

Diarienummer
2012/20140-1



Detaljplan för RICKOMBERGA 21:5, Uppsala kommun

Normalt planförfarande

LAGA KRAFT 2014-03-06



Handläggare: Ulla-Britt Wickström och Anneli Sundin

INNEHÅLL

HANDLINGAR	2
Granskningshandlingar	2
Övriga handlingar	2
Läshänvisningar	2
Medverkande	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
MILJÖBALKEN	3
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	3
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	3
Miljöbalkens kapitel 7 och 8	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplanen	4
Detaljplaner	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
GEOGRAFISKT LÄGE	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Kulturarv	7
Natur	8
Rekreation och friluftsliv	8
Bebyggelse	9
Trafik och tillgänglighet	13
Offentlig och kommersiell service	14
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	16
Geoteknik	16
PLANENS GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska åtgärder	17
Tekniska åtgärder	17
Ekonomiska åtgärder	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	18
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	18
Genomförandetid	18
PLANENS KONSEKVENSER	19
Nollalternativ	19
Miljöaspekter	19
Sociala aspekter	20
Barnperspektiv	20
Upplåtelseformer	20
Mötesplatser	20
Stadsliv	20
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	21
Översiktsplan	21
Miljöbalken	21

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 - behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Trafikbulerutredning (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 211)
- Geoteknisk markundersökning (Bjerking 2011)
- Byggnadsantikvarisk utredning (Tengbom 2011)

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän platsmark, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras mm. 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. Syftet med genomförandedelen är att säkerställa ett genomförande av detaljplanen. Den tillämpas som stöd vid fastighetsbildning, avtalsskrivning för fördelning av kostnader mellan berörda parter m.m. efter planens antagande.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Medverkande plankonsult har varit Sweco. Den sökandes arkitekt, Smidemans arkitekter har gjort illustrationer.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra tre punkthus i 5-7 våningar i ett befintligt bostadskvarter på fastigheten Rickomberga 21:5. Det ger ett tillskott av sammanlagt ca 60 lägenheter.

MILJÖBALKEN

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården för Uppsala stad, K 40 A.

Planen berör inte miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

En behovsbedömning, daterad 2012-03-01, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att detaljplanen har liten inverkan på miljön.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Rickomberga 21:5 inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 inte krävs.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om granskning.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2012-06-18 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljöbalkens kapitel 7 och 8

Planområdet ligger inom yttre vattenskyddsområde enligt MB kap 7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

Enligt Översiktsplan 2010 ingår det aktuella området i stadsväven och angränsar till ett större utvecklingsområde. Inom stadsväven förutsätts förändringar i riktning mot en intensivare markanvändning. Samtidigt anges det vara viktigt att visa hänsyn till platsens karaktär och tillföra kvaliteter för närmiljön samt behålla/stärka väsentliga värden för stadens grönstruktur. Kompletteringar bör stödja gång-, cykel- och kollektivtrafik samt bidra till att minska barriärefekter och förbättra samband av olika karaktär och mötesfunktioner, där det är relevant. Möjlighet till funktionsblandning ska alltid övervägas.

En bättre sammanlänkning av Stenhagen - Berthåga - Flogsta - Rickomberga eftersträvas. Luthagesplanaden i söder föreslås bli ett stomlinjestråk.

