tillfälligt använts som förskola och de övriga två som bostäder. Den gällande stadsplanen (PL91) reglerar markanvändning för allmänt ändamål.

Planområdets norra, västra och södra gränser utgörs av bergsskärningar, som innebär att den angränsande marken ligger högre än planområdets mark. Störst höjdskillnad är det i planområdets sydvästra hörn. Längs med Hildur Ottelinsgatan löper en enkelsidig allé av oxlar där träden har varierande växtkraft. Mot gatan och på fastighetens västra sida är fastigheten till stora delar hårdgjord med parkeringsytor och gårds- och entréytor.

Förändringar

Detaljplanen gör det möjligt att bygga bostadsbebyggelse i upp till tre våningar inom området. Detaljplanen innebär totalt 25 radhus i fem längor, upprättade i 2 rader parallellt med Hildur Ottelinsgatan. Detaljplanen reglerar inte bostadstyp eller exakt placering utan möjliggör andra alternativ. Det förslag som avses byggas redovisas nedan.



Bild 5 Situationsplan som visar föreslagen utformning. Exploatörens illustration, framtagen av DinellJohansson.

Radhuslängor mot Hildur Ottelinsgatan

Två radhuslängor placeras utmed Hildur Ottelinsgatan, där det även skapas utrymme för en gemensam lek-och grillplats i norr, gräsmatta i söder samt miljöstationer. Radhusen ställs snett i förhållande till gaturummet, med uteplatser mot gatan. Skalan bryts upp ytterligare genom att radhusens tredje våning är enbart delvis bebyggd, och resten utformas till terrass i söderläge.

Mot gaturummet avgränsas uteplatserna med staket, vilket ger en privat tydligt avgränsad uteplats. Det är viktigt att staketen inte utförs högre än att uteplatserna och entréerna kan ge kvaliteter till gaturummet i form av både grönska, detaljrikedom och stadsliv.

Radhuslängor mot väster

Tre längor placeras mot fastighetens baksida, i anslutning till Myrbergsgården. Uteplatserna är placerade mot en sluttning i väst, men husen får solbelysta uteplatser på terrasser på den tredje våningen med sydvästorientering.

För att skapa variation, småskaliga byggnadsvolymer samt utblickar mellan husen bedöms det viktigt att bebyggelsen delas upp i flera längor med släpp. Detta regleras med prickmark samt korsmark (se planbestämmelser på sid 18). Släppen avses bli bredare än vad som reglerats i plankartan men avsikten är inte att rymma passager eller gemensamma utrymmen.

Gemensamhetshus

I planområdets sydvästra del planeras ett gemensamhetshus som kan rymma hobbyrum, mötesrum eller liknande. Denna byggnad föreslås uppföras i en våning och fungera som en mötesplats för de boende.

Entréer

Huvudentréer till alla hus avses placeras mot en kvartersgata som anordnas mellan de två raderna av radhuslängor. Förråd till husen föreslås i direkt anslutning till fasaderna vid entréerna.

Exploateringsgrad och höjd

Detaljplanen begränsar exploateringsgrad i form av både byggnadsarea och bruttoarea för att säkerställa uteplatser/terrasser. Höjden begränsas till maximalt 10,2 meters nockhöjd motsvarande tre våningar.



Bild 6 Sektion AA'. Exploatörens illustration, framtagen av DinellJohansson.

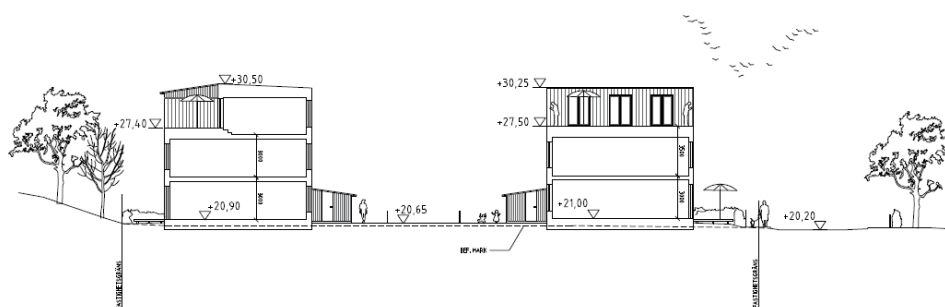


Bild 7 Sektion BB'. Exploatörens illustration, framtagen av DinellJohansson.



