

Handläggare:
Annika Danielson

 Datum:
2016-05-09
Rev. 2016-05-20

 Diarienummer:
PBN 2013-1767

Samrådsredogörelse (*reviderad version utan personnamn, för publicering på hemsidan*)

Detaljplan för del av kvarteret Arne Tiselius

Normalt planförfarande



Flygfoto som visar planområdet markerat med röd streckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus i fyra till sex våningar inom fastigheten Rickomberga 21:3. Utvecklingen innebär att cirka 175 lägenheter kan tillskapas. Områdets läge är attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse, då det ligger med god tillgång till grönområden, kollektivtrafik och med cykelförbindelser till centrala Uppsala.

Samrådsyttranden	
Totalt antal inkomna	28
Beslutsdatum och samrådstider	
Beslut om miljöbedömning	2015-10-19
Beslut om planuppdrag	2013-12-12
Beslut om samråd	2015-10-19
Samråd	2015-11-17 – 2016-01-12

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen • 753 75 UPPSALA •
Besöksadress: Stationsgatan 12. Telefon: 018 - 727 00 00 • Fax: +46 18 - 727 87 10 •
E-post: plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se
www. uppsala.se

Innehållsförteckning

1. SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET	3
2. SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET	3
3. SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH FÖRVALTNINGENS BEDÖMNING.	5
<i>Planförslaget i sin helhet</i>	5
<i>Höjder, placering och utformning</i>	5
<i>Trafik, angöring och parkering</i>	8
<i>Service i området</i>	11
<i>Dagvatten och teknisk försörjning</i>	12
<i>Hälsa och säkerhet</i>	14
<i>Tillgänglighet</i>	15
<i>Natur- och kulturmiljö</i>	16
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	17
<i>Planens genomförande och byggskede</i>	17
<i>Övrigt</i>	18
4. ÖVERSIKT ÖVER INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN	19

1. Sammanfattning av samrådet

Samrådet genomfördes under perioden 17 november 2015 till 12 januari 2016. Ett samrådsmöte hölls den 10 december i Eriksskolans matsal i Rickomberga. Närvarande var Annika Danielson, Elin Eriksson, Sofie Andersson Rosell och Lina Bornegrim från stadsbyggnadsförvaltningen, samt Erik Pelling, ordförande i plan- och byggnadsnämnden. Martin Jansson deltog från JM AB. Under mötet informerade stadsbyggnadsförvaltningen om samrådsförslaget och möjlighet fanns att ställa frågor. Efter presentationen kunde besökare läsa mer på de planscher som var uppsatta på väggarna och ställa frågor enskilt.

Cirka 30 personer deltog på mötet. I stort sätt alla var boende i anslutning till planområdet. De synpunkter som huvudsakligen framfördes under mötet var att planförslaget är för högexploaterat och att man är orolig över trafiksituationen i området som kommer att öka i och med den planerade bebyggelsen. Man framförde även synpunkten att grundskolor och förskolor i närområdet inte har kapacitet att klara denna kommande exploatering.

Sammanlagt har 28 samrådsinstanser yttrat sig, varav tre bostadsrättsföreningar och en sällskapsförening. Fyra yttranden har kommit in från boende i anslutning till planområdet.

2. Sammanfattning av ändringar i förslaget

Inkomna synpunkter har lett till följande ändringar:

Plankarta

- Planbestämmelsen som reglerar höjden på byggnaden mot Otto Myrbergs väg revideras så att det blir tydligt vad som avses.

Plan- och genomförandebeskrivning

- Beskrivningen av omgivande bebyggelse och konsekvenserna för dessa revideras och kompletteras i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av pågående och kommande projekt i närområdet och en bedömning av om dessa gemensamt kan påverka trafiksituationen.
- Det kollektivtrafikhärläget belyses ytterligare i planen.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av behovet och kapaciteten av förskola och skola i närområdet.
- Information läggs till om behovet av brandpost i området.
- Information läggs till om behovet av att byta ut den befintliga nätstationen söder om planområdet för att klara den kommande bebyggelsen.
- Hur inlösen av mark ska hanteras tydliggörs i genomförandebeskrivningen.
- Det tydliggörs i planen att kantstensparkeringen utmed Gösta Wahlströms väg ska vara allmän plats.
- Genomförandebeskrivningen ska redovisa om servitutet för dagvattenledningar ska finnas kvar eller ej.
- Fastigheten Rickomberga 21:8 läggs till som deltagande fastighet i Rickomberga ga:1 och ga:2.

