

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-09-12

Diarienummer:
PBN 2016-001640

Handläggare:
Saga Wingård

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Rickomberga 9:5

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med vit linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i upp till tre våningar på fastigheten Rickomberga 9:5. Bebyggelsen ska utformas så att den möter gaturummet på ett intressant och respektfullt sätt. Delar av planområdet planläggs som allmän plats, GATA, för att möjliggöra en bredare trottoar. Utförande ska ske med hänsyn till områdets känslighet för påverkan på grundvatten

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 21

Granskningsyttrande

Totalt antal inkomna 14

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 29 september 2016

Beslut om ny inriktning 23 januari 2020

Beslut om samråd 29 september 2021

Beslut om granskning: 24 mars 2022

Samråd 15 oktober 2021 – 26 november 2021

Granskning 20 april 2022 – 18 maj 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	1
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Översikt över inkomna samrådsyttrande	8

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 20 april och 18 maj 2022. Under granskningstiden har 14 antal skriftliga synpunkter inkommit, varav 11 antal utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak förslaget gestaltning och påverkan på områdets karaktär. Länsstyrelsen har inga synpunkter på granskningsförslaget.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Redaktionella ändringar har gjorts på plankarta och i planbeskrivning utifrån Lantmäteriets synpunkter.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Sakägare 1	X	
Sakägare 2	X	
Sakägare 3	X	
Sakägare 4	X	

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Kulturnämnden	X	X
Funktionsrätt	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Kulturnämnden

Kulturnämnden anser att deras synpunkter under samråd inte har tillgodosetts och bedömer att deras tidigare yttrande kvarstår som synpunkt på förslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen ser ingen anledning till att göra en annorlunda bedömning än i samrådsredogörelsen, utan bedömer fortfarande att den nya bebyggelsens utformning och karaktär inte kommer att skada de utpekade kulturmiljövärdena i området. Yttrandet föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har en del redaktionella synpunkter på planbeskrivning och plankarta. Påpekar att det saknas utfartsförbudsringar längst i söder, samt att prickmarken mot grannfastigheten Rickomberga 9:14 endast är 2 meter och att det därmed kan bli svårt att få dit en eventuell byggställning/kranbil vid framtida underhåll av fasad.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Redaktionella justering görs i planbeskrivning och plankarta utifrån Lantmäteriets synpunkter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att 2 meter prickmark är tillräckligt då det av uppenbara skäl inte kommer placeras byggnader direkt i fastighetsgräns. Utfartsförbudets syfte är att hindra enskilda utfarter vid respektive radhus, vilket inte motverkas av att utfartsförbudet inte fortsätter på den sista sträckan längst i söder.

Uppsala Vatten

Bolaget ser helst att avsnittet om dagvatten i planbeskrivningen förtydligas genom att ange att oljeavskiljning och annan rening av dagvatten från parkeringsytor med fördel sker genom nedsänkt växtbädd innan dagvattnet leds till det underjordiska magasinet. Eventuell gatkansten längs med Hildur Ottelinsgatan kan behöva fasas av vid avfallsfordonets uppställningsplats i höjd med avfallsbehållarna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen beskriver förslag till dagvattenlösning där dagvatten från parkeringsytor föreslås genomgå oljeavskiljning innan det leds vidare till ett ytligt makadamdike. Förvaltningen bedömer att beskrivningen inte behöver förtydligas inför antagande.

Funktionsrätt Uppsala kommun

Funktionsrätt menar att ”gällande krav för tillgänglighet” inte är tillräckliga för att säkra ett likvärdigt och tillgängligt samhälle utan att Uppsala kommun behöva säkerställa extra åtgärder för att säkra personer med funktionsnedsättnings delaktighet i Uppsala. Funktionsrätt ser att både parkeringsplatser för rörelsehindrade och utrymmen för hushållsavfall i praktiken ibland blir oanvändbara för att man inte sett till helheten, trots att de uppfyller tillgänglighetskraven.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planskedet görs en bedömning och plats avsätts för parkering och avfallsutrymme, vilket följs upp i bygglovet. I planen säkerställs det att det inte finns några intressekonflikter, det vill säga att den platsen skulle kunna användas för något annat. På det sättet minimeras risken att parkeringsplatser för funktionshindrade hamnar på fel plats eller att avfallsutrymmen skulle bli otillgängliga.