Bild 8 Axonometrisk skiss på planförslaget. Norr mot höger på bilden. Exploatörens illustration, framtagen av DinellJohansson.

Fasader och material

Den föreslagna gestaltningen tar fasta på omgivande trähusbebyggelse. Som helhet förhåller sig förslaget i materialitet till sin omgivning. Radhusen samt komplementbyggnader avses byggas med stomme och fasad i trä. Fönstersättningen hålls stram och strikt geometrisk på ett klassiskt vis. Storleken på fönster motsvarar de bakomliggande rummens behov av dagsljus.

Nedan visas illustrationer på hur byggnaderna kan komma att utformas. Bebyggelsens fasadutformning, material, kulörer eller takutformning styrs dock inte i detaljplanen eftersom flera utformningar bedöms kunna vara lämpliga på platsen.



Bild 9 Illustrationer som visar hur byggnaderna föreslås utformas. Främre rad av hus, sett från Hildur Ottelinsgata, med uteplatser (vänster bild) och från den inre kvartersgatan med huvudentréer (höger bild). Exploatörens illustration, framtagen av DinellJohansson



Bild 10 Illustrationer som visar hur byggnaderna föreslås utformas. Bakre rad av hus, sett från den inre kvartersgatan med huvudentréer (vänster bild) och från fastighetens baksida med uteplatser (höger bild). Exploatörens illustration, framtagen av DinellJohansson

Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till en utpekad kommunal kulturmiljö öster om planområdet.

Inom planområdet ligger bebyggelse från 1960-talet. Byggnaderna bedöms inte ha några kulturmiljövärden och kommer att rivas.

Sydväst om planområdet finns ett fornlämningsområde, området berörs dock inte av planläggningen.

Park och natur

Inom fastigheten står 15 oxlar som bildar en enkelsidig allé i tre grupperingar längs med Hildur Ottelinsgatan. De träd som står i den norra och södra grupperingen har

inventerats och bedöms ha en god vitalitet, medan de oxlar som står i den mellersta grupperingen bedöms ha en sämre vitalitet. Tre av oxlarna från den norra och södra grupperingen ska bevaras och som åtgärd för de 12 oxlar som tas ned ska 12 nya träd placeras inom en närbelägen del av Rickomberga. De oxlar som står kvar kommer att stå relativt nära den nya bebyggelsen, men bedöms få bra möjligheter för att vidhålla en god vitalitet framgent, givet att de hårdgjorda och körbara ytorna som omger träden idag till stor del utgår till förmån för gårdsmark och ytor som inte är körbara. Dispens för att avverka de 12 träden beviljades av länsstyrelsen i januari 2021.

Trafik och tillgänglighet

Parkering och angöring

En enkelriktad kvartersgata planeras inom planområdet, mellan de två raderna av hus. Angöring till bostäderna och bostadskomplement görs generellt från kvartersgatan. In- och utfart till denna gata sker ifrån Hildur Ottelinsgatan.

Bilparkeringar för de boende sker på gemensamma alternativt enskilda parkeringsytor inom fastigheten. En fast parkering ordnas per radhus och utöver dessa ordnas även flexibla parkeringsytor som kan nyttjas som gästparkering eller iordningställas som parkeringsplats för rörelsehindrade. Utifrån Uppsalas riktlinjer för parkeringstal ska ett generellt parkeringstal för bilar om 8 parkeringsplatser per 1000 BOA ordnas. Givet att området ligger inom 2000 m från centrum samt närheten till (mindre än 300 meter) till busshållplatsen Hildur Ottelinsgatan med hög turtäthet så ska en reduktion med 1 respektive 0,5 kunna göras, vilket motsvarar ett parkeringstal om 6,5 platser per 1000 BOA. Det skulle medföra totalt cirka 23,6 platser. Med de föreslagna 27 platserna erhålls ett parkeringstal motsvarande cirka 7,4.

Parkering för cyklar tillgodoses inom tomterna för respektive stadsradhus. Utöver ett externt förråd som nås från kvartersgatan där cyklar kan förvaras, finns även utrymmen utomhus där cyklar kan parkeras med direkt access från kvartersgatan. Utifrån Uppsalas riktlinjer för parkeringstal ska ett generellt parkeringstal för cyklar om 40 cykelplatser per 1000 BOA uppnås vilket skulle motsvara cirka 145 cyklar inom planområdet motsvarande 5,8 platser per stadsradhus. Detta parkeringstal kan uppfyllas med parkering utomhus samt inom förrådet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Utrymning och branduppställning

Uppställning av brandfordon kan ske på Hildur Ottelinsgatan samt inom fastigheten vid infart och utfart till kvartersgatan. Utrymning från bostäderna sker på

bottenvåningen mot både fram- och baksida samt från översta (tredje) våningen via liststege från stadsradhusens terrasser.

