

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-03-07Diarienummer:
PBN 2016-001640Handläggare:
Louise Granér

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Rickomberga 9:5

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med vit linje.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen 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 GATA för att möjliggöra en bredare trottoar.

Utförande ska ske med hänsyn till områdets känslighet för påverkan på grundvatten.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 21

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 29 september 2016

Beslut om ny inriktning 23 januari 2020

Beslut samråd 29 september 2021

Samråd 15 oktober 2021 - 26 november 2021

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	5
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.....	5
Skala, placering och utformning	5
Trafik.....	8
Kulturmiljö	9
Dagvatten, grundvatten, geoteknik och skyfall	10
Föroreningar.....	11
Naturvärden och biologisk mångfald	11
Hållbarhet och uppvärmning	12
Buller	13
Planbestämmelser och planprocess.....	13
Avfall	13
Brand	14
Skola	14
Fastigheter och rättigheter	14
Ledningar	15
Tillgänglighet.....	15
Post.....	15
Övrigt.....	16
Översikt över inkomna samrådsyttrande	16

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 15 oktober och 26 november 2021. Ett informationsmöte hölls digitalt via Teams 16 november 2021.

Under samrådstiden har 21 skriftliga synpunkter inkommit, varav ett yttrande utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelsens täthet, höjd och placering i förhållande till angränsande fastigheter och gata. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen hur detaljplanen hanterar dagvatten och geoteknik.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 8 oktober 2021.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Huvudsakliga ändringar sammanfattas i lista nedan.

Ändringar från samrådet:

- Detaljplanens syfte har reviderats.
- Plankartan justeras så att området närmast Hildur Ottelinsgatan planläggs som GATA. Detta görs för att möjliggöra en bredare trottoar.
- Plankartans nockhöjden sänks till 9,9 meter som maximal höjd i planområdet och byggrätten närmast Hildur Ottelinsgatan samt vid den planerade gemensamhetshuset sänks ytterligare. För att säkerställa att räckan kan uppföras ovanför nockhöjden intill Hildur Ottelinsgatan införs även bestämmelse kring det.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelser som skyddar de oxlar som kan behållas efter exploateringen.
- Plankartan har kompletterats med utfartsförbud för att säkerställa att antalet utfarter mot Hildur Ottelinsgatan begränsas.
- Plankartan reglerar att fasaden uppförs i trä.
- Plankartans byggrätter har justerats för att säkerställa ett större avstånd till fastighetsgränsen i norr.
- Plankartan har kompletterats med u-område. Detta innebär också att det blir ett större område vid interngatan som inte får bebyggas
- Planhandlingen kompletteras avseende dagvattenhanteringen. En beskrivning kring hur detaljplanen påverkas miljö kvalitetsnormerna för vatten har lagts till och dagvattenutredningen har reviderats.

Ytterligare mindre ändringar och förtydliganden har gjorts i hela planbeskrivningen. Illustrationerna har också reviderats med annan färgsättning.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd
Sakägare 1	X

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

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd
Kulturnämnden	X
Funktionsrätt	X
Privatperson 2	X
Rickomberga egnahemförening	X
Föreningen Vårda Uppsala	X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter planskede.

Skala, placering och utformning

Flera personer ställer sig positiva till intentionerna att göra platsen vackrare än idag och flertalet är positiva till radhus på platsen. En person anser att gällande utformning bör smälta bra i omgivningen och kommer få en god gestaltning.

Många personer, samt föreningen Våra Uppsala och Rickomberga egnahemsförening, anser dock att exploateringen är för hög i förhållande till tomtens storlek. De framför att det får konsekvenser både på friytorna, grönskan, trafiken, avfallshanteringen och insynen samt skuggningen till omgivande fastigheter. Det framförs även att den täta exploateringen ger en karaktär som är främmande på platsen och som avviker mot omgivningen. Föreningen Vårda Uppsala framför att de små uteplatser och terrasser som föreslås får dåliga ljusförhållanden. Rickomberga egnahemförening ifrågasätter de små friytorna i förhållande till antalet parkeringar. Föreningen frågar vad kommunen har för syn på behov av gröna ytor för boenden i småhusområden.