Plan- och byggnadsnämnden kan inte ställa krav i bygglov och detaljplan utöver de möjligheter som ges med plan- och bygglagens regelverk. Yttrandet föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Föreningen Vårda Uppsala

Föreningen Vårda Uppsala motsätter sig inte nybyggnad på platsen men hävdar liksom kommunens Arkitekturpolicy att varje byggprojekt måste utgå från den befintliga miljön och de kvaliteter som är värdefulla och möjliga att bevara. I detta fall ett egnahemsområde klassat som kulturmiljö på en tomt med sluttningsläge mot öster nedanför en hög bevuxen bergsklack. En plats med dåligt ljusfall särskilt årstiden mellan höst- och vårdagjämning. Planförslaget sätter byggnadsvolym framför långsiktig bostads- och livskvalitet. De anser att kommunen måste ta ett långsiktigt helhetsansvar för stadsmiljön.

Föreningen Vårda Uppsala föreslår därför fortsatt en bebyggelse som tar fasta på en anpassning till befintlig kulturmiljö och som utgår från platsens ljus- och terrängförhållanden. Deras förslag är en friare gruppering av huskroppar i ett mer varierat utförande, lägenhetshus, ”stadsvillor” och längor med volym 2 - 2,5 våningar och med plan som tillåter bostäder i varierande storlek och med placering som bildar gårdsrum. Det är ett bebyggelsemönster som anknyter till variationen i det ursprungliga Rickomberga och som bidrar det som här eftersträvas, en social hållbarhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen gör avvägningar i planarbetet och flera kompetenser deltar. Detaljplanen är ett resultat av de avvägningar som gjorts mellan de olika intressen som finns samt att få en, ur alla aspekter, genomförbar planläggning. En detaljplan ska inte reglera mer än nödvändigt och möjliggör flera olika gestaltungsförslag. Eftersom planområdet inte ligger inom den utpekade kulturmiljön bedöms påverkan på de utpekade kulturmiljövärdena vara begränsade. Exploateringen kompletterar bostadsutbudet i området och den nya boendeformen innebär också att bebyggelse av en ny karaktärtillförs platsen. Förvaltningen bedömer inte att den nya bebyggelsens utformning och karaktär kommer skada de utpekade kulturmiljövärdena. Yttrandet föranleder inga ändringar av planen inför antagandet.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall AB Heat Sweden upplyser om att det är viktigt att byggaktören kontaktar de i god tid, i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring i ledningsnätet. Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmennätet. Befintliga fjärrvärmeledningarna måste hållas tillgängliga under byggtiden, samt utsättning av dessa ska begäras innan arbetena sätts igång.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter i granskningsskedet då synpunkterna från samråds-skedet har beaktats.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Anser att synpunkter från samrådet har bemötts.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution Ab noterar att tidigare yttrande har beaktats.

Region Uppsala, Trafik och Samhälle

Har ingenting att erinra.

Svenska kraftnät

Har ingenting att erinra.

Uppsala brandförsvär

Har ingenting att erinra.

Utbildningsförvaltningen

Har ingenting att erinra.

Privatperson 1 (icke sakägare)

Ställer sig positiv till förslaget.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Saga Wingård
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Granskning	Namn
Myndighet		
Länsstyrelsen	12 maj 2022	Länsstyrelsen
Kommunala lantmäterimyndigheten	12 maj 2022	Kommunala lantmäterimyndigheten
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		
Uppsala brandförsvaret	4 maj 2022	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	18 maj 2022	
Utbildningsförvaltningen	13 maj 2022	
Kulturnämnden	3 jun 2022	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Föreningen Vårda Uppsala	18 maj 2022	
Funktionsrätt Uppsala kommun	18 maj 2022	
Ledningsägare		
Uppsala Vatten	13 maj 2022	
Svenska kraftnät	27 apr 2022	
Vattenfall AB Heat Sweden	18 maj 2022	
Vattenfall El	21 apr 2022	
Trafik		
Region Uppsala Trafik och samhälle	20 apr 2022	
Övriga		
Privatperson 1	25 apr 2022	