- Planbeskrivningen kompletteras med informationen från de nya och reviderade utredningarna.

Utredningar

- De solstudier som tagits fram kompletteras ytterligare för att bedöma och redovisa påverkan på omgivande bebyggelse och solinsläppet på bostadsgården.
- Dagvattenutredningen kompletteras med att möjligheten till rening inom planområdet studeras och med en redovisning av hur detaljplanen påverkar föroreningsmängderna som når Fyrisån.
- Bullersituationen och behovet av en teknisk lösning för tre av lägenheterna utreds vidare. Utredningen kompletteras med en redovisning av de maximala ljudnivåerna för samtliga våningsplan.
- Detaljplanen kompletteras med en utredning av luftkvaliteten/föroreningshalter i planområdet med beräkningar av dagens situation samt efter planens genomförande. Utredningen omfattar även en bedömning av om miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas.

Övrigt

- Bebyggelsens anpassning till planområdets topografi och nivåskillnaderna mellan gata och gård har studerats. Genom att minska antalet parkeringsplatser och istället komplettera med en bilpoolslösning, kan parkeringsgaraget byggas i en våning istället för två. Det innebär också att bostadsgården kan anläggas i en nivå. Därmed förbättras även tillgängligheten mellan gata och gård.

Ändringar av planförslaget utöver inkomna samrådsyttranden

- En bilpoolslösning föreslås och därmed har antalet parkeringsplatser inom kvarteret minskats.
- En planbestämmelse läggs till som anger att minst 50 kvm av bottenvåningen ska användas till centrumverksamhet. Planbestämmelsen gäller för byggrätten i det sydöstra hörnet av kvarteret.
- En planbestämmelse läggs till som anger att den del av bottenvåningen som ska användas till centrumverksamhet ska ha en invändig höjd på minst 3,6 meter från färdigt golv till undersidan på nästa våningsbjälklag. Lokalen ska även ansluta mot gatumark med färdigt golv.
- En planbestämmelse läggs till som anger för vilka fasader som balkonger får glasas in.
- En bestämmelse läggs till som reglerar hur många kvadratmeter komplementbyggnad som får byggas på gården. Begränsningen är högst 100 kvm.
- En planbestämmelse läggs till som anger att om utformningen av parkeringsgarage och bostadsgård blir sådan att en suterrängvåning skapas mot gården, får denna inredas som bostad. Att en sådan kan skapas i den västra delen av kvarteret är en följd av att parkeringsgaraget och bostadsgården ordnas i en våning, till skillnad mot tidigare förslag med två våningar.

Utöver ovanstående ändringar har mindre justeringar gjorts för ökad läsbarhet och tydlighet i text och beskrivningar.

3. Sammanfattning av inkomna synpunkter och förvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och kontorets bedömning är dessa sammanställda ämnesvis.

Planförslaget i sin helhet

Gatu- och samhällsmiljönämnden, Försvarmakten, Svenska kraftnät, Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta och Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd tillstyrker planförslaget.

Höjder, placering och utformning

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård skriver att planbeskrivningen måste förtydligas då det är otydligt hur många våningar som är tänkt. Bostadsrättsföreningen anser att planbestämmelsen om att hela byggnaden mot Otto Myrbergs väg ska vara fyra våningar, är missvisande då fem och sex våningar också tillåts mot gatan. De ställer sig frågande till varför sex våningar tillåts i nordväst där marken är som högst och läget är ömtåligt, bl.a. med anledning av ledningar. Bostadsrättsföreningen anser generellt att de föreslagna byggnaderna är för höga och att volymen är för stor, och att allt över tre våningar kommer att bli för högexploaterat. De skriver också att den genomsläpplighet och luftighet som beskrivs i planen inte stämmer, utan att de föreslagna husen snarare bildar en ring. De anser att kvarteret kommer att upplevas malplacerat i Rickomberga och att våningsantalen inte kan försvaras med omgivande bebyggelse som är lägre. De påpekar också att husens höjd även inkluderar taklandskapet och anläggningar på taken kommer att påverka ljusinsläpp på omgivningen. Vidare skriver de att innergården blir mindre jämfört med i befintliga kvarter, trots att våningsantalen är högre. Utifrån dessa aspekter anser de att detaljplanen inte är konsekvent.