Sociala frågor

Detaljplanens genomförande innebär tillgängliga bostäder i ett område nära både skolor, naturområden och kollektivtrafik. Övrig service finns inom cykelavstånd.

Om detaljplanen genomförs enligt gällande förslag så innebär det att området, som idag domineras av villor, får ett breddat bostadsutbud i form av radhus. Exploateringen förväntas dock inte i någon stor grad kunna bidra till en mer blandad befolkning i området, varken gällande ålder eller inkomstnivå.

Området bedöms upplevas tryggt både före och efter genomförandet, men de extra entréerna och de mänskliga aktiviteterna bland bostäderna bedöms kunna stärka upplevelsen av trygghet.

Mark och geoteknik

En markteknisk undersökning daterad 2021-05-03 har tagits fram, vilken visar att marken består av fyllningsjord som innehåller sand, grus och lera med torrskorpekaraktär. Fyllningen är utlagd på lera på friktionsjord på berg. Block förekommer. Bergnivån har bekräftats ligga cirka 2,4 respektive cirka 11,1 meter under befintlig marknivå. Marken inom undersökningsområdet utgörs generellt av hårdgjorda grusade och asfalterade ytor samt medelstora träd. Gräsytor förekommer. Berg i dagen påträffas i sydöst.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet för Uppsalaåsen, men inom zon med hög känslighet för grundvatten, klass c (lera som överlagrar morän och som avvattnas mot områden i klass extrem) enligt Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. En riskbedömning för grundvatten (2021-05-10) har därför tagits fram. Syftet med utredningen är att i enlighet med Uppsala kommuns instruktioner beskriva vilka risker som finns med planerad markanvändning och vid behov identifiera relevanta skyddsåtgärder som behöver vidtas för att minska risken.

Tillkommande risker i och med den planerade exploateringen utgörs av rivnings- och markarbeten under byggfasen. Genom föreslagna åtgärder och utbildning av personal kan dessa risker kontrolleras, vilket kommer säkerhetsställas genom kontrollprogram. Markarbeten ska föregås av mark- och grundvattenprovtagning och lämplig sanering. Länshållningsvatten får inte infiltrera, och vid behov ska det renas lokalt innan avledning till befintligt ledningsnät. Vid schaktning för rivning av källare i södra delen av utredningsområdet har grundvattennivåer uppmätts cirka 0,7 meter ovanför antagen schaktnivå. Beroende på grundvattennivåer vid tidpunkt för schaktning

riskeras bottenuppträckning vilket kan innebära att grundvattnets trycknivåer kan behöva sänkas temporärt.

Givet att föreslagna riskreducerande åtgärder genomförs, bedöms riskerna minska under driftskedet för planerad situation i jämförelse med befintlig situation. Detta beror främst på avsevärt förbättrad dagvattenhantering och att hårdgjorda ytor i planerad situation kommer att avvattnas till täta dagvattenlösningar, vilket underlättar för sanering vid brand eller olycka. Dagvatten från takytor kommer tillåtas infiltrera (efter föregående rening), till skillnad från idag då det avleds direkt till ledning.