Flera privatpersoner framför att bebyggelsen ligger för nära intilliggande gata, som beskrivs som stundtals intensivt trafikerad. En person framför att en byggnad med nockhöjd på 10,2 meter cirka 2 meter från gatan innebär en synnerligen negativ förändring av områdets karaktär samt att de boende får trafik mycket nära bostaden.

Flera privatpersoner framför att avstånd närmare än 4,5 meter inte är lämpligt. Det nära avståndet i kombination med höjderna beskrivs på grund av skuggverkan vara i konflikt med intentionerna att nyttja tomten för rekreation och odlingar i enlighet med egnahem-visionerna på grund av skuggverkan.

Flera personer anser att bebyggelsen blir för hög och några uttrycker att trevåningsbebyggelsen kommer upplevas som en hög vägg mot omgivande fastigheter. En person anser även att bebyggelsen kan upplevas som 100 meter lång vägg mot gaturummet. En fråga ställs om markhöjden kommer att ökas så att höjderna blir högre jämfört med omgivande hus. En privatperson anser att höjderna för mark, golvhöjd och invändig takhöjd är överdimensionerad och bör kunna sänkas till 8,25 m.

Flera personer har reagerat på den insyn den nya bebyggelsen får på befintlig bebyggelse. En privatperson formulerar till exempel att hen motsätter sig planen i nuvarande utformning på grund av husens närhet och skuggning på omgivande tomt/tomter samt att terrasserna kommer ha full insyn till trädgården. Även insyn i husets sovrum beskrivs i yttrandena och avstånden anges till 10 meter till fastighet och 16 meter till bostad.

Olika förslag framförs som grundar sig i en mindre tät exploatering. Föreningen Vårda Uppsala föreslår friare gruppering av huskroppar, våningshöjd 2-2,5 våningar samt bostäder med sammansättning som bildar gårdsrum. Flera privatpersoner och Rickomberga egnahemsförening föreslår också sänkta höjder och mindre tät exploatering med färre bostadsenheter. En privatperson föreslår vridna radhus med färre enheter med målet att kunna bevara oxelallén och minska insynsproblematiken.

En privatperson framför att det är mycket olyckligt att oxlarna kommer att tas ner, eftersom de är viktiga för karaktären. En annan person framför att det är svårt att rymma vegetation mot tomtgränserna samt att möjligheten att få en karaktär som rimmar med "en god helhetsverkan" är svårt att uppnå.

Andra synpunkter kring gestaltningen gäller husens snedställning, där åsikter finns både kring att husen ska vara snedställda och att de ska ställas raka. Även frågor ställs om färgsättningen. En person framför att det är bra med en indragen tredje våningen och terrasser. Föreningen Vårda Uppsala är frågande kring skrivningen i planbeskrivningen där det anges att utformningen tar fasta på omgivande trähusbebyggelse.

Rickomberga egnahemsförening frågar vad stadsarkitekten säger om förslaget och föreningen önskar att politiker och tjänstemän tar en diskussionsrunda till och lyssnar på dem.

En person anser att det saknas underlag för de avvägningar som gjorts.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen möjliggör ett markeffektivt boende som innebär att fler kan bo i ett område där tillgången till hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) är god. Områdets friytor är begränsade men boendeformen (radhus) möjliggör att alla boende får tillgång till en egen uteplats.

För att möta de skilda behoven och önskemål om bostäder så behövs en stor variation av boendeformer. Den aktuella boendeformen innebär ett eget boende med egen uteplats/terrass men med begränsade utomhusytor att ta hand. Ur ett barnperspektiv är det ett brist att det inte finns större ytor för lek och rörelse, men läget för denna boendeform bedöms ändå bra eftersom det finns god tillgång på lekmiljöer och

naturmiljöer i området. Ett mindre gemensam lektyta, för de minsta barnen, kan också ordnas inom planområdet.

Planförslaget har reviderats så att ett större avstånd finns mellan byggnaderna och angränsande fastigheter. Detaljplanen möjliggör nu bebyggelse som närmast 4,5 meter till närmaste bostadsfastighet och i byggaktörens gestaltningsförslag ligger bostadsbebyggelsen 5 meter i den punkt som ligger närmast.