Bostadsrättsföreningen tycker att den föreslagna färgsättningen inte harmoniserar med omgivningen. Förutom kvarterets storlek anser de att fasadfärg och fasadmaterial måste beaktas. Fasadmaterial bör i första hand vara puts och i andra hand tegel, för att passa in i området.

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Tull anser att konsekvenserna för kringboende är bristfälligt beskrivna i detaljplanen. De menar också att beskrivningen av bebyggelsen i nio våningar inte stämmer, då den inte ligger i söder och dessutom fler hundra meter bort. Den närmsta bebyggelsen beskrivs inte tillräckligt. De anser därför att motiveringen till ny bebyggelse i sex våningar är baserat på felaktiga antaganden. Bostadsrättsföreningen anser även att antalet lägenheter är orimligt många i förhållande till fastighetens storlek, i jämförelse med Rickomberga Tulls fastighet. De menar därmed att Rickombergas öppna och gröna karaktär försvinner. Bostadsrättsföreningen föreslår att antalet lägenheter minskas till 125 stycken och höjden begränsas till högst fyra våningar med den högsta våningen inskjuten.

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Park anser att bebyggelsevolymen är för stor och påminner inte om karaktären i Rickomberga och kommer att upplevas helt malplacerad. De anser inte att förslaget är anpassat till omgivningen. Bostadsrättsföreningen skriver att ett våningsantal på sex våningar inte kan försvaras med kringliggande bebyggelses höjd där våningsantalet är fem våningar inklusive indragen takvåning. I norr är befintlig bebyggelse endast två våningar. Den nyligen godkända detaljplanen för Rickomberga 21:5 tillåter max fem våningar. Bostadsrättsföreningen anser att planbestämmelsen om att hela byggnaden mot Otto

Myrbergs väg ska vara fyra våningar, är missvisande då fem och sex våningar också tillåts mot gatan. De anser att sex våningar inte bör placeras där marken är som högst.

Rickomberga Samfällighetsförening anser att planförslaget innebär en tät exploateringsgrad. De tycker att den föreslagna byggelsens höjd och storlek bör anpassas bättre till befintlig bebyggelse inom Rickomberga 21:7.

En boende anser att sexvåningshusen som föreslås inte passar in i området och föreslår att höjden på husen begränsas till tre till fyra våningar. Det allra bästa menar de, vore att bygga radhus i två våningar för att skapa ett blandat område. Personen skriver att de nya bostadshusen kommer att hamna 35 meter från deras bostadshus vilket kommer att innebära en väsentlig försämring i boendemiljön. Det kommer även innebära kraftig insyn i huset och på tomten, samt skuggning. Den boende skriver att det finns prickad mark i den gällande planen och att det är självklart att det ska respekteras när nya hus byggs. Vidare skrivs att utifrån tidigare erfarenheter från kommunen får man absolut inte bygga på prickad mark och nya byggander ska stå minst fem meter in från fastighetsgränsen. Detta ska tillämpas även här. De skriver att de har förståelse för att det behövs bostäder i Uppsala men att förtätning måste ske på ett måttfullt sätt.

Två boende skriver att det saknas en beskrivning av konsekvenserna för kringboende och beskrivningen av den omgivande bebyggelsen är inte rättvist framförd. De anser att det föreslagna antalet lägenheter är orimligt många i förhållande till tomtens storlek. De menar också att Rickombergas gröna karaktär försvinner. Vidare föreslår de att höjden begränsas till maximalt fyra våningar, men en inskjuten högsta våning, för att bättre passa in i området.

Två boende skriver att de sexvåningshus som föreslås cirka 20 meter från Rickomberga Tulls fastighet kommer att förändra deras boendemiljö och värdet på deras lägenhet. De anser att förslaget bör begränsas till byggnader i högst fyra våningar och totalt 110 lägenheter. De skriver att det skulle passa ännu bättre med radhus i tre våningar, med tanke på boendemiljö och omgivning.

En boende anser att maximala antal våningar för de föreslagna bostadshusen ska vara fyra och antal lägenheter 117 stycken, dvs. lika många som i de tre närliggande bostadsrättsföreningarna. Personen skriver också att de nya husen bör anpassas i stil till den närliggande bebyggelsen. Vidare anges att den exploatering som föreslås är ett hot mot den trivsel som boende idag upplever och uppskattar i området. Vidare skriver personen att den tidigare verksamheten med habilitering, dagcenter och korttidsboende bidrog till Rickombergas karaktär och historia kring vårdverksamhet, och den nya bostadsbebyggelsen blir en förödande förändring.

Den boende menar att de föreslagna byggnaderna medför att den fria sikten åt det aktuella hållet försvinner och att det saknas en beskrivning av ljus- och skuggförhållanden för befintliga byggnader i närheten. Personen menar att beskrivningen av den omgivande bebyggelsen är felaktig.

Föreningen Vårda Uppsala skriver att områdets skiftande topografi och olika karaktärer bör vara utgångspunkt för hur ny bebyggelse ska hanteras. Byggnaderna kan därför med fördel anpassas i form och färg till byggnaderna söder om planområdet. Föreningen anser att slutningsläget borde hanteras på ett sätt som bättre utgår från topografin och skalorna i omgivningen. De anser att byggnadshöjden i den södra delen av planområdet bör sänkas till fyra och

fem våningar i likhet med den befintliga bebyggelsen i söder. Detta skulle skapa bättre solförhållanden på bostadsgården. Föreningen anser att den västra byggnaden kan placeras parallellt med Gösta Wahlströms väg och den norra byggnaden placeras närmre Otto Myrbergs väg i nord ost. Det skulle skapa en större bostadsgård. De skriver också att det vore en fördel om kvarteret byggs samman i sydöst för att på så vis minska bullret från Luthagesplanaden. De anser att infarterna till garagen borde flyttas till Otto Myrbergs väg för att minska trafiken i området.

Handelskammaren i Uppsala län anser att de föreslagna byggnadshöjderna får betraktas som de lägsta tänkbara i detta centrala läge.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbilden är under ständig förändring eftersom staden växer och bostadsbehovet är stort. Förtätning medför att fler kan bo i centrala lägen men även att ny bebyggelse kan skymma utsikten för befintlig bebyggelse samt påverka ljusförhållanden. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget ger förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för både tillkommande och befintlig bebyggelse. De våningsantal som tillåts är främst anpassat utifrån höjderna på den omkringliggande bebyggelsen. Högst fyra och fem våningar tillåts mot Otto Myrbergs väg där bebyggelsen är lägst. I det nordvästra hörnet mot Otto Myrbergs väg samt utmed Gösta Wahlströms väg tillåts dock sex våningar. Motivet är att befintliga bostadshus ligger med ett sådant avstånd att de inte skuggas påtagligt av en sådan byggnad. På andra sidan gatan ligger Myrbergska parken med höga träd. I söder och i öster mot Hildur Ottelinsgatan tillåts också sex våningar. Utifrån de solstudier som tagits fram kan man även se att den nya bebyggelsen inte skuggar detta befintliga bostadshus eftersom den planerade bebyggelsen ligger i norr. Öppningen i kvarteret i sydöst bidrar till solinsläpp på den nya bostadsgården.

Tätheten och gatubredder bedöms vara rimliga med hänsyn till platsens centrala läge. Det föreslagna bostadskvarteret tillåts ca 20 meter från fasaden för det närmsta befintliga bostadshuset i söder. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att gatusektionen är rimlig både gällande ljusinsläpp på gatan och för insyn. Utifrån de solstudier som tagits fram kan man även se att den nya bebyggelsen inte skuggar det befintliga bostadshuset i söder eftersom den planerade bebyggelsen ligger i norr och nordväst. Mot norr tillåts högst fyra och fem våningar för att minska påverkan med skuggning på de befintliga tomterna. Den gällande detaljplanen med prickad mark upphör när den nya detaljplanen vinner laga kraft. När den nya bebyggelsen gränsar mot allmänna gator kan den placeras närmre än fem meter från fastighetsgränsen. Om det däremot är två bebyggda fastigheter som gränsar mot varandra måste ett avstånd hållas till fastighetsgräns. För den befintliga villabebyggelsen norr om Otto Myrbergs väg gäller stadsplan för Rickomberga från 1968. I den planen finns en remsa med prickad mark mellan villorna och Otto Myrbergs väg.