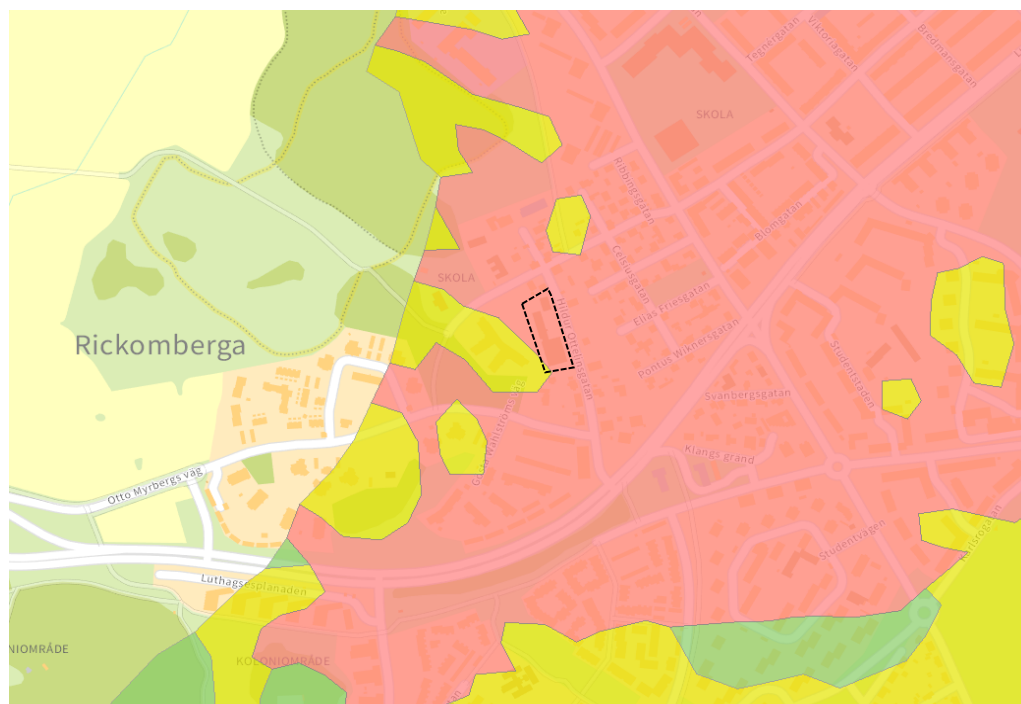


Bild 11 Utdrag ur kartläggning av känslighet för grundvatten. Planområdet ligger inom zon med hög känslighet. Planområdet markeras med svart streckad linje.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Structor (2021) för att beskriva hur exploateringen påverkar dagvattenavrinningen och skyfallshantering inom området samt föreslå åtgärder i enlighet med kommunens riktlinjer och policy.

Utredningen visar att det kommer krävas en fördröjningsvolym på 76 m³ inom området. Dagvatten från takytor, uteplatser och mindre hårdgjorda ytor föreslås ledas till växtbäddar inom respektive tomt och infiltrera till grundvattnet i den mån det är möjligt utifrån markförutsättningarna. Bedömningen är dock att anläggningarna kommer behöva förses med dränering då infiltrationsmöjligheterna sannolikt är begränsade. Dagvatten från hårdgjorda ytor, såsom parkering och gata, föreslås avledas till ett ytligt makadamdike som anläggs längs kvartersgatans västra sida. Ett underjordiskt magasin föreslås också inom planområdet (vid parkeringsytan i söder) som tar emot vatten från makadamdiket och ovanliggande hårdgjorda ytor. För att förhindra infiltration till grundvattnet kommer magasinet och diket utföras täta.

För att säkra en god skyfallshantering behöver området höjdsättas så att avrinning inte sker mot byggnader och så att ytliga avrinningsvägar skapas som kan leda vattnet mot sydöst. Skyfallshanteringen förväntas inte förändras i jämförelse med befintlig situation, då det idag inte finns några kända lågpunkter inom utredningsområdet. En viss förbättring av situationen nedströms förväntas genom att delar av den vattenvolym som uppstår vid ett skyfall kan magasineras i föreslagna anläggningar inom utredningsområdet.



Bild 12 Bilden visar en princip för dagvattnet hanteras. Observera att bilden inte är orienterad mot norr.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger skyddat från stora trafikleder och inom ett område med goda ljudförhållanden. Ljudmiljön bedöms bli god även efter detaljplanens genomförande.

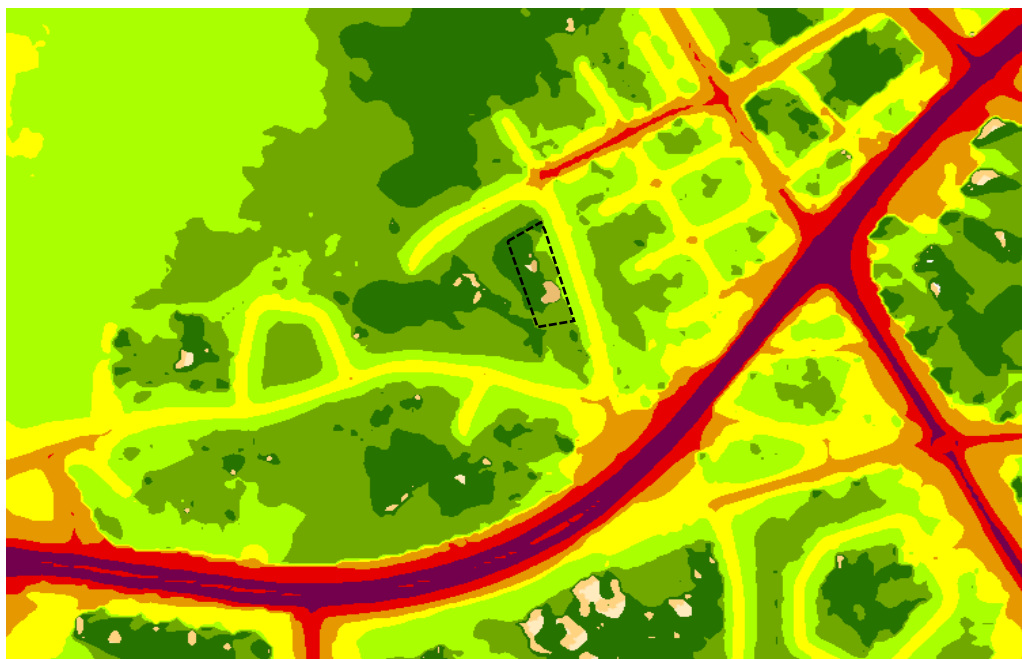


Bild 13 Utdrag ur bullerkartläggningen 2017. Bilden visar att bullernivåerna inom planområdet ligger

Dags- och solljus

En solstudie har tagits fram av DinellJohansson. Den visar att solförhållandena i planförslaget är goda.

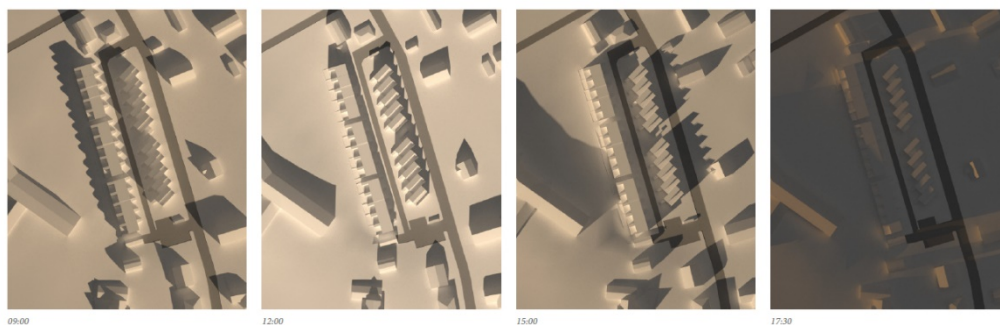


Bild 14 Vårdagjämning

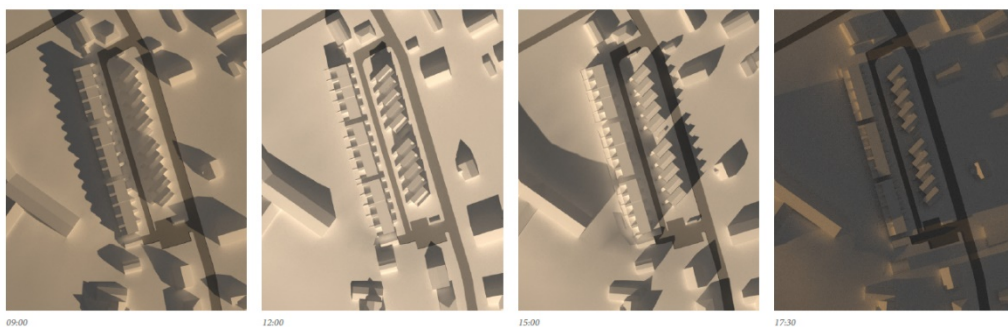


Bild 15 Höstdagjämning

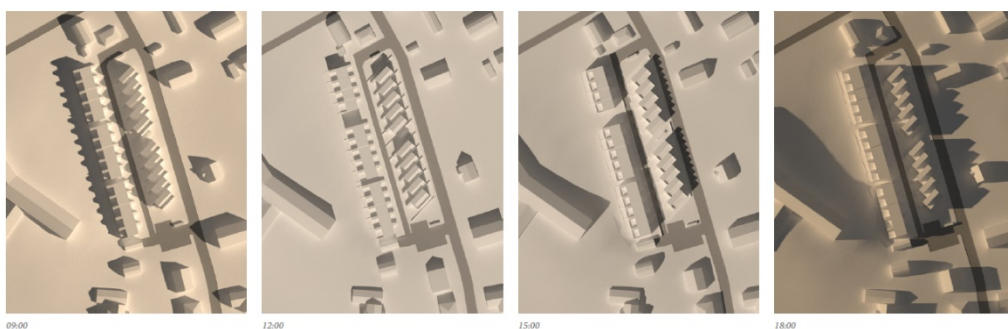


Bild 16 1:a maj

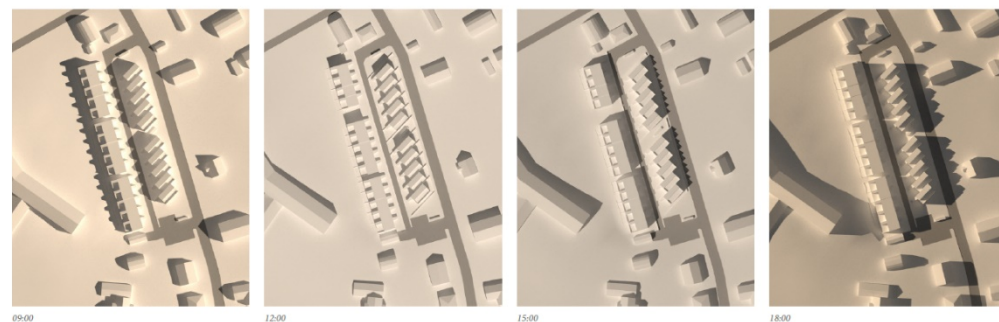


Bild 17 Sommarsolstånd

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten och har idag flera anslutningar till fastigheten. Nya serviser kan vara aktuellt, men den nya användningen bedöms inte generera ett behov av utbyggnad av VA-nätet.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten kopplas på dagvattenledning efter fördröjning inom kvarteret i enlighet med avsnittet om dagvatten.

Avfall

Avfallshantering sker i mindre utvändiga byggnader som inhyser rullkärl för avfallsfraktioner inklusive så kallat hushållsavfall. Två huvudsakliga lägen planeras för dessa, ett i norr och ett i söder som nås med sopbil från Hildur Ottelinsgatan. Ett tredje läge för sopsortering möjliggörs i släppet mellan radhusen mot Hildur Ottelinsgatan för det fall gångavståndet till de övriga två lägena bedöms bli för långt.

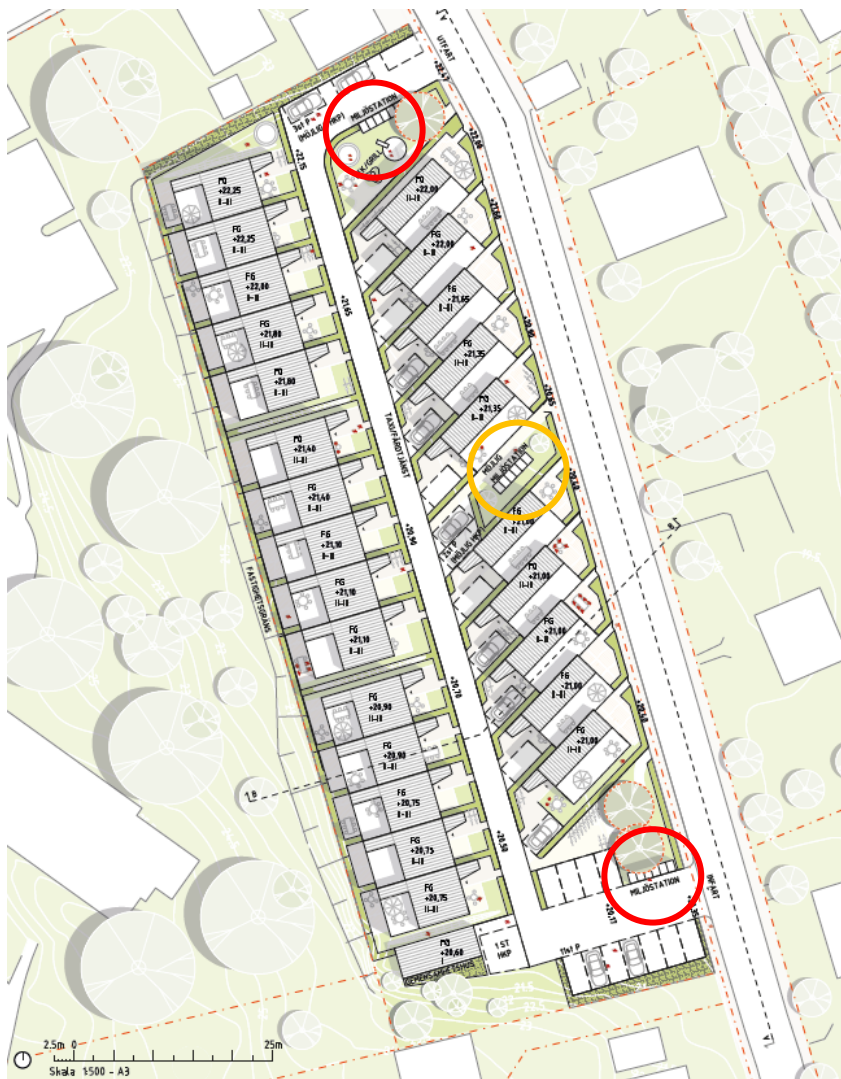


Bild 18 Bilden visar föreslagna lägen för miljöstationer (röda ringar). Orange markering är en möjlighet om kortare avstånd önskas.

El

Planområdet ligger inom Upplands energis elförsörjningsområde. Ledningar finns inom och i anslutning till planområdet.

Värme

Bostäderna planeras med luftvärmepump varför fjärrvärmeanslutning inte bedöms som nödvändigt. För matning av el bedöms en ny elledning förläggas i kvartersgatan som når varje bostad.

Planbestämmelser


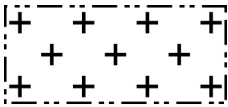

Användning av mark och vatten

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	Bostäder

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e_1	Största byggnadsarea är angivet värde i m^2
e_2	Största bruttoarea är angivet värde i m^2
	<p>Marken får inte förses med byggnad</p> <p>Där den genomgående kvartersgatan ska placeras samt områdena närmast de angränsande fastigheterna är det inte lämpligt med bebyggelse och marken får därför inte bebyggas.</p>
	<p>Marken får endast förses med komplementbyggnad.</p> <p>På flera platser inom planområdet sparas öppna ytor för gemensamma behov, både avfallshantering, parkering och vistelseytor, här får endast komplementbyggnader uppföras. Inom begreppet komplementbyggnader ingår även skärmtak, vilket skulle kunna bli aktuellt vid cykel- och bil-parkering.</p>
	<p>Högsta nockhöjd är 10,2 meter</p> <p>Bestämmelsen möjliggör bostäder i upp till tre våningar</p>
m_1	<p>Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas</p> <p>Bestämmelsen ska säkra att förorenat dagvatten, från körbana och parkeringsytor, inte infiltreras till grundvattnet.</p>

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Den preliminära tidsplanen för detaljplanen är att planen ska antas under tredje kvartalet 2022. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagande. Byggstart kan tidigast ske efter att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören har den samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Planavtal

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastigheten 9:5 som ägs av Stams fastigheter.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

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

Kända ledningar (enligt ledningskoll 2021) inom eller nära planområdet tillhör:

- Uppsala vatten och avfall
- Vattenfall eldistribution
- Vattenfall värme
- IP-only
- Skanova
- Primlight
- Uppsala kommun, Gatu- och Trafikkontoret belysning

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplanen för Rickomberga 9:5 inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till behovsbedömningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

Miljöaspekter

Stadsbild

Planförslaget innebär att gaturummet kan berikas med förgårdsmark i form av uteplatser och planteringar. Bostäderna kan även tillföra stadsliv och arkitektoniska kvaliteter. Den trädrad som idag följer gaturummet kommer att reduceras till ett fåtal och området kommer att bli tätare exploaterat än idag.

Kulturmiljö

Detaljplanen ligger intill kommunalt kulturmiljöområde samt i närheten av fornlämningsområde, inga av dessa värden bedöms dock påverkas av planläggningen. Detaljplanen berör inga riksintressen enl. 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Naturmiljö

Detaljplanen berör biotopskydd i form av en oxelallé. Planens genomförande innebär att merparten av de oxlar som idag utgör en allé, kommer att tas ner. Några av de oxlar som tas ner är i sämre skick (mindre bra vitalitet samt dålig vitalitet), de tre oxlar som sparas har god vitalitet. En dispens för att ta ner träden har givits av Länsstyrelsen under januari 2021. De kompensationsåtgärder som föreslagits och accepterats av Länsstyrelsen, är plantering av ersättningsträd längs Otto Myrbergs väg i väst. Träden som tas ner är oxlar, men kommunens bedömning är att någon form av skogslönn skulle passa bättre och dessutom återfinns i närhet, söder om Luthagsesplanaden. Det finns även en möjlighet att förlägga 3-4 av de 12 träden som ska ersättas i Scheeleparken i planområdets närhet. I detta fall skulle dessa träd utgöras av oxlar.



Bild 19 Föreslagen placering av ersättningsträd i närhet av planområdet.

Mark och vatten

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom dagvatten rinner mot Fyrisån. Vidare ligger planområdet inom zon med hög känslighet för grundvatten. Planen och dess tillhörande utredningar beskriver hur dagvattnet kan renas och fördröjas samt hur byggnation och anläggningar ska ske utan att påverka grundvattnet. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Resurshushållning

Exploateringen innebär förtätning i ett område nära skolor, kollektivtrafik, naturområden och service samt med utbyggd infrastruktur och teknisk försörjning. Detta möjliggör för korta samt hållbara transporter.

Husen avses att byggas med trästomme och med träfasader, vilket begränsar byggnadens klimatavtryck.

Hälsa och säkerhet

Planläggningen ger en begränsad påverkan på närområdet och inom planområdet bedöms de boende få både en god ljudmiljö och god luftkvalitet. Trafikmiljön förväntas bli säker med förhållandevis låga trafikflöden.

Sociala aspekter

Planens genomförande innebär att områdets bostadsutbud, som idag domineras av villor, kan berikas med andra bostadstyper. De föreslagna radhusen möjliggör för fler att bosätta sig i området förväntas inte i någon stor grad kunna bidra till en mer blandad befolkning i området, varken gällande ålder eller inkomstnivå.

Trygghet

Bostadshusen som följer gaturummet bidrar till stadsliv och det ökade antalet människor och de fönster och uteplatser som vänder sig mot gaturummet kan ge en ökad oformell social kontroll och därmed ökad trygghet.

Det gemensamhetshus som planeras i området, som kan rymma till exempel hobbyrum och mötesrum, kan bidra till en stärkt samhörighet i området.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard kan uppföras i denna del av staden.

Barnperspektiv

Detaljplanen innebär att bostäder byggs nära både förskola och grundskola, vilket är positivt både ur ett barn-och hållbarhetsperspektiv eftersom familjer enkelt kan gå eller cykla. De barn som flyttar in i området har även tillgång till natur och lekplatser nära bostäderna. Inom planområdet planeras en mindre lekyta som kan fungera som mötesplats för framförallt mindre barn, möjligheten för spring och lek inom planområdet för äldre barn bedöms dock som begränsade eftersom de sammanhängande vistelseytorna är små.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom vatten avrinner till Fyrisån. En hållbar och ansvarsfull dagvattenhantering möjliggörs och föreslagna åtgärder finns som svarar upp mot kommunens riktlinjer. Detaljplanen berör även grundvattenförekomsten Uppsalaåsen-Uppsala. Byggnation ska genomföras så att inte grundvattnet påverkas och dagvattenmagasin samt dike ska utföras med täta skikt. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5. Planläggningen bedöms innebära mycket begränsade förändringar av luftkvalitet och miljökvalitetsnormerna för luft kommer att klaras.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7 då det finns träd inom planområdet som är biotopskyddade och som delvis kommer att tas ner. Dispens för nedtagning av träd har getts och kompensationsåtgärder finns. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören Aros Bostäder.

Medverkande konsult, som tagit fram illustrationer och situationsplan, har varit DinellJohansson.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekter Marina Ziakouli och Louise Granér. Dessutom har Lena Mattsson, plantekniker deltagit.

Planhandlingarna har granskats av Eleonore Albenius, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-09-13, rev 2021-09-23

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Marina Ziakouli
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd

2021-09-29