Då bebyggelsen närmast gatan ligger tväreställd så varierar avståndet mot gatan. Planförslaget ändras dock för att avståndet till körbanan ska ökas. Del av Rickomberga 9:5 blir gatumark så att trottoaren kan breddas och bebyggelsen flyttas något längre från gatan. Avståndet mellan fasad och körbana varierar nu mellan cirka fyra och sju meter. Med en genomtänkt utformning av uteplatsen och dess avgränsning mot gaturummet kan uteplatsen stärka kvaliteterna kring gatan samt utgöra en bra vistelseyta för de boende.

Nockhöjden har sänkts något sedan samrådet, men detaljplanen möjliggör fortfarande upp till tre våningar med trästomme. En sektion har tagits fram som visar hur bebyggelsen förhåller sig till omgivningen och förvaltningens bedömning är att den nya bebyggelsen förhåller sig till den skala som idag finns i området.

Med ett släpp i bebyggelseraden delar inte förvaltningen bedömningen att bebyggelsen kan uppfattas som en 100 meter lång vägg mot Hildur Ottelinsgatan. Om husen dessutom snedställs bidrar det till en mer varierad fasad.

En skuggstudie finns framtagen som visar hur ljusförhållandena blir på platsen. Bebyggelsen öster om Hildur Ottelins gata påverkas kvällstid och fastigheten i norr påverkas mer under förmiddagen. Samtliga angränsande fastigheter är dock huvudsakligen solbelysta större delen av dagen.

Med exploatering i stadsmiljö är insyn svårt att undvika och med de höjder och avstånd som gäller bedömer förvaltningen att insynsproblematiken inte blir en betydande olägenhet. Merparten av de berörda fastigheterna ligger avskild från planområdet med en gata och mot de fastigheter som ligger direkt intill föreslås den nya bebyggelsen utformas utan fönster mot angränsande fastigheter för att minska insynen. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

I närområdet finns flera olika material och kulörer. Trä är en vanligt förekommande material, även om också puts är ett vanligt material. Färgsättningen har studerats vidare och ett reviderat förslag har arbetats fram där färgskalan bryts upp i flera färger och får en ljusare färgsättning. Färgskalan kommer studeras vidare ytterligare till bygglovskedet. Skrivningen om att bebyggelsen tar fasta på omgivande trähusbebyggelse tas dock bort då den uppfattats otydlig och är överflödig.

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 gestaltningsförslag.

Trafik

Kollektivtrafikförvaltningen (Region Uppsala) ser positivt på planläggningen eftersom det finns närhet till kollektivtrafik med hög turtäthet samt goda cykelmöjligheter.

Föreningen Vårda Uppsala framför att trängsel hotar gaturummen. Föreningen skriver att de boende hänvisas till förstadsgator med bredd anpassad i huvudsak för gång- och cykeltrafik.

Flera personer yttrar sig kring trafikmiljön på Hildur Ottelins gata, som tidsvis är mycket trafikerad. Trafiksituationen beskrivs som kaotisk vid hämtning/lämning vid Eriksskolan. Gatan beskrivs också som en genomfartsled med relativt stort trafikflöde som troligtvis kommer belastas än mer när byggnationerna längs Otto Myrbergs väg färdigställs samt belastas extra av detaljplanens exploatering. En person skriver att hen inte håller med om att trafikmiljön förväntas bli säker med förhållandevis låga trafikflöden. Hen vill se underlag som styrker de låga trafikflödena i området samt att detaljplanen tar hänsyn till de trafikmätningar som kommunen gjort.

Flera personer skriver att trottoaren är mycket smal och därmed inte tillgänglig. En privatperson framför att mängden bostäder kommer att ytterligare belasta en redan överbelastad småhusgata. En person framför att den smala trottoaren särskilt blir ett problem under vintern och då särskilt för personer med barnvagnar eller personer med funktionshinder.

En privatperson ifrågasätter om det generella parkeringstalet om 8 platser per 1000 boarea är relevant för denna bebyggelse, med hänsyn till att bostäderna troligtvis intresserar barnfamiljer som förväntas ha en livsstil som kräver bil. Personen ser risk för parkeringsproblem. Rickomberga egnahemsförening frågar hur antalet parkeringar stämmer överens med kommunens ambition att minska biltrafiken.

En privatperson anser att den inre kvartersgatan blir så smal att det blir svårt att passera en annan bil samt att det blir svårt att renhålla/snöröja gatan.

En fråga ställs om de korttidsparkeringar som finns utanför gatan kommer bli kvar.

En person påpekar att det ser ut som att skisserna redovisar en trottoar på västra sidan av Hildur Ottelinsgatan och att det inte stämmer.

En privatperson funderar kring snöröjningen. Personen framför att det täta byggnationen inte lämnar någon plats för snödepå inom området.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hildur Ottelinsgatan är en smal gata där de mycket begränsade ytorna för trottoarer påverkar framkomligheten för gående. För att förbättra förutsättningarna, och skapa säkrare skolvägar, så kommer delar av kvartersmarken planläggas som allmän plats GATA, för att möjliggöra trottoar. Idag är gångbanan på västra sidan, intill planområdet, cirka 0,60 meter och efter planläggningen utökas gaturummet med ytterligare cirka 80 cm, vilket ger 1,40 meter trottoar. Detta breddade gatuutrymme kan inte möjliggöras längs hela gatan eftersom villafastigheter begränsar möjligheten att bredda gatan längs hela sträckan, men det förbättrar förutsättningarna vid planområdet.

Bedömningen är att exploaterings påverkan på trafiksituationen är begränsad. De nya bostäderna bedöms ha begränsat med trafikrörelser under den tid som gatan har som mest trafikrörelser, alltså vid hämtning och lämning vid skolan. Hastighetsdämpande åtgärder diskuteras för att gatan ska bli lugnare och mer trafiksäker, men det är ingen fråga som hanteras inom planarbetet.

Detaljplanen reglerar inte frågan om korttidsparkeringar men avsikten är att de ska finnas kvar.

Antalet parkeringar som föreslås är en parkering per bostadsamt ytterligare två för att möjliggöra parkering för rörelsehindrade eller gästparkering. I detta läge, där tillgången till kollektivtrafik är god och möjligheten att gå eller cykla är stor, bedöms fler parkeringar inte vara motiverat. Antalet parkeringar följer kommunens parkeringstal. Detaljplanen reglerar dock inte antalet parkeringar.

Fastighetsägaren är ansvarig för att snöröja sin egen mark och trottoaren utanför. Gemensamma ytor finns som kan användas för snöupplag.

Kulturmiljö

Kulturnämnden anser att de befintliga byggnaderna inom fastigheten inte kan bedömas värda att bevara och har inget att invända mot rivning.

Kulturnämnden bedömer att den föreslagna bebyggelsen kommer att utgöra en negativ påverkan på områdets karaktär och det värdefulla kulturarv som egnahemsbebyggelsen utgör. Nämnden påpekar dock att planområdet ligger utanför den utpekade kulturmiljön.

Kulturnämnden finner det anmärkningsvärt att hänsyn inte tagits till färgsättningen i det omgivande stadsrummet eller den omgivande bebyggelsens karaktär av vinkelrätt ställda byggnader indragna från gaturummet. Nämnden anser att förslaget utgör en tät, hög, skarpt kontrasterande bebyggelse som kommer verka visuellt dominerande.

Kulturnämnden anser att bebyggelsen inte möter gaturummet på ett respektfullt sätt och anser inte att gestaltningen kan uppfylla en god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen. Nämnden vill att planarbetet kompletteras med en kulturhistoriskt sakkunnig känslighets- och tålighetsanalys med rekommendationer för tillkommande bebyggelse. Slutligen vill nämnden att ett gestaltungsförslag som både tillför samtida arkitektonisk kvalitet och harmoniserar med intilliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnader tas fram.

En privatperson frågar varför det inte finns någon kulturhistorisk belysning av platsen i sin sammanhang. Hen anser att platsens kulturhistoriska kontext som ska vara utgångspunkt för de avvägningar som gjorts gällande placering, färg- och materialval. Personen frågar också vad det betyder att fönstersättningen ska hållas stram och strikt geometriskt på ett klassiskt vis.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

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 karaktär tillförs platsen. Förvaltningen bedömer inte att denna nya bebyggelsens utformning och karaktär kommer skada de utpekade kulturmiljövärdena.

En känslighets- och tålighetsanalys har inte bedömts nödvändigt eftersom planområdet inte ligger inom ett kulturmiljöområde. Denna bedömning har gjorts tillsammans med sakkunniga inom förvaltningen.

Att bebyggelsen snedställd regleras inte i detaljplanen, dock ger planen förutsättningar för det och det är också byggaktörens avsikt att bygga husen så. Snedställd bebyggelse kan bidra med variation till gaturummet och därmed också en bättre upplevelse när man rör sig i gaturummet samt en god helhetsverkan. Färgsättningen har studerats vidare sedan samrådet men kommer studeras vidare ytterligare under bygglovsskedet.

Förvaltningen ser positivt på att färgskalan bryts upp inom området men anser inte att det finns motiv att fastställa en färgsättning med planbestämmelser. Fasadmaterialet regleras för att säkerställa en karaktär som finns inom området idag och som ger bebyggelsen ett mer diskret uttryck för att inte bebyggelsen ska bli alltför framträdande på platsen.

Beskrivningen av fönstersättning justeras för att bli tydligare och enklare.

Dagvatten, grundvatten, geoteknik och skyfall

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter kring dagvatten och grundvatten under förutsättningen att de föreslagna riskminimerande åtgärderna vidtas.

Länsstyrelsen framför att det saknas en bedömning av huruvida dagvattenåtgärderna är tillräckliga för att följa miljö kvalitetsnormer som är satta för förekomsten. Länsstyrelsen bedömer därför att planen utgör en risk för att miljö kvalitetsnormerna för ytvatten inte uppnås.

Dagvattenutredningen har tagit fram ett förslag på flertalet dagvattenåtgärder, men länsstyrelsen saknar en tydlig beskrivning i planbeskrivningen över vilka dagvattenåtgärder som planeras. Länsstyrelsen anser att kommunen ska förtydliga om det underjordiska makadammagasinet ska bebyggas. Länsstyrelsen framför att magasinet ska finnas lättillgängligt om sanering skulle krävas.

Länsstyrelsen belyser att det för miljö kvalitetsnormer (MKN) vatten inte bara finns icke-försämringskrav utan även krav på förslag till förbättring för de vattenförekomster där statusen inte är god.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska skriva in i genomförandebeskrivningen att det, om länshållning blir nödvändigt, ska göras en hydrogeologisk riskanalys.

Länsstyrelsen anser att ledningsschakt som tas upp i riskbedömningen kan behöva förtydligas. Ledningsschakten kan utgöra transportvägar vid olyckshändelser och föroreningar kan då snabbt transporteras till platser där infiltration till grundvattnet kan ske eller till platser där sanering inte är möjligt. Ledningsschakt ska därför utföras på ett sätt där risken minimeras och det är viktigt att veta var ledningarna går.

Uppsala vatten och avfall framför att dagvatten från parkeringsytorna ska genomgå en oljeavskiljning samt renas i direkt anslutning till ytorna.

En privatperson är orolig för skyfallssituationen och anser att det ser svårt ut att få till en avrinning från husen i den bakre längan mot väster och Myrbergsgården. En person är orolig för att borttagandet av träd och häckar inom fastigheten kommer leda till större och snabbare avrinning mot gatan och de angränsande fastigheterna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Dagvattenutredningen och planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om hur exploateringen påverkar miljö kvalitetsnormerna.

Detaljplanen reglerar att smutsigt vatten inte ska kunna infiltrera med hänsyn till grundvattnet. Planhandlingarna redovisar också en fungerande dagvattenhantering. Att fastställa lösningen eller placeringen av dagvattenmagasinet i plankartan bedöms dock inte lämpligt eftersom likvärdiga tekniska lösningar eller fler placeringar kan fungera lika bra. Magasinet föreslås placeras under de körbara ytorna och kommer i så fall bli lättillgängligt, en placering under byggnader bedöms inte kunna bli aktuellt.

Beskrivning om att hydrogeologisk riskanalys ska göras om länshållning blir nödvändigt skrivs in enligt önskemål.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras beskrivningen om att ledningsschakt kan utgöra en risk och att det behöver genomföras på ett ur ett rundvattenssynpunkt säkert sätt. Frågan får sedan hanteras vidare vid projektering och anläggning.

Synpunkter kring oljeavskiljning kommuniceras till byggaktör och skrivs in i planbeskrivningen.

En utredning finns framtagen som redovisar hur skyfall behöver hanteras inom området.

Föroreningar

Länsstyrelsen skriver att det inte finns misstankar om markföroreningar i planområdet, men framför att de ser positivt på om fyllnadsmassor provtas ifall de upptäcks. Länsstyrelsen uppmanar till uppmärksamhet vid markarbete och informerar om att kontakt ska tas med tillsynsmyndigheten och potentiella markföroreningar påträffas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggaktören har informerats och planbeskrivningen kompletteras med denna upplysning.

Naturvärden och biologisk mångfald

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att de oxlar som avverkas bör ersättas med träd som skapar motsvarande biologiskt värde.

Länsstyrelsen påminner av att det är viktigt att skydda de träd som ska vara kvar mot stam- och rotskador under anläggningstiden. Länsstyrelsen anser att de som genomför detta ska informeras om det samt att det ska framgå av planens genomförandebeskrivning.

En privatperson ifrågasätter hur man fått tillåtelse att ta bort trädallén och anser att återplantering i så fall ska ske inom fastigheten.

Länsstyrelsen framför att naturmiljön, med undantag från den biotopskyddade allén, inte finns beskriven i planhandlingen och anser att det behöver beskrivas om det finns andra strukturer av betydelse för den biologiska mångfalden.

En privatperson framför att de oxlar som finns inte är markerade på grundkartan och anser att de bör förses med en skyddsbestämmelse i planen. Personen frågar om bestämmelsen m1 utgör en konflikt med oxlarna, om det innebär att dagvatten inte får infiltrera till rotsystemet. Samma person anser också att de träd som planteras i Celsiusparken är ett märkligt ”plåster på såren” eftersom radhusägarna intill planområdet inte kommer ha någon nytta av dem.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En dispens för att ta ner träd finns och har givits av länsstyrelsen. Dispensen reglerar att de träd som återplanteras ska ha viss storlek samt vara ett lövträd av inhemsk proveniens. Förslaget är att skogslönn ska återplanteras, vilket bedöms ha likvärdigt

biologiskt värde som oxel. Ersättningsplats för träden är reglerat i dispensen. Platsen är vald utifrån att det ska vara en plats där många träd kan planteras i alléform och få utvecklas. En närmare plats som uppfyllde dessa krav fanns inte i detta fall.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om vikten att skydda trädens stammar och rötter. Informationen förmedlas även till byggaktören. De träd som inte kommer att tas ner är viktiga både ur ett ekologiskt perspektiv och för stadsbilden. En bestämmelse införs därför som skyddar de tre återstående träden.

Planområdet är till stor del hårdgjort och inga utpekade naturvärden finns på platsen, planbeskrivningen kompletteras med den informationen.

Gällande bestämmelsen m₁ så reglerar den att smutsigt vatten inte får infiltrera, alltså vatten från parkering och körbanor. Vatten får dock infiltrera till rötterna vid gräsytor och annat.

Hållbarhet och uppvärmning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på att stomme och fasad planeras att byggas i trä. Nämnden vill lyfta att förnyelsebara och giftfria resurser ska användas i så stor utsträckning som möjligt. Exempel på detta kan vara att energiförsörjningen för de planerade verksamheterna fås genom förnyelsebara energikällor och att gröna tak anläggs för att hantera dagvatten och skapa gröna ytor som kan bidra till en ökad biodiversitet.

En privatperson frågar varför byggnaderna ska värmas upp med luftvärmepump och undrar varför man inte använder fjärrvärme som finns tillgänglig i gatan. Personen frågar också om luftvärmepumpen inte innebär störande ljud?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkterna kopplat till att göra val som är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv har kommunicerats till byggaktören.

Uppvärmningssätt är inte reglerat i detaljplanen men byggaktören kommer att utreda möjligheten till fjärrvärme, val av uppvärmningssätt är således inte gjort.

Planbeskrivningen revideras men denna information. Gällande luftvärmepump så ska det inte medföra betydande olägenhet för grannar.

Buller

En privatperson framför att bullerutredningen togs fram 2017 och att trafiken ökat avsevärt i området sedan dess. Frågan ställs om det är säkert att bullerkraven erhålls samt varför det inte finns någon prognos för till exempel år 2035.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt Uppsala kommuns bullerkartering ligger bullernivåerna 40-55 dBA ekvivalent i planområdet. Då ljudnivån är så god har ingen bullerutredning tagits fram och därför finns inte heller någon prognos. Buller mäts i en logaritmisk skala som innebär att det krävs stora trafikökningar för att bullernivåerna ska få en tydlig påverkan så att riktlinjerna riskerar att överskridas. Enligt kommunens trafikprognos förväntas ingen stor trafikökning.

Planbestämmelser och planprocess

En privatperson lyfter att det saknas planbestämmelser som säkerställer att planen genomförs så som illustrationerna visar och att det är otydligt vad man som granne kan förvänta sig.

En privatperson anser att gemensamhetslokalen ska vara planlagd som komplementbyggnad så att det säkerställs i planen att den inte kan bli en bostad.

Två personer anser att bristen på uformningsbestämmelser gör det otydligt vad man som granne kan förvänta sig av arkitekturen och gestaltningen. En person anser också att det bör finnas utfartsförbud mot Hildur Ottelinsgatan för att säkerställa att det inte blir parkeringar med backrörelser ut mot gatan.

En person skriver att bygglov hanteras i ett senare skede och frågar om inte planen bör innehålla även det.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen har preciserats med fler bestämmelser för att säkerställa viktiga kvaliteter i förslaget. Utfartsförbud har lagts till, indragning av översta våningen har säkerställs mot Hildur Ottelinsgatan och även träfasader har säkerställts. Detaljplanen ska dock, i enlighet med plan- och bygglagen, inte reglera mer än nödvändigt, varför det aktuella förslaget inte säkerställs i sin helhet.

Detaljplanen ska pröva om marken är lämplig för bostäder och reglera rättigheter och skyldigheter i enlighet med plan- och bygglagen. Detaljplanen ska dock inte reglera mer än nödvändigt utan ska kunna vara långsiktigt och möjliggör ofta flera typer av gestaltungsförslag. Bygglov kan ges först när detaljplanen finns framtagen. Vid ett bygglov så krävs exakta byggritningar och förslaget ska då vara förenligt med detaljplanen och uppfylla lagar och krav i plan- och bygglagen och Boverkets byggregler.

Avfall

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vill informera om att ny lagstiftning gällande avfallshantering har fattats. Den omfattar bestämmelser om att fraktioner från bygg- och rivningsavfall ska transporteras skilt från annat avfall.

Uppsala vatten och avfall framför att uppställningsplats för avfallsfordonet och avfallsbehållarna ska vara maximalt tio meter. De framför även att det tredje alternativa läget för avfallshantering kan användas om behovet av antalet kärl skulle bedömas större än vad det finns plats för vid de två planerade lägena.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Informationen har kommunicerats till byggaktören. Krav kring avstånd vid avfallshantering skrivs in i planbeskrivningen.

Brand

Uppsala brandförsvaret ser inga riskkällor i anslutning till planområdet och har inga synpunkter angående möjligheterna till räddningsinsats.

En privatperson framför att det står i planbeskrivningen att räddningstjänsten inte kan köra igenom området så hen undrar om räddningstjänsten drar brandslangar om det brinner i mittenlängan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Slang kan dras från infarterna och från öppningen i bebyggelsen vid Hildur Ottelinsgatan. Dialog har förts med Uppsala brandförsvaret som inte ser några problem med föreslagen lösning.

Skola

Utbildningsnämnden har inget att invända mot planförslaget. Tillkommande behov av förskola och grundskola bedöms som ringa.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ingen kommentar.

Fastigheter och rättigheter

Lantmäteriet framför att fastigheten belastas av en rättighet för utfartsväg och att detta bör framgå i planhandlingarna.

Lantmäteriet anser att det kan vara lämpligt att bilda gemensamhetsanläggningar för gemensamma nyttigheter som väg, avfallshantering och dylikt ifall det blir aktuellt att stycka av fastigheten till flera bostadsfastigheter. Detta vore bra att informera om i planhandlingarna.

Lantmäteriet framför att fastighetsägarens fullständiga namn saknas i planhandlingen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med information enligt lantmäteriets önskemål, gemensamma ytor planläggs också för g – gemensamhetsanläggningen. Gällande rättigheten har dock förvaltningen haft dialog med lantmäteriet och lantmäteriet har meddelat att den aktuella rättigheten inte berör Rickomberga 9:5. Servitutet kommer således tas bort från Rickomberga 9:5 och berör inte planläggningen.

Ledningar

Skanova framför att de så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Om åtgärder krävs så förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Vattenfall Eldistribution har inget att erinra, men framför information bland annat om att eventuell flytt av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Uppsala vatten och avfall framför att planområdet ingår i verksamhetsområdet för den allmänna VA-anläggningen och att anläggningsavgift ska erläggas enligt gällande taxa.

Uppsala vatten och avfall framför också att det kan bli nödvändigt med ett åtta meter brett u-område (område för allmänna underjordiska ledningar) genom området, beroende på fastighetsindelning.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ett u-område har lagts till enligt önskemål, i samråd med Uppsala vatten och avfall. Övriga synpunkterna har kommunicerats till byggaktören.

Tillgänglighet

Funktionsrätt Uppsala kommun framför att alla nybyggnationer ska vara tillgängliga för alla boende i kommunen och därför måste hänsyn tas till alla typer av funktionsnedsättningar. Funktionsrätt anser att parkeringsplatser för rörelsehindrade skrivs in i plankartan och att utrymme för hushållsavfall görs tillgängliga för rullstolsburna och andra rörelsehindrade.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Illustrationen i planhandlingen redovisar lämplig plats för parkering för rörelsehindrade. Någon bestämmelse kring parkeringens lokalisering görs inte i plankartan men tillgänglighetskravet om maximalt 25 meter gäller och kontrolleras igen vid bygglov. Även utrymmen för hushållsavfall ska följa gällande krav om tillgänglighet.

Post

PostNord framför att postlådorna ska placeras i en lådsamling vid infarten till området när det gäller radhus och villor. PostNord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Synpunkterna har kommunicerats till byggaktör som kommer att kontakta PostNord kring en föreslagen plats för lådsamlingen i anslutning till infarten.

Övrigt

En privatperson berättar att det felaktigt står att planområdet är från 1900-talets första decennium. Bebyggelsen är från slutet av 1800-talet och framåt.

En privatperson framför att bostadshusen byggts ut för 15 år sedan och ligger närmare fastigheten än vad detaljplanen visar.

En privatperson framför att samrådet var utformat som ett mindre reklamblad och att hen hade uppmärksammat det på annat sätt om informationen kom i kuvert

En privatperson framför att det i närområdet redan pågår en omfattande och alldeles för kompakt förtätning av gamla Rickomberga längs Otto Myrbergs väg. Hen skriver att naturvärden och grönska, som många uppskattar, försvinner i en rasande takt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingen revideras gällande uppgifterna om husens ursprung så att det nu står att de flesta byggnader är uppförda under 1900-talets första decennium.

Förvaltningen har uppmärksammat att den angränsande fastighetens byggnader inte stämmer med grundkartans linjer. Grundkartan har uppdaterats till granskningen så att den aktuella utbyggnaden finns med.

Samrådet har kommunicerats enligt kommunens rutiner. Synpunkterna förmedlas till berörda administratörer.

Frågor om kommunens övergripande planering kan inte hanteras inom denna planläggning, men de inkomna synpunkterna når både tjänstemän och politiker. Dock sker planeringen i enlighet med kommunens översiktsplan och avvägningar mellan olika intressen görs i varje planärende och varje planeringsskede.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Louise Granér
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Myndighet	
Länsstyrelsen	29 nov 2021
Kommunala lantmäterimyndigheten	18 nov 2021
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Sakägare 1	25 nov 2021
Sakägare 2	24 nov 2021

Remissinstanser och medborgare	Samråd
Sakägare 3	26 nov 2021
Sakägare 4	26 nov 2021
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Kollektivtrafikförvaltningen (Region Uppsala, UL)	12 nov 2021
Räddningsnämnden	24 nov 2021
Kulturnämnden	25 nov 2021
Utbildningsförvaltningen	22 nov 2021
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	26 nov 2021
Uppsala vatten och avfall	26 nov 2021
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Funktionsrätt Uppsala kommun	26 nov 2021
Föreningen Vårda Uppsala	26 nov 2021, 28 nov 2021
Rickomberga Egnahemsförening	26 nov 2021
Ledningsägare	
Skanova	1 nov 2021
Svenska kraftnät	18 nov 2021
Vattenfall Eldistribution	22 nov 2021
Övriga	
PostNord	12 nov 2021
Privatperson 1	18 okt 2021
Privatperson 2	26 nov 2021