Beskrivningen av omgivande bebyggelse och konsekvenserna för dessa revideras och kompletteras i planbeskrivningen. De solstudier som tagits fram kompletteras ytterligare för att bedöma och visa påverkan på omgivande bebyggelse och solinsläppet på bostadsgården.

Planbestämmelsen som reglerar höjden på byggnaden mot Otto Myrbergs väg revideras också så att det tydliggörs vad som avses.

Detaljplanen reglerar inte antalet lägenheter. Däremot har stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att de funktioner som krävs i förhållande till förslaget på ca 175 lägenheter kan lösas inom planområdet. Det gäller t.ex. bil- och cykelparkering, angöring och utevistelse.

Detaljplanen reglerar inte färgsättningen på bebyggelsen. Både färgsättning och material kommer att hanteras i den efterföljande bygglovsprocessen. Motivet till färgvalet som visas i illustrationerna är att använda jordnära färger som kan harmonisera med vegetationen runt kvarteret.

Anpassningen till områdets topografi ses över. Det gäller främst möjligheten att undvika ett parkeringsgarage i två våningar och en gård i två nivåer. Efter vidare undersökning är det möjligt att minska antalet parkeringsplatser och därmed endast bygga garaget i en våning. Det innebär också att bostadsgården kan anläggas i en nivå. Fastighetsgränsen mot Gösta Wahlströms väg och Otto Myrbergs väg är inte rak, utan vinkar sig något. Det blir därför svårt att placera byggnaderna närmre gatorna. Ytan kring kvarteret är tänkt att användas för entrétytor, planteringar och cykelparkering. Släppen genom kvarteret har en positiv inverkan på ljusläppet på bostadsgården och därför anser stadsbyggnadsförvaltningen att det är olämpligt att bygga samman kvarteret i sydöst.

Trafik, angöring och parkering

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård anser att detaljplanen inte tydliggör hur förslaget ska lösa trafikflödena och hur man tar hänsyn till transportbehoven i området. De menar att det måste framgå hur detta ska lösas. Bostadsrättsföreningen skriver också att det saknas fullständig information och ett övergripande planeringsperspektiv för ett större områdes trafiksituation. Detta gäller särskilt de trafikflöden som kommer att uppstå på Otto Myrbergs väg när detta kvarter är utbyggt, tillsammans med planerad bebyggelse på andra sidan Gösta Wahlströms väg samt en planerad golfanläggning i väster. De anser att trafiksituationen på Otto Myrbergs väg påtagligt kommer att försämrats. Dels gällande utfarter mot gatan och för gående till busshållplatser, skola, förskola och friluftsområdet Stabby backe. Bostadsrättsföreningen menar att situationen kommer att bli ännu värre på kommunens del av Gösta Wahlströms väg där det planeras ett garage i två våningar. Detta är den enda infarten för boende i bostadsrättsföreningarna Rickomberga Tull, Gård och Park. Tillsammans med de föreslagna nya bostäderna kommer situationen bli ohållbar. De skriver att det är viktigt att angöringen planeras så att den inte hindrar in- och utfart på Gösta Wahlströms väg. De skriver också att den samfälliga gatan kommer att få en hög trafikbelastning där all angöring till den nya bebyggelsen planeras. De skriver att gatan dessutom planeras som en smalare stadsgata än idag där de befintliga parkeringsplatserna kommer att minska. De anser att det är orimligt att minska antalet parkeringsplatser. De befärdar också att onödig trafik dras in i det befintliga bostadsområdet eftersom det saknas en vändplan i östra delen av den samfälliga gatan.

Bostadsrättsföreningen anser att det är osäkert om den planerade cykelbanan utmed Otto Myrbergs väg kommer att leda till att cykelflödena minskar inne i området. Att stänga infarten i bostadsområdet menar de är olämpligt eftersom det hindