

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2016-001640

Handläggare:
Louise Granér 018-727 45 76

Planbeskrivning

Detaljplan för Rickomberga 9:5

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

GRANSKNINGEN pågår mellan 20 april och 18 maj 2022

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Detaljplanen möjliggör bostäder i upp till tre våningar fördelade på två rader och uppdelade med flera släpp. Byggaktören avser att bygga 25 stycken radhus inom planområdet.

Fasadmaterialet styrs till trä för att säkerställa att bebyggelsen får en karaktär som lämpar sig väl på platsen.

Bostäderna angörs via en mindre kvartersgata, som går genom planområdet, och som också ska kunna rymma ledningar. Detaljplanen reglerar även gemensamma ytor samt förbud mot utfarter.

Utmed Hildur Ottelinsgatan finns biotopskyddade alléträd (oxlar) som kommer att behöva tas ner för att genomföra exploateringen. Fastighetsutvecklaren har fått dispens från länsstyrelsen för att få ta ner 12 av 15 träd inom planområdet. De övriga tre träden skyddas i detaljplanen.

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.

Ändringar efter samråd

Huvudsakliga ändringar sammanfattas i lista nedan.

- 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 räcken 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.

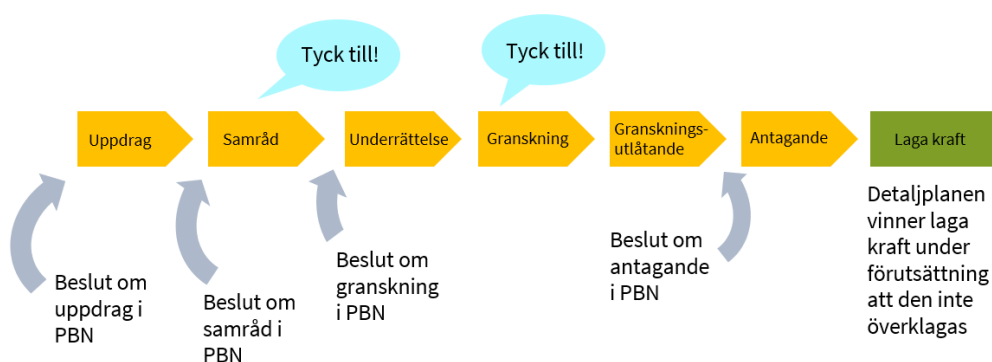
Läsanvisningar

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 bygglovsprövning.

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 2016-09-29. En ny inriktning för planuppdraget beslutades 2020-01-23. Det nya inriktningsbeslutet innebär att skalan sänktes och att boendetypen ändrades från flerbostadshus till radhus.




Handlingar

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning



Den läser
du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

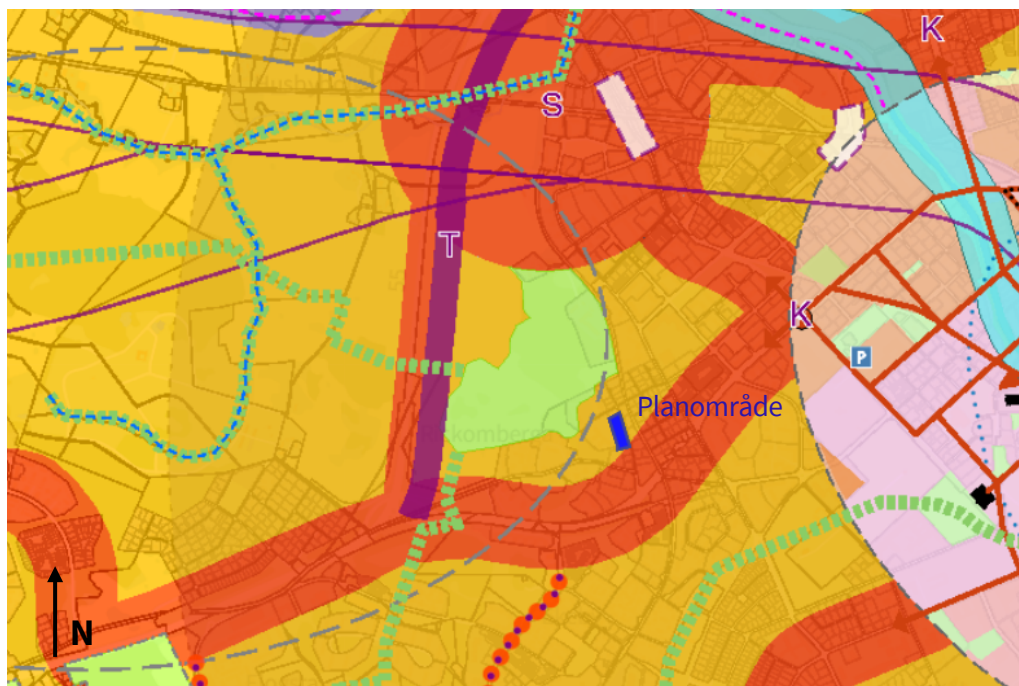
- Fastighetsförteckning*
- Dagvattenutredning, Structor, 2022-02-09
- Riskbedömning grundvatten, Structor, 2021-05-10
- Markteknisk undersökningsrapport, Byggnadstekniska byrån, 2021-05-05
- Historisk miljöinventering, Structor, 2021-01-29

Granskningshandlingarna finns tillgängliga hos Kontaktcenter i stadshuset på Stadshusgatan 2 samt på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

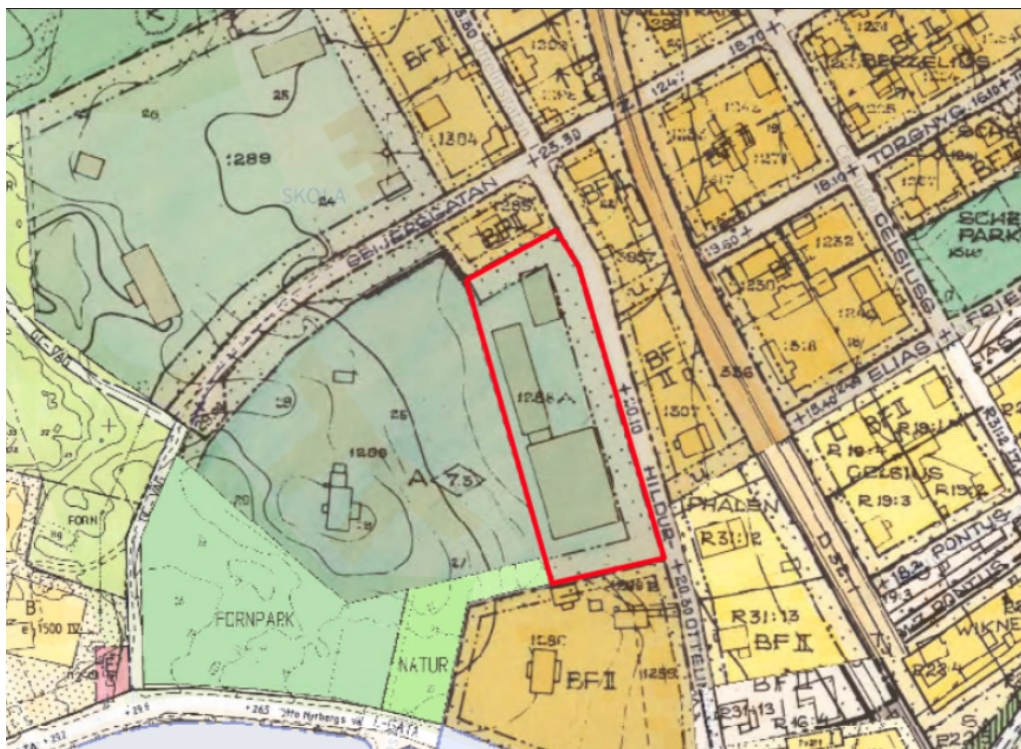
Planområdet ligger inom det område som i översiktsplanen från 2016 (ÖP 2016) kallas för stadsbygd. Stadsbygden innebär bland annat en blandstad med tyngdpunkt på bostadsutveckling med ökad koncentration av bebyggelse, främst inom nära cykelavstånd till Resecentrum. I närheten av planområdet sträcker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



Bilden visar ett utsnitt ur Uppsala kommuns översiktsplan. Planområdet är markerat med blått. Gult område visar stadsbygd och röda linjer visar stadsstråk.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Stadsplanen Pl 91 (akt nr 0380-327) Rickomberga som upprättades 1966. Enligt planbestämmelserna får området användas för allmänt ändamål. Byggnaderna får uppföras med en byggnadshöjd om högst 7,5 meter. I en tio meter bred zon närmast fastighetsgränsen i norr, öster och söder får marken inte bebyggas.



Bilden visar ett utsnitt från tidigare detaljplaner i området. Planområdet är markerad med röd linje.

Planens innehåll

Planens 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 allmän plats, GATA, för att möjliggöra en bredare trottoar.

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

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör bostäder i upp till tre våningar fördelade på två rader och uppdelade med flera släpp. Byggaktören avser att bygga 25 stycken radhus inom planområdet.

Fasadmaterialet styrs till trä för att säkerställa att bebyggelsen får en karaktär som lämpar sig väl på platsen.

Bostäderna angörs via en mindre kvartersgata, som går genom planområdet, och som också ska kunna rymma ledningar. Detaljplanen reglerar även gemensamma ytor samt förbud mot utfarter.

Mot Hildur Ottelinsgatan avses byggnaderna snedställas för att ge gaturummet en mera levande och varierad karaktär samtidigt som de boende får en mera privat uteplats mot gatan.

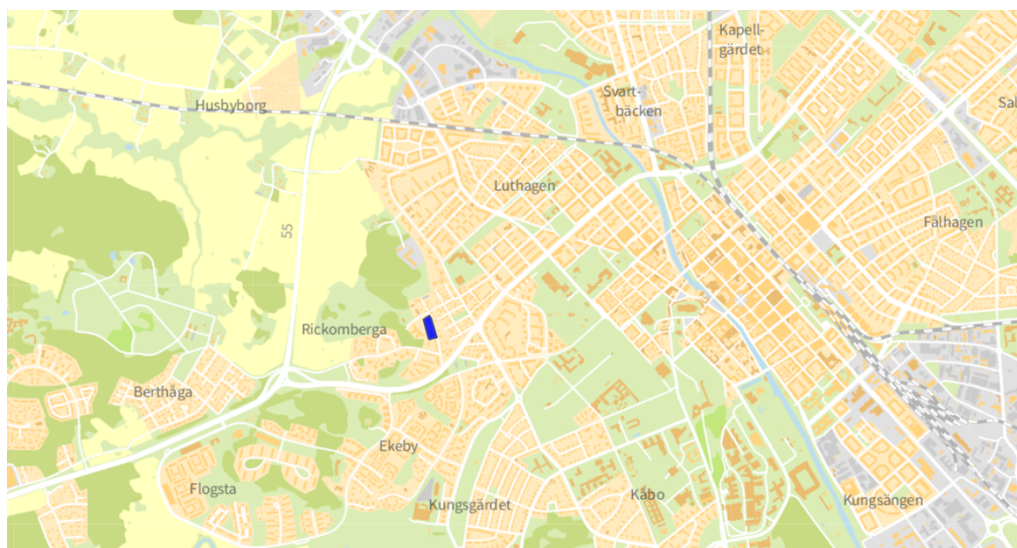
Utmed Hildur Ottelinsgatan finns biotopskyddade alléträd (oxlar) som kommer att behöva tas ner för att genomföra exploateringen. Fastighetsutvecklaren har fått dispens från länsstyrelsen för att få ta ner 12 av 15 träd inom planområdet. De övriga tre träden skyddas i detaljplanen.

Planområdet

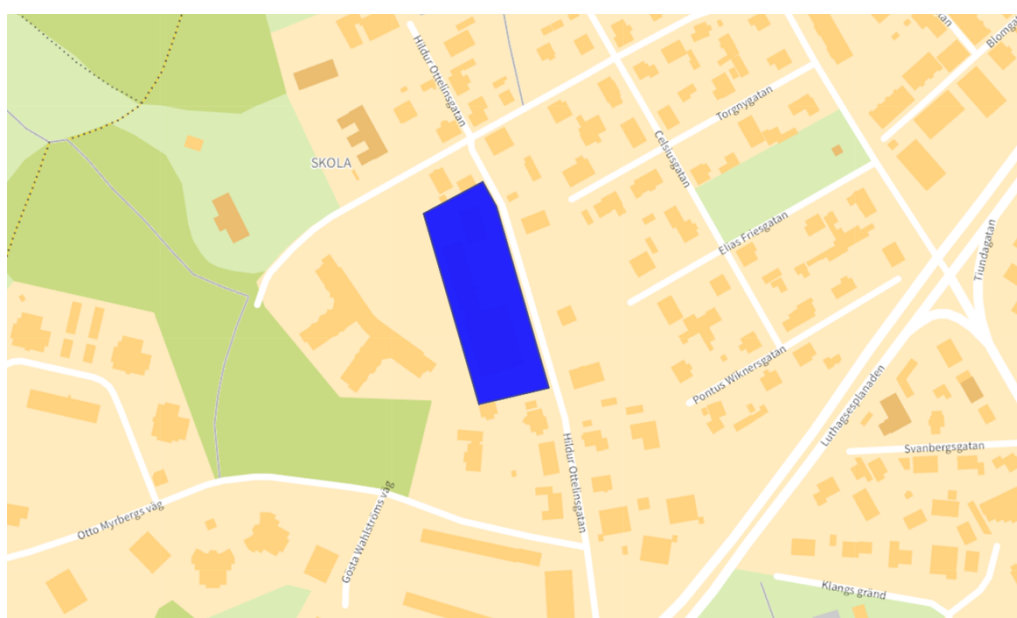
Geografiskt läge och areal

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

Planområdet är cirka 5 000 kvadratmeter stort.



Bilden visar planområdet, markerad med blått, och dess förhållande till staden.



Bilden visar planområdets förhållande till närområdet och angränsande gator. Planområdet är markerad med blått.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planområdet omges i norr och öster av Uppsalas äldsta egnahemsbebyggelse som huvudsakligen är från början av 1900-talet. 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. I närområdet finns också ny bebyggelse från 2020.



Bilderna visar några av de byggnader som finns i närområdet.

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.



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

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 reglerar inte bostadstyp men bostadsaktörens avsikt är att uppföra radhus.

Detaljplanen reglerar att tre fulla våningar inte kan byggas genom en begränsning av bruttoarean. Detaljplanen säkerställer också att nockhöjden begränsas till höjder motsvarande två våningar närmst gatan.



Situationsplan som visar byggaktörens gestaltningsförslag, framtagen av DinellJohansson.

Bostäder intill Hildur Ottelinsgatan

Byggrätterna närmast gatan har en sned form, vilket gör att husen behöver snedställas för att nyttjas maximalt. Snedställda bostäder ger ett mer varierat uttryck mot Hildur Ottelinsgatan. Byggaktörens gestaltningsförslag är att tio stycken snedställda radhus placeras närmast Hildur Ottelinsgatan

Närmast gatan finns utrymme för uteplatser som kan ge kvaliteter till gaturummet i form av både grönska, detaljrikedom och fler människor som vistas i området. Mot gaturummet föreslås uteplatserna avgränsas med staket, vilket ger en privat tydligt avgränsad uteplats. Det är viktigt att det inte blir höga plank mot Hildur Ottelinsgatan, eftersom det skulle påverka stadsbilden negativt. För att säkerställa att plank inte uppförs så regleras det med planbestämmelse.

Byggaktörens förslag redovisar takterrasser, som kan komplettera uteplatserna och utgöra solbelysta vistelseytor.

Bebyggelse mot väster

Tre längor placeras mot fastighetens baksida, i anslutning till Myrbergsgården. För att skapa variation, småskaliga byggnadsvolymer samt utblickar mellan husen är det värdefullt att bebyggelsen delas upp i flera längor med släpp. Detta regleras med planbestämmelse (marken får inte bebyggas).

Byggaktörens gestaltningsförslag visar att uteplatserna är placerade nedanför en sluttning i väst. Förslaget är att husen också ska få solbelysta uteplatser på terrasser på den tredje våningen med sydvästorientering.

Gemensamhetshus och gemensamma ytor

I planområdets sydvästra del finns en lägre byggrätt. Avsikten är att byggaktören ska bygga ett gemensamhetshus som kan rymma hobbyrum, mötesrum eller liknande. Denna byggnad kan maximalt få en nockhöjd på 6 meter och är tänkt att fungera som en mötesplats för de boende.

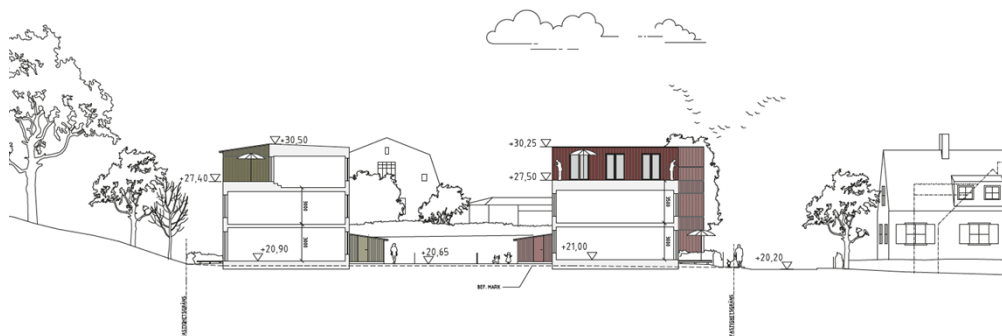
Byggaktörens gestaltningsförslag redovisar även en gemensam lek- och grillplats i norr, gräsmatta i söder samt miljöstationer. Hur miljön utformas regleras dock inte i detaljplanen.

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. Begränsningen av byggnadsarean görs för att säkerställa förslagets uteplatser. Begränsningen av bruttoarean innebär att alla tre våningar inte kan byggas fullt ut. Höjden begränsas till maximalt 9,9 meters nockhöjd, motsvarande tre våningar.



Sektion genom planområdet som visar hur gestaltungsförslaget förhåller sig till närmiljön. Illustration: DinellJohansson.



Skiss på byggaktörens gestaltungsförslag. Norr mot höger på bilden. Exploatörens illustration, framtagen av DinellJohansson.

Fasader och material

Som helhet förhåller sig gestaltungsförslaget i materialitet till sin omgivning. Bostäderna avses byggas med stomme och fasad i trä. Att fasaderna uppförs i trä regleras också i detaljplanen för att säkerställa en karaktär som är lämplig på platsen och inte blir för framträdande eller avvikande gentemot andra byggnader i området. Fönstersättningen föreslås hållas geometrisk och ordnad. Storleken på fönster motsvarar de bakomliggande rummens behov av dagsljus.

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



Illustrationer som visar exploatörernas nuvarande förslag. Främre raden av hus, sett från Hildur Ottelinsgata, med uteplatser (vänster bild) och från den inre kvartersgatan med huvudentréer (höger bild). Exploatörens illustration, framtagen av DinellJohansson



Illustrationer som visar exploatörernas nuvarande förslag. Bakre raden 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

Inom planområdet ligger bebyggelse från 1960-talet. Byggnaderna har inte några utpekade kulturmiljövärden och behöver rivas för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen.

Planområdet ligger i anslutning till en utpekad kommunal kulturmiljö öster och norr om planområdet. Den kommunala kulturmiljöns värde finns i att Rickoberga är det första egnahemsområdet i Uppsala och dess ursprungliga karaktär är välbevarad. Området social- och kulturhistoriska värde är klassat som mycket stort intresse.

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

Park och natur

Inom fastigheten står 15 oxlar som bildar en enkelsidig allé i tre grupperingar längs med Hildur Ottelinsgatan. Allén omfattas av det generella biotopskyddet (Miljöbalken kapitel 7) och dispens för att avverka de 12 träden beviljades av länsstyrelsen i januari 2021. De tre träd som inte behöver tas ner skyddas i detaljplan med planbestämmelse. 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 med god vitalitet 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. En förutsättning är dock att de hårdgjorda och körbara ytorna som omger träden idag till stor del omvandlas till gårdsmark och ytor som inte är körbara.

Trafik och tillgänglighet

Parkering och angöring

En enkelriktad kvartersgata planeras inom planområdet, mellan de två raderna av hus. Angöring till bostäderna och bostadskomplement görs från kvartersgatan.

Byggaktörens förslag är att bilparkeringar för de boende sker på gemensamma alternativt enskilda parkeringsytor inom fastigheten. En fast parkering ordnas per radhus och utöver dessa finns även utrymme att ordna gästparkering eller parkeringsplatser för rörelsehindrade. Utifrån Uppsalas riktlinjer för parkeringstal ska ett generellt parkeringstal för bilar om 8 parkeringsplatser per 1000 boarea ordnas. Eftersom området ligger inom 2000 meter från centrum samt närheten till (mindre än 300 meter) till busshållplatsen Hildur Ottelinsgatan med hög turtäthet så ska en reducering med 1 respektive 0,5 platser kunna göras, vilket motsvarar ett parkeringstal om 6,5 platser per 1000 boarea. Med de föreslagna 27 platserna erhålls ett parkeringstal motsvarande cirka 7,4 parkeringsplatser per 1000 boarea.

Parkering för cyklar föreslås 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 boarea 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.

Gatusektioner

Den intilliggande Hildur Ottelinsgatan har en smal gatusektion med smala gångytor. Trottoaren på den västra sidan (intill planområdet) är idag cirka 0,75 meter och den östra trottoaren är cirka 1,5 meter. När trottoaren är så smal som 0,75 meter blir den mycket otillgänglig och den blir svår att nyttja för personer i rullstol och för personer med barnvagn. För att öka framkomligheten ökas gatubreddens till cirka 1,5 meter för att säkra en mer tillgänglig och trygg gångbana.

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.

Kvartersgatan inom området planeras att utformas med en enkelriktad gata där körbanan är minst 3,5 meter bred.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet är förhållandevis flackt och goda förutsättningar finns för att ordna tillgängliga vistelseytor och målpunkter inom planområdet. Den intilliggande gatan kommer vid planens genomförande, få bredare trottoarer som innebär att gatan blir mer tillgänglig än idag, rekommenderade mått uppnås dock inte.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, 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 byggaktörens nuvarande 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 har tagits fram, som visar att marken består av fyllningsjord som innehåller sand, grus och lera med torrskorpekaraktär. Fyllningen är utlagd på lera på friktionsjord på berg. Bergnivån ligger cirka 2,4 respektive cirka 11,1 meter under den befintliga marknivån.

Marken inom planområdet utgörs generellt av hårdgjorda grusade och asfalterade ytor samt medelstora träd. I sydöstra delen av planområdet finns även berg i dagen.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

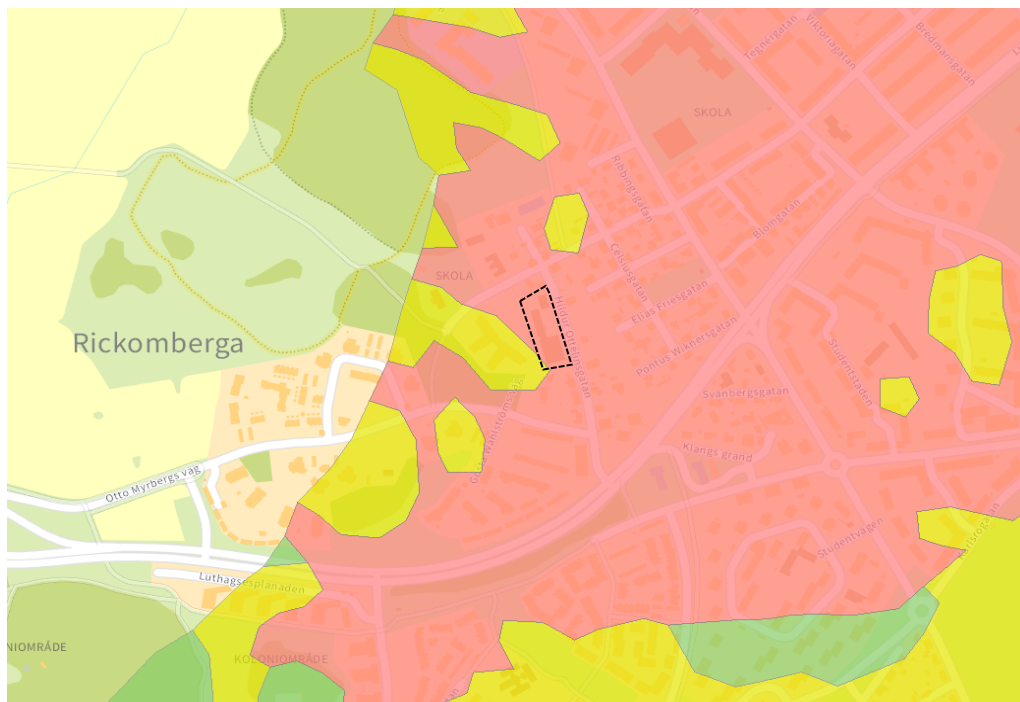
Grundvatten

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 har därför tagits fram. Syftet med utredningen är 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 det befintliga ledningsnätet. Vid schaktning för rivning av källare i södra delen av planområdet 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.

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, frågan hanteras vidare under projektering och byggnation.

Givet att föreslagna riskreducerande åtgärder genomförs, bedöms riskerna minska under driftskedet för planerad situation i jämförelse med dagens 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.



Utdrag ur *Risikanalyt av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattnets synpunkt*. Planområdet ligger inom zon med hög känslighet. Planområdet markeras med svart streckad linje.

Dagvatten

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

Utredningen visar att det kommer krävas en fördröjningsvolym på 76 kubikmeter 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 planeras 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, detta regleras också med planbestämmelse.

Dagvatten från parkeringsytor bör genomgå en oljeavskiljning innan det leds vidare.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt de beräkningar som är gjorda så kommer den årliga föroreningsbelastningen från planområdet att minska. Med de föreslagna dagvattenåtgärderna uppnås minskad föroreningsbelastning på 55-82 % jämfört med befintlig situation. Förslaget innebär således ingen negativ påverkan på vattenförekomsten Fyrisån Jumkilsån – Sävjaån eller möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer. Förslaget

kommer innebära en förbättring, även om den begränsade storleken på planområdet också innebär en begränsad påverkan.

Skyfall

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. 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.



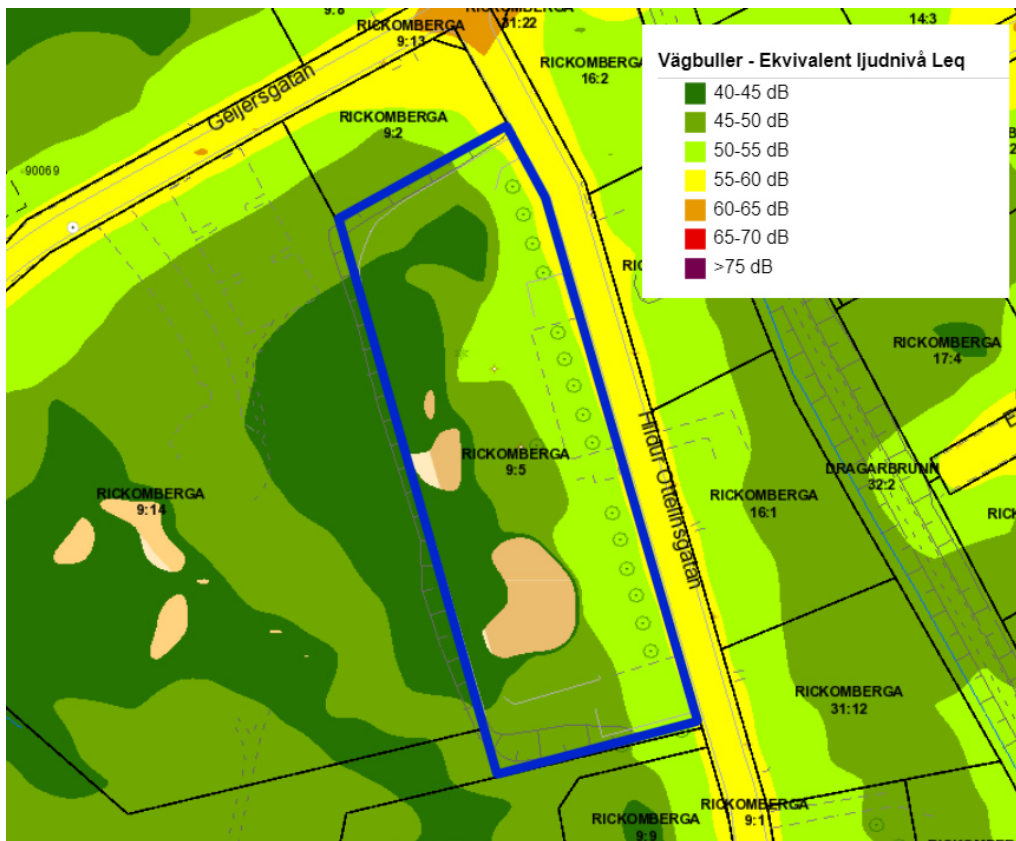
Bilden visar en princip för hur dagvattnet hanteras. Observera att bilden inte är orienterad mot norr. Hildur Ottelinsgatan finns i bildens nederkant.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger skyddat från stora trafikleder och inom ett område med goda ljudförhållanden. Ljudmiljön ligger huvudsakligen mellan 40 och 50 dBA ekvivalent i planområdet. Gällande bullerriktlinjer anger att bullernivån vid fasad får vara maximalt 60 dBA ekvivalent.

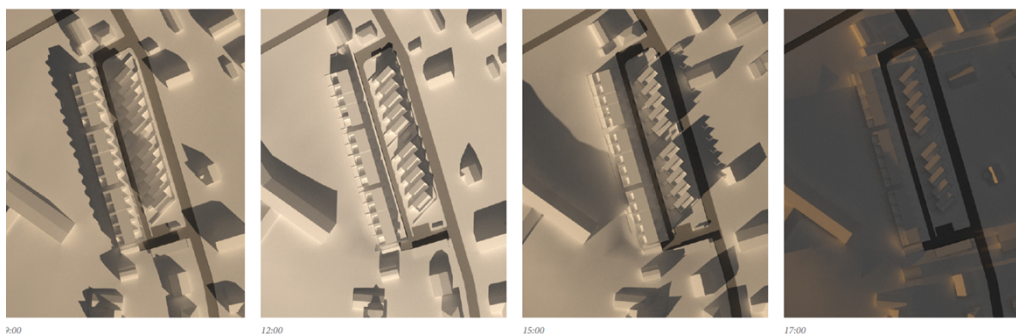
Eftersom trafikökningen inom området bedöms som begränsade förväntas ljudmiljön bli god även efter detaljplanens genomförande. Vid trafikmätningar från 2015 var antal fordon per dygn cirka 630 stycken. För att bullerriktlinjerna ska överskridas krävs en stor ökning av trafikflödena, något som inte förväntas enligt kommunens trafikprognoser.



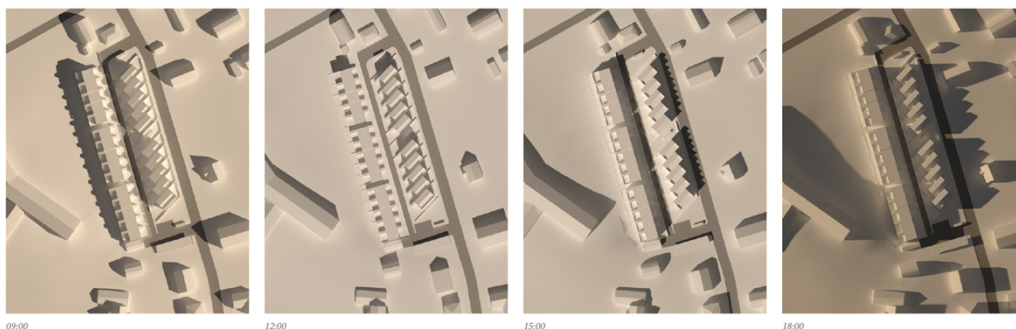
Utdrag ur bullerkartläggningen 2017. Bilden visar att bullernivåerna inom bostadsområdet ligger mellan 40 och 55 dBA. Planområdet är markerad med blå linje.

Dags- och solljus

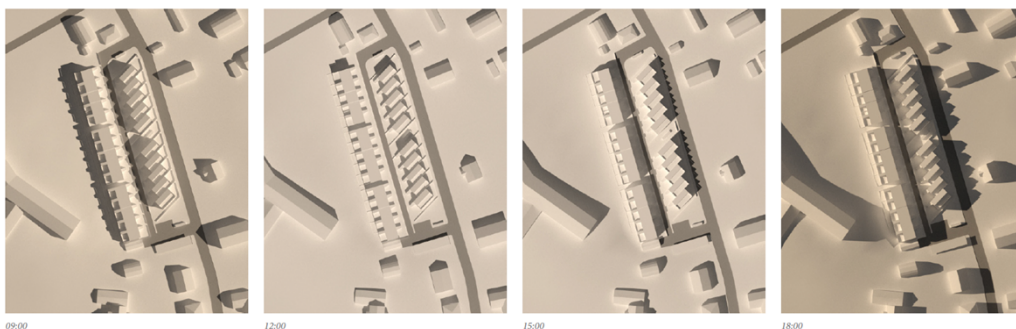
En solstudie har tagits fram av DinellJohansson som visar solförhållandena och den skuggning som påverkar planområdet och omgivningen.



Vår- och höstdagjämning



Första maj



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.

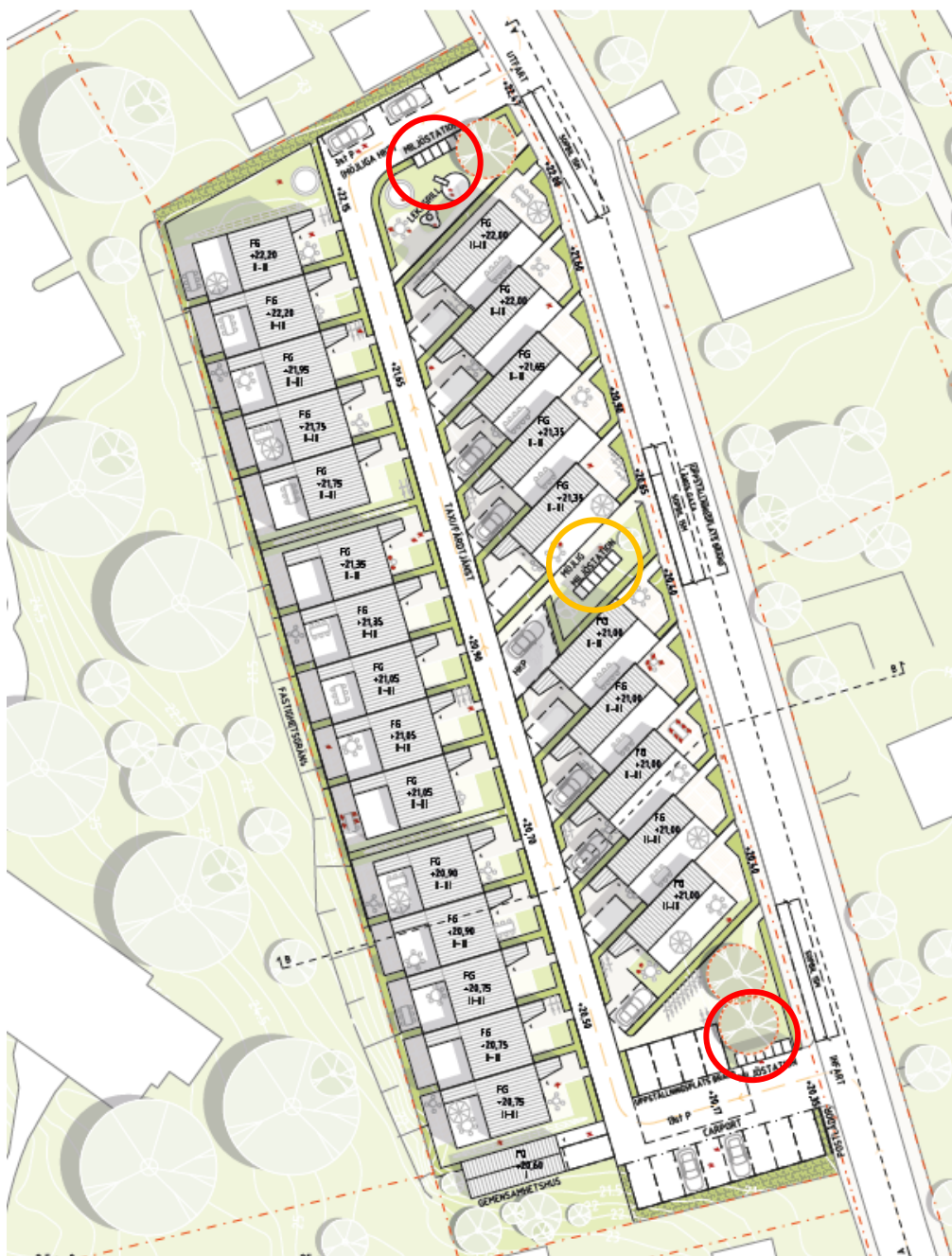
Dagvattenledningar

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

Avfall

Byggaktörens förslag är att avfall planeras i rullkärl som kommer att byggas in i skåp. Två huvudsakliga lägen planeras för dessa, ett i norr och ett i söder som båda nås med avfallsfordon från Hildur Ottelinsgatan. Ett tredje läge för avfallshantering möjliggörs i släppet mellan radhusen mot Hildur Ottelinsgatan.

För flerbostadshus behöver avståndet till avfallshanteringen finnas inom 50 meter. Avstånd mellan avfallsfordonets uppställningsplats och avfallsbehållarna ska maximalt vara tio meter.



Bilden visar föreslagna lägen för miljöstationer (röda ringar). Orange markering är en möjlighet om kortare avstånd önskas. Avståndet från de röda markeringarna och bostäderna i mitten av området är cirka 50 meter.

Post

Brevlådor förslås ordnas vid den södra infarten.

El

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

Värme

Detaljplanen reglerar inte uppvärmningsätt och val av uppvärmning är inte gjort. Byggaktören kommer utreda möjligheten till att använda fjärrvärme, men även luftvärmepump kan bli aktuellt.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmän plats

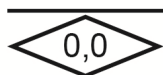
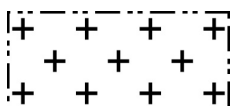
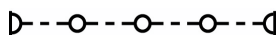
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> En remsa närmast Hildur Ottelinsgatan planläggs som gata för att möjliggöra en bredare gångbana.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i>

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
e₁	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m²</i> Byggnadsarean styrs för att möjliggöra det aktuella gestaltungsförslaget men ändå säkra uteplatser.
e₂	<i>Största bruttoarea är angivet värde i m²</i> Bruttoarean regleras för att säkerställa att bostäderna inte blir tre hela våningar.
f₁	<i>Fasad ska utformas med trä</i> Fasadmaterialet regleras för att säkerställa att bebyggelsen får en karaktär som samspelar med det som idag finns i närområdet.
f₂	<i>Plank får inte uppföras</i> Bestämmelsen införs för att säkerställa att plank inte skärmar av bostadsområdet från gatumiljön. Detta är viktigt för att bebyggelsen ska möta gaturummet på ett intressant och respektfullt sätt.
f₃	<i>Terrass med genomsiktligt räcke får genomföras</i> Planbestämmelsen införs för att säkerställa att genomsiktliga räcken kan uppföras ovanför nockhöjd för de delar där byggrätten endast möjliggör höjder motsvarande två våningar (närmast Hildur Ottelinsgatan).

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv****n₁****m₁**

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

De tre träd som inte påverkas av exploateringen, och som inte ingår i dispensen, är viktiga att bevara. De uppvuxna oxlarna ger gröna och rumsliga kvaliteter som är svåra att ersätta. Avsikten med dispensen och byggaktörens gestaltningsförslag är också att dessa träd ska sparas, varför en skyddsbestämmelse är motiverad.

Marken får inte förses med byggnad

Där den genomgående kvartersgatan och ledningar ska placeras, vid områdena närmast de angränsande fastigheterna och gatan samt i släppen mellan byggnaderna är det inte lämpligt med bebyggelse.

Marken får endast förses med komplementbyggnad.

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 bilparkering.

Högsta nockhöjd är x meter

Bestämmelsen möjliggör bostäder i upp till tre våningar inom planområdet och säkerställer en lägre höjd närmast gatan och för gemensamhetshuset.

Skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten ska anläggas

Bestämmelsen ska säkra att förorenat dagvatten, från körbana och parkeringsytor, inte infiltreras till grundvattnet. Dagvatten från ytor som inte är körbara får infiltrera.

Utfartsförbud

Bestämmelsen säkrar att utfarter och infarter endast sker vid kvartersgatan för att säkra att det inte blir utfarter vid varje radhus.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

- u₁** *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme för nya vattenledningar inom planområdet.
- g₁** *Markreservat för gemensamhetsanläggning*
Planbestämmelsen syftar till att säkerställa ytor där marken ska användas för gemensamma funktioner, till exempel vistelseytor och kvartersgatan.
Bestämmelsen ger planstöd till att bilda gemensamhetsanläggningar i kommande fastighetsbildning och säkerställer att marken kan nyttjas för gemensamma funktioner. Bestämmelsen är placerad vid gemensamma ytor och funktioner, såsom ytor för vistelse, vägar och avfallshantering.
- a₁** *Marklov krävs även för fällning av träd*
Om de berörda oxlarna blir sjuka eller utgör en säkerhetsrisk så krävs marklov för att träden ska tas ner.

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 vinner laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

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

Planavtal

Kommunen och exploatören 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.

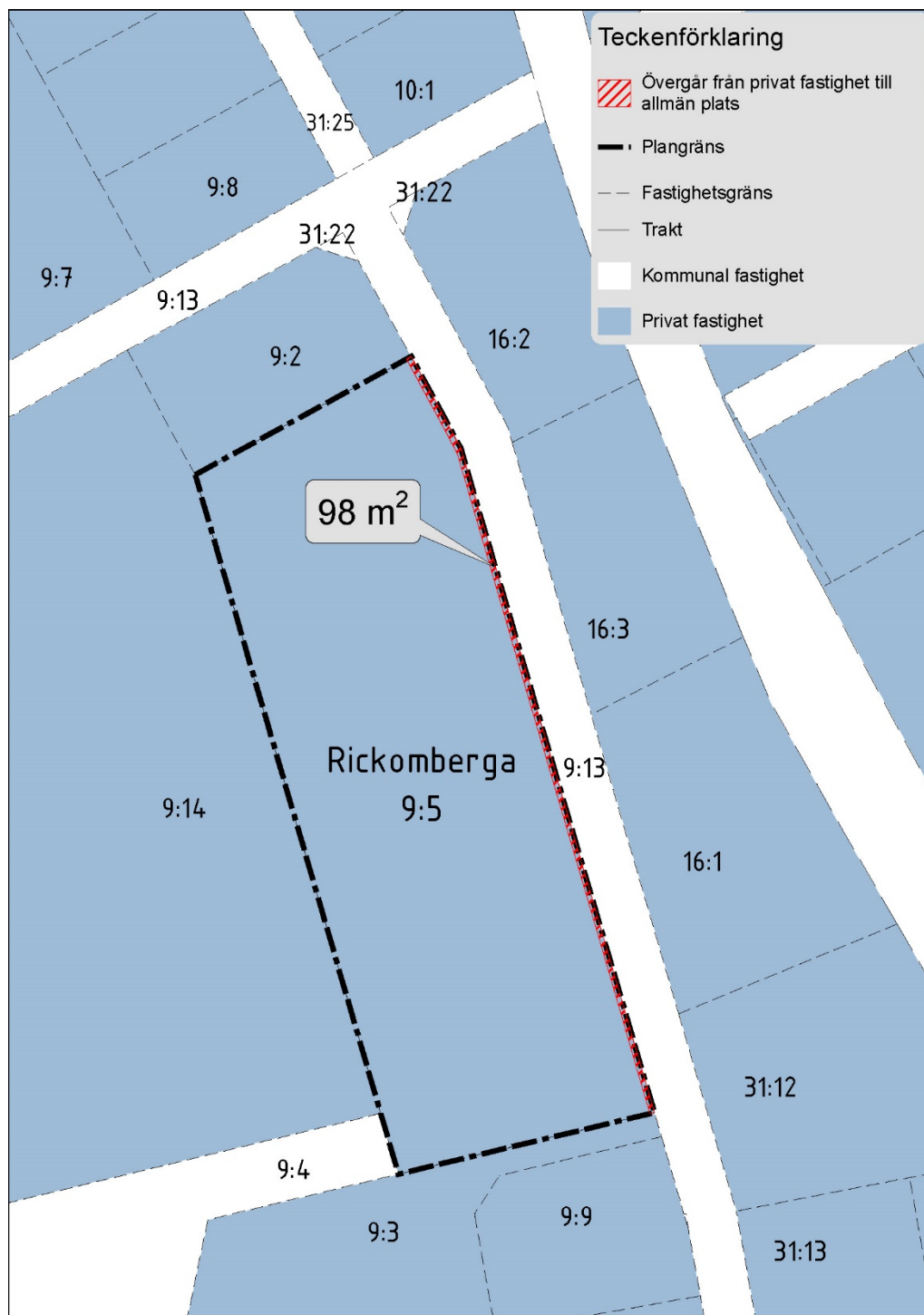
Markägoförhållanden och fastighetsreglering

Planområdet innefattar fastigheten Rickomberga 9:5 som ägs av Stams Fastigheter-Rickomberga 9:5 AB.

Del av Rickomberga 9:5 föreslås överföras till den kommunala fastigheten Rickomberga 9:13. Fastighetsregleringen hanteras genom en lantmäteriförrättning.

Fastigheten Rickomberga 9:5 föreslås styckas av till flera bostadsfastigheter så att radhusen blir äganderätter. För gemensamma funktioner, så som väg, avfallshantering, gemensamma vistelseytor och gemensamhetshuset är det lämpligt att bilda gemensamhetsanläggning. Dessa ytor planläggs i plankartan som *g – gemensamhetsanläggning*.

Vissa gränser för fastigheten Rickomberga 9:5 är osäkra och en gränsbestämning behöver göras. Byggaktören har ansökt om en gränsbestämning hos lantmäteriet så att gränsen kan bestämmas innan detaljplanen antas. På plankartan finns därför texten ”osäker gräns” inlagt, denna text tas bort när gränsbestämningen är klar.



Bilden visar den fastighetsreglering som blir aktuell när detaljplanen genomförs. Knappt 100 kvadratmeter av den privata fastigheten Rickomberga 9:5 övergår till en kommunal fastighet.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Detaljplanen innebär endast mindre åtgärder på allmän plats.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas innan detaljplanen antas för att reglera kostnader och genomförande gällande den gatumark som berörs av detaljplanen.

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.

Om fyllnadsmassor upptäcks bör de provtas för att utreda om det finns markföroreningar. Om potentiella markföroreningar påträffas ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten.

Om länshållning blir nödvändigt ska en hydrologisk riskanalys göras.

Ledningsschakt kan utgöra en risk och det behöver genomföras på ett ur grundvattensynpunkt säkert sätt. Frågan behöver hanteras vid projektering och byggtreprenad för att minimera riskerna för påverkan på grundvattnet.

De oxlar som ska vara kvar efter exploateringen behöver skyddas mot stam- och rotskador under anläggningstiden.

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. De 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 kapitlet 1§ 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

Detaljplanen innebär att gaturummet kan berikas i form av uteplatser och planteringar på förgårdsmarken närmast gatan. Bostäderna kan även tillföra mer människor i området 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 enligt 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.

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 vid Otto Myrbergs väg. Platsen är vald utifrån att det ska vara en plats där många träd kan planteras i alléform och ha förutsättningar att utvecklas.



Föreslagna placering av ersättningsträd i närhet av planområdet markeras med gul linje.

De oxlar som kan finnas kvar efter exploateringen skyddas i detaljplanen med planbestämmelse.

Förutom de biotopskyddade träden finns inga utpekade naturvärden inom området. Planområdet utgörs till stor del av hårdgjord mark och bebyggelse.

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.

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

Hälsa och säkerhet

Genomförandet av detaljplanen ger en begränsad påverkan på närområdet och inom planområdet bedöms de boende få både en god ljudmiljö och god luftkvalitet. Trafikmiljön kan förbättras med en bredare gångbana. Förslag finns även att i samband med detaljplanens genomförande anlägga hastighetsdämpande åtgärder.

Sociala aspekter

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

Trygghet

Bostadshusen som följer gaturummet innebär fler människor i området. Det ökade antalet människor och de fönster och uteplatser som vänder sig mot gaturummet kan ge en ökad trygghet.

Det gemensamhetshus som föreslås 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. Gestaltningförslaget rymmer 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 överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kapitlet 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 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, detta krav regleras med planbestämmelse. Planen bedöms därmed vara förenlig 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 förenlig 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 Dinell Johansson. Utredningar har tagits fram av konsulter enligt lista på sidan 3.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Louise Granér. Dessutom har följande tjänstemän deltagit:

Marina Ziakouli, planarkitekt
Lena Mattsson, plantekniker
David Fors, mark- och exploateringsingenjör
Shirin Khalil, trafikplanerare
Natalie James, trafikplanerare
Joakim Käppe, bygglovshandläggare

Planhandlingarna har granskats av Saga Wingård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-03-07

Maija Tammela Arvidsson
detaljplanechef

Louise Granér
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2021-09-29
- granskning 2022-03-24