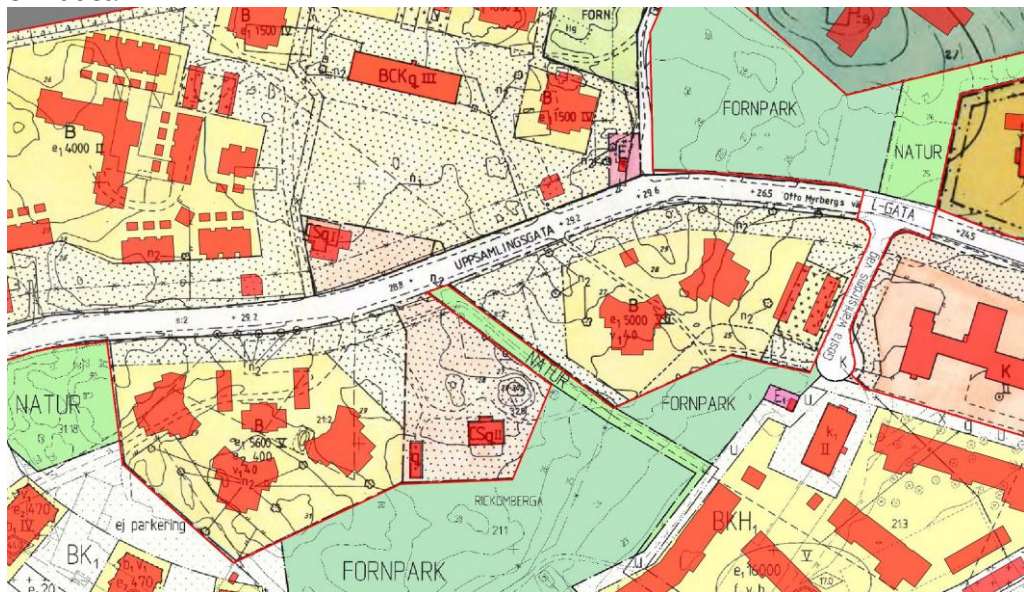
Detaljplaner

För huvuddelen av planområdet gäller detaljplanen Rickomberga Dp 91 A, laga kraft 1989-10-31 och på en mindre del (naturmark) Dp 91 H, laga kraft 2000-12-23.

Dp 91A, som omfattar de befintliga bostadshusen, anger en bruttoarea som redan är utnyttjad till de befintliga husen. Marken får inte bebyggas på området närmast Otto Myrbergs väg samt runt rektorsvillan.

Rektorsvillan får enligt den gällande detaljplanen användas som samlingslokal och skola och villan med garage har en q-bestämmelse: ”Värdefull miljö. Byggnaden får inte rivas. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.” Vissa av träden har också en skyddsbestämmelse som innebär att de inte får fällas.

Dp 91 H anger allmän plats – natur, för den del som ingår i det aktuella planområdet.



Utdrag ur sammanställning av gällande detaljplaner samt tillägg med befintlig bebyggelse.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geografiskt läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Rickomberga, ca 2,5 km från stadskärnan, inom fastigheten Rickomberga 21:5 som omfattar kvarteren Anders Berch och Manne Siegbahn. Planområdet avgränsas av Otto Myrbergs väg i norr, Gösta Wahlströms väg i öst och Polhemsparken i söder.



Översiktlig karta med ungefärligt läge för planområdet.

Areal

Planområdet omfattar ca 1,9 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rickomberga 21:5 ägs av Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv. Planen omfattar även en mindre del naturmark inom fastighet Rickomberga 31:20 som ägs av Uppsala kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planen är av en begränsad storlek och därför bedöms kunna byggas ut under denna period.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet omfattar en del av ett institutionsområde som sedan början av 1990-talet är bebyggd med fem punkthus i 5 respektive 7-8 våningar med ytterligare en indragen våning, om sammanlagt 110 lägenheter. Husen är uppförda i två grupper, åtskilda av ett ca 100 meter brett parkliknande område som ansluter till Polhemsparken i söder. I detta grönstråk ligger även rektorsvillan från 1920-talet, som idag inrymmer Syrénskolan, en resursskola för årskurs 7-9.



Bilder från området idag Foto: Sweco och Tengbom

Kulturarv

Förutsättningar och förändringar

Det finns tre kulturhistoriskt intressanta lager inom och kring planområdet. Området innehåller fornlämningar, är en del av en gammal bytomt från 1300-talet och har en historia som institutionsområde från 1880-talet. Planområdet innehåller en q-märkt byggnad från den tiden.

Riksintresse för kulturmiljö: Uppsala stad

Området ingår i Uppsala stad riksintresse för kulturmiljö, K 40 A på grund av områdets karaktär som ett institutionsområde.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fornlämningar i områdets östra och södra kant samt vid rektorsvillan. Fornlämningarna i den östra delen, 499:1 och 499:2, är boplatser och enligt Riksantikvarieämbetet klassade som fast fornlämning med osäker utbredning respektive övrig kulturhistorisk lämning. Invid rektorsvillan finns en så kallad fornlämningsliknande lämning, 328:1.



Fornlämningar (källa: Uppsala kartor)

I samband med detaljplanearbetet har Länsstyrelsen i Uppsala län gjort bedömningen att kompletterande arkeologiska utredningar har inte är nödvändiga i samband med exploatering, eftersom området redan är bebyggt.

Rickomberga by

Området ingår i den gamla bytomten Rickomberga by med en relativt väl dokumenterad agrarhistoria. Rickomberga by är belagd från 1316. Vid mitten av 1500-talet fanns här nio bönder. Bytomten låg på en höjd (ungefär mellan de på 1990-talet uppförda bostadshusen, rektorsvillan och det på 1920-talet uppförda arbetshemmet) med byplatsen ungefär där dagens busshållsplats är placerad. Runt omkring gårdarna bredde jordbruksmarken ut sig. Den gamla landsvägen mellan Enköping och Uppsala, i dag Otto Myrbergs väg, genomkorsade byn. Fortfarande på 1920-talet fanns delar av byn kvar norr om vägen.

Kulturhistoria - institutionsmiljö

Platsen har en historia som institutionsområde från 1880-talet och under hela 1900-talet. I området finns därför ett antal kulturhistoriskt intressanta institutionsbyggnader från den tiden. Däribland den s.k. rektorsvillan som är q-märkt i gällande detaljplan (PBL 8 kap 13§). En byggnadsantikvarisk utredning av rektorsvillan och dess närmiljö har tagits fram av Tengbom 2011-05-27 som planeringsunderlag. I utredningen bedöms rektorsvillan ha samhälls- och socialhistoriska värden som en del av en sekellång epok då Rickomberga utgjorde en viktig del av Uppsalas vård av då s.k. sinnesslöa. På utsidan har byggnaden med sin tidstypiska formgivning ett visst arkitektoniskt värde.

q

Rektorsvillan skyddas även fortsättningsvis med samma planbestämmelse till skydd för kulturmiljön som finns i den gällande detaljplanen (se sidan 4). Planen medger fler typer av användning vilket kan bidra till att byggnaden används och hålls i gott skick.

Linnéstig

Otto Myrbergs väg är del av en Linnéstig, Herbationes Upsalaliens ursprungligen med 1700-talets sträckning.

Natur

Marklova, n₂

Området har inga dokumenterade naturvärden. Inom området finns lövträd, främst ek och lönn som har viss betydelse för stadsbilden och parkstråket. Träd som sparas bör ges adekvat skydd under byggtiden. Marklov krävs för fällning av vissa miljöskapande träd.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet gränsar till Polhemsparken i söder och till det nordsydliga naturstråket mellan Polhemsparken och Myrbergsparken (stråket går vidare norrut till Stabbyparken). Inom området finns lövträd, främst ek och lönn. Parken och naturmarken runt planområdet är ett viktigt rekreations-, lek- och grönområde för närboende samt utgör en grön koppling till det tätortsnära friluftsområdet Stabbyparken i norr. Enligt sociotopkartan har området ett relativt högt socialt värde (klass 7 av 9) där variablerna: *park- och naturlek, lekplatslek, grönska, sällskapslek, vintersport, picknick* och *”hänga”*, är relevanta för området.

Ett gröonstråk omkring rektorsvillan sparas som en grön koppling till Polhemsparken i söder. Befintliga gång- och cykelstråk sparas eller flyttas något.

Bebyggelse

Området har en karaktär av punkthus-i-park och en knappt skönjbar institutionsmiljö, söder om Otto Myrbergs väg. Rektorsvillan är uppförd i en tidstypisk tjugotalsklassicism. Närmast omges byggnaden av en trädgård som övergår i den f d institutionsparken. Trädgården är idag vildvuxen. Gränsen mellan parken i söder och bostadskvarter är otydlig, varför omgivningarna runt bostadshusen kan uppfattas som en allmän parkmiljö. De befintliga fem punkthusen från 1990-talet med sin volym och sitt uttryck dominerar i området. Punkthusen är samlade i två grupperingar vars lägenheter vetter mot söder och Polhemsparken. Mellan de två husgrupperna ligger rektorsvillan.

Bebyggelsens användning

Större delen av planområdet planläggs för bostadsändamål.

B De befintliga punkthusen behåller sin nuvarande användning, d.v.s. bostad.

BC₁S Rektorsvillan planläggs för centrumändamål (C₁) som begränsas till samlingslokal och kontor, för skoländamål (S), samt -för att i framtiden kunna återgå till sin ursprungliga användning -för bostad (B).



Situationsplan över område Illustration: Smideman Arkitekter

Byggnadernas placering och markens utnyttjandegrad

Planen medger tre nya punkthus: Ett punkthus i vardera husgruppen in mot grönstråket runt rektorsvillan och ett punkthus i stället för de två befintliga garagelängorna väster om Gösta Wahlströms väg. Bebyggelsen planläggs med användningen bostadsändamål.

Byggrätterna för de nya husen har placerats så att ett grönstråk behålls obebyggd runt rektorsvillan.

e₁₀₀₀ Byggnadsarean (BYA) begränsas till högst 400 kvm per hus, med en indragen takvåning som högst får motsvara 80 procent av ett helt våningsplan/byggnadsarean. Motivet är att bebyggelsen i sitt uttryck och volym ska anknyta till de befintliga punkthusen.

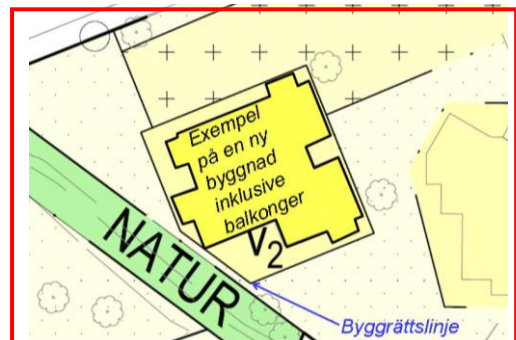
v₁₈₀

v₂

Fasad som ligger mindre än 4,5 meter från användningsgränsen för NATUR får inte vara parallell med den gränsen. Med parallell menas att den kan uppfattas som parallell med blotta ögat.

Motivet är att motverka ett intryck av att gångstråket är privat. Byggrätten är flexibel med en byggrättslinje mot allmän platsmark som är elva meter lång och ligger endast en meter från naturmarken. Byggrätten ligger nära grönstråket för att möjliggöra ett respektavstånd till det befintliga huset strax öster därom. Det är inte meningen att huset ska ligga med en elva meter lång fasad precis intill grönstråket. Fasaden kan till exempel utformas som den på illustrationen nedan.

Fastighetsägaren ska kunna underhålla byggnaden på egen mark utan att göra intrång i naturmarken.



Byggnadernas utformning

De nya husens våningshöjd och volym kommer att hålla sig under- eller i samma nivå som de befintliga punkthusen, och kommer vara väl synliga i stadsbilden.

V-VII

Punkthusen får vara 5-7 våningar (Hus A, längst i väst: 6 våningar, hus B: 7 våningar och hus C, längst i öst: 5 våningar) inklusive takvåning som ska vara indragen. Motivet till bestämmelsen är att byggnadsvolymerna ska underordna sig de befintliga punkthusen.

Bostadsentréer i hus A och hus B bör orienteras mot de befintliga husgruppernas entréer, på hus A:s västra sida, respektive hus B:s östra sida. Entrén på hus C bör anordnas på den norra sidan mot det föreslagna parkeringsgaraget.

Förslag till gestaltning

Husens färgsättning och fasadmateriell regleras inte i planen, men bör i sin gestaltning harmonisera med de befintliga punkthusen och även respektera institutionsmiljöns byggnader. De nya husen får samtidigt utgöra ett nytt tillägg i området. Husen bör exempelvis uppföras med en delad färgsättning av fasaden, där en varm ockra-gul färg möter befintligt ljusgult tegel och smälter in i den gröna parkmiljön, en färg som inte förklarar utan förstärker andra färger på platsen. Husens fasader som är vända mot parkstråket föreslås uppföras i vitt, för att inte ta överhanden på rektorsvillan som ligger intill, och ge en ljusare sida mot parkens grönska.

Husens sidor mot Otto Myrbergs väg föreslås vara uppdelade i två färgfält för att ge ett mer smäcker intryck i stadsbilden. Husens indragna takvåningar föreslås också få ett ljusare uttryck.



*Fotomontage Hus C vid korsningen Otto Myrbergs väg – Gösta Wahlströms väg
Illustration: Smideman Arkitekter*

Bostadsgårdar

Planförslaget innebär att delar av de befintliga bostadsgårdarna bebyggs med bostadshus. Att bostadsområdets fria ytor ianspråkats för ny bebyggelse medför också en ökad användning av de kvarvarande fria ytorna i området.

En del av de befintliga lekplatserna kommer att behöva ersättas i och med byggnationen. Plats ges för nya lägen för lekplatser, för framförallt de små barnen (se exempel på lägen för lekytor i situationsplanen nedan). Andra typer av gemensamhetsytor som exempelvis grillplats, kan också inrymmas inom bostadskvarteren. De befintliga lekplatserna som behålls, bör rustas upp i samband med byggnation.



*Situationsplan över området, inzoomad över den västra husgruppen
Illustration: Smideman Arkitekter.*



*Situationsplan över området, inzoomad över den östra husgruppen
Illustration: Smideman Arkitekter.*

Trafik och tillgänglighet

Planområdet innehåller inga allmänna gator. I norr ansluter planområdet till Otto Myrbergs väg, en uppsamlingsgata med busstrafik under dagtid. I öst ansluter planområdet till Gösta Wahlströms väg, en mindre lokalgata med vändplan. Trafiksituationen i området är lugn, med hastigheter om 30-50 km/h.

Angöring och parkering



Angöring

För att begränsa antalet utfarter mot Otto Myrbergs väg råder utfartsförbud på större delen av vägsträckan. En ny anslutningsväg möjliggörs från Otto Myrbergs väg till det övre planet på det föreslagna parkeringsgaraget vid hus C. Sikten begränsas dock av att anslutningsvägen ligger i en innerkurva som har en bergknalle med vegetation mellan kurvan och anslutningsvägen. Området runt anslutningsvägen måste därför bearbetas så att sikten säkerställs om anslutningen genomförs. Området för utfart är bredare än vad utfarten behöver vara, för att bästa läge ska kunna sökas med hänsyn till sikt och topografi. I övrigt kommer angöring att ske på samma sätt som i dagsläget.

Parkering

Planområdet ligger inom parkeringsnormens zon 3 som för närvarande innebär 1,1 p-platser/lägenhet, men gränsar till zon 2, med 0,8 parkeringsplatser/lägenhet. Områdets centrala läge, med god möjlighet till kollektivtrafik och cykel kan ev. motivera ett lägre parkeringstal än 1,1 vid bygglovprövningen.

Parkering kommer att ske på befintlig markparkering, som därför behöver utökas. Ett parkeringsgarage möjliggörs också. Parkeringsanläggningen utförs i två plan som en markparkering underbyggd med en garagevåning och placeras mellan hus C och Otto Myrbergs väg.

n₁

För att begränsa andelen hårdgjord mark råder bestämmelse om att parkering inte får finnas på övriga grönytor.

Utrymme ges för cykelparkering, förslagsvis intill både de nya och befintliga punkthusens fönsterlösa väggar. Cykelparkeringarna kan förses med skärmtak och vid behov kan även förrådsutrymmen uppföras. Det bör finnas utrymme för minst två cyklar per lägenhet.

v₃

Garageutfarter mot Gösta Wahlströms väg ska utformas för god sikt mot gatan. På garageutfarten ska en plan yta för bilen ordnas innanför byggrättslinjen och en avfasning av byggnadens innerhorn ska göras för att ge fri sikt längs gång- och cykelbanan. Med plan yta menas att den får luta högst 4 % (1:25) om ytan saknar uppvärmning eller högst 6,25 % (1:16) om den är uppvärmd och därmed snö- och isfri.

Motivet är att en plan yta och goda siktlinjer minskar risken för påkörningsolyckor när bilar kör ut ur garaget och korsar gatan.

Kollektivtrafik

Området ligger i ett gott kollektivtrafikläge med busshållplatser i närheten på Otto Myrbergs väg (linje 22 Stenhagen – Nantuna och linje 42 Stenhagen - Gottsunda) samt stomlinjestråk med hållplats vid Luthagsesplanaden/Enköpingsvägen (linje 2 Gamla Uppsala - Flogsta, 5 Stenhagen - Sävja).

Enligt översiktsplanen från 2010 kommer det inte att finnas något stomlinjestråk på Otto Myrbergs väg.

Tillgänglighet för funktionshindrade

En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Tillbyggnader eller ändringar av befintliga byggnader ska enligt lag utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid prövningen ska hänsyn tas till de befintliga förutsättningarna och att det utförs på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden inte skadas av enskilda förändringar. Befintliga byggnader dit allmänheten har tillträde ska tillgängliggöras enligt lag avseende "Enkelt avhjälpna hinder" för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga om det inte skulle innebära att byggnadernas kulturhistoriska värden skadas av enskilda förändringar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget ca 2,5 km från Uppsalas stadskärna. Närservice i form av dagligvaruhandel finns på ett avstånd av 1 km. Närmsta skola är Eriksskolan norr om planområdet inom gångavstånd. Förskolor finns också i områdets närhet, Bergabiten förskola i norr och Berguven familjedaghem väster om området.

Teknisk försörjning

El, tele och bredband

Området försörjs med el och med telekommunikationer.

Värme

Området kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Bergvärme är installerad på Gösta Wahlströms väg 6, 14 och 16. Tio hål är borrarade till 90 meters djup. Bergvärmeinstallationen för husen ligger under gatan på 90 cm djup och har sin knutpunkt i den nordöstra gaveln av Gösta Wahlströms väg 6. Störningar i bergvärme, installation och dragna ledningar under mark och borrarade hål ska undvikas.

Vatten- och avlopp

Området kan anslutas till det kommunala VA-nätet.

Anslutningspunkten till det kommunala VA-nätet för Rickomberga samfällighetsförning ligger i Gösta Wahlströms väg alldeles intill planområdet. Avloppet pumpas från en pumpstation via en tryckledning till kommunalt avlopp.

Dagvatten

Den tillkommande hårdgjorda ytan är relativt liten (ca 1500 kvm) och inga generella krav ställs på rening eller fördröjning av dagvatten i området innan det leds till recipienten Fyrisån.

Dagvattnet från området avleds via dagvattenledning i Otto Myrbergs väg och vidare i ledningar för att sedan släppas ut i Fyrisån i höjd med Luthagsbron. Kapaciteten i ledningarna är tillräcklig för att hantera det tillkommande dagvattenflödet från området under normala förhållanden.

Dagvattnet från parkeringsytorna bör renas med någon form av oljeavskiljare innan det släpps till det kommunala nätet.

Avfall

Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Fordonen kan angöra på samma sätt som idag samt från Gösta Wahlströms väg. Den nya föreslagna utfarten möjliggör att fordonen kan angöra utan backningsrörelser.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

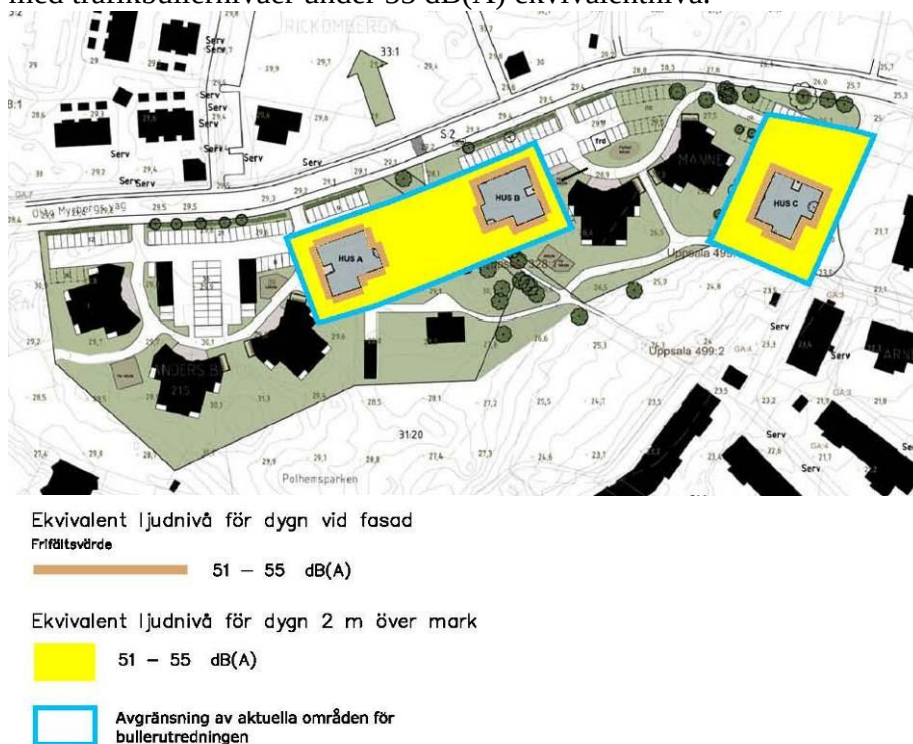
Området omges av två vägar som alstrar trafikbuller, dessa är Luthagsesplanaden i söder och Otto Myrbergs väg i norr. Luthagsesplanaden har ca 15 000 fordon/dygn, varav ca 8 procent tung trafik och en tillåten hastighet på 50 km/h. Otto Myrbergs väg har ca 1 500 fordon/dygn varav 20 procent tung trafik (huvudsakligen bussar) samt hastigheter på 30 km/h kl. 7-18 och 50 km/h under övrig tid.

En trafikbullerutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB som visar att en god ljudmiljö kan uppnås för samtliga lägenheter.

De ekvivalenta ljudnivåerna överstiger inte 55 dB(A) vid någon del av de planerade byggnaderna eller på gårdsytorna i anslutning till byggnaderna.

De maximala ljudnivåerna är högst vid fasaderna mot Otto Myrbergs väg; men överskrider inte 70 dB(A). De maximala ljudnivåerna på gårdsytorna blir lägre än 70 dB(A).

Samtliga lägenheter har tillgång till gemensamma uteplatser och balkonger med trafikbullernivåer under 55 dB(A) ekvivalentnivå.



Ekvivalenta ljudnivåer. Illustration: Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB

Geoteknik

Marken utgörs av berg och glaciallera med mäktigare lerlager närmast Gösta Wahlströms väg. En geoteknisk undersökning utfördes av Bjerking 2011 och den visar att byggnationen är möjlig. Utförda mätningar visar att marken inom undersökningsområdet innehåller normala till höga radonhalter. Det finns risk för höga radonhalter i marken. Planerad byggnation ska utföras i radonsäkert utförande.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Exploatören har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra anläggningar på kvartersmark, utöver bebyggelse exempelvis åtgärder vid eventuella markföroreningar, samordning och flytt av ledningar m.m.

Exploatören bekostar och kommunen genomför åtgärder inom allmän platsmark. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovprövning/bygganmälan

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Ledningar

Detaljplanen kan troligen genomföras utan att ledningar behöver flyttas.

Berörda ledningsägare inom planområdet

- Skanova, Telia Sonera AB har teleledningar inom planområdet.
- Vattenfall har fjärrvärmeledning i området.
- Vattenfall har låg- och högspänningsledningar inom planområdet och vid omkringliggande vägar.
- Uppsala kommun har belysning på omkringliggande gatumark.
- Uppsala vatten har ledningar på omkringliggande gatumark.
- Borderlight har ledningar på omkringliggande gatumark.
- IP-only har teleledningar på omkringliggande gatumark.

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören 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.

Dagvatten

Dagvatten kan avledas i det kommunala dagvattennät som finns i gatorna.

Ekonomiska åtgärder

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Exploatören bekostar en eventuell flytt av ledningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

De nya bostadshusen kommer att ingå i befintlig fastighet Rickomberga 21:5. Planen förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planförslaget innebär inga kända konsekvenser för fastigheten inom planområdet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Om planen inte genomförs kommer de nuvarande bostäderna i park samt rektorsvillan att finnas kvar. Det kommer troligen att kvarstå behov av upprustning av utemiljön och behov av upprepning av vegetation kring rektorsvillan. Trycket att bebygga området med bostäder kvarstår.

Miljöaspekter

Landskapsbild, stadsbild

Den nya bebyggelsen har med sin placering anpassats till rektorsvillan, grönstråket och viktiga siktlinjer. Detta genom att ett brett grönstråk behålls obebyggd runt rektorsvillan och då vegetationen i området föreslås rensas upp och mer återgå till sin ursprungliga trädgårdskaraktär. Det är viktigt att området runt villan och trädgården även fortsättningsvis få utgöras av träd i park. De nya husens våningshöjd och volym kommer att hålla sig under, eller i samma nivå som de befintliga punkthusen, men kommer trots detta att vara påtagliga i stadsbilden.

Kulturarv

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö. Då området redan idag är så pass ianspråktaget, innebär ett ytterligare tillägg med bebyggelse liten påverkan. Om rektorsvillan skulle styckas av riskerar kulturmiljöns helhet skadas genom markering av tomtgräns med staket eller häck.

Naturmiljö

Några träd kommer att behöva tas ned i samband med byggnation. Den nya bebyggelsen innebär att grönytorna minskar något.

Rekreation och friluftsliv

Aktuell detaljplan berör inga rekreativa värden av nationell karaktär. Planförslaget innebär att bostadsområdets grönytor ianspråktras (inom kvartersmark) för nya bostäder. Detta görs med hänsyn till viktiga gröna områden. Ett grönstråk omkring rektorsvillan sparas som en grön koppling till Polhemsparken i söder. Om bostadsområdets förtätas, ökar användningen av de kvarvarande fria ytorna i området.

Mark och vatten

Planen innebär att andelen grön mark kan minska något inom planområdet medan andelen hårdgjord mark ökar något. Förändringen är liten och den ökade dagvattenavrinningen får mycket marginell inverkan på recipienten Fyrisån.

Planområdet ligger inte inom inre skyddzon för vattenskyddsområde eller på annat sätt känslig mark.

Resurshushållning

Den nya bebyggelsen kommer att alstra en större mängd trafik i området än i dag. Med ungefär 60 nya lägenheter blir denna ökning marginell. Planområdet ligger i ett gott kollektivtrafikläge, vilket ger goda förutsättningar för miljövänliga transportformer.

Planen medför ingen stor belastning på dagvattennätet. Förutsättningar finns för en god avfallshantering.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är beläget i ett lugnt område. En god ljudmiljö kan uppnås för de nya lägenheterna. Störningar kan komma att ske i samband med byggnation.

Sociala aspekter

Trygghet

Planförslaget innebär fler boende i området, vilket kan medföra att området vitaliseras något och ger förutsättningar för ökad rörelse i bland annat de närliggande parkområdena. Förutsättningar finns redan idag för en trygg boendemiljö, med belysta gator och ögon på gatan och i den närliggande parken.

Tillgänglighet

Planområdet ligger relativt nära den centrala staden. Närheten till kollektivtrafik och goda gång- och cykelstråk ger hög tillgänglighet. Samtliga lägenheter får tillgång till hiss.

Barnperspektiv

Planen ger förutsättningar till en även fortsättningsvis lugn boendemiljö. Skolor finns inom gångavstånd. Möjligheten till parklek är god. Inom bostadsområdet finns möjlighet att ordna lekytor för de små barnen.

Upplåtelseformer

En utbyggnad i området ger ca 60 nya lägenheter i varierande storlekar och möjliggör en blandad boendegrupp med äldre, barnfamiljer och ungdomar. Fastighetsägaren har för avsikt att bygga hyresrätter.

Mötesplatser

Boendemiljön som i söder mynnar ut i Polhemsparken upplevs som en allmän parkmiljö med mötesplatser för boende.

Stadsliv

Den lugna miljön med hus stående i grönska upplevs som en stor boendekvalité. Ett tillskott av bostäder innebär att befintliga stråk vitaliseras.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

Planförslaget 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.

Planförslaget skadar inte riksintressen inom området. och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

REVIDERINGAR

Under rubriken ”Trafik och tillgänglighet” på sidan 13-14 har planen tillförts en ny bestämmelse om siktlinjer vid garageutfarten.

Under punkten ”Teknisk försörjning” på sidan 15 har planbeskrivningen kompletterats med information om befintliga anläggningar för vatten- och avlopp samt för bergvärme. Dessutom informeras om att parkeringsytorna bör förses med oljeavskiljare för dagvatten.

Kontoret för samhällsutveckling

Uppsala i september 2013

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Beslutsdatum

Beslut av byggnadsnämnden om uppdrag/samråd

2010-12-07

Godkänd av plan- och byggnadsnämnden för granskning

2013-03-21

Antagen av plan- och byggnadsnämnden

2013-09-19

Laga kraft

2014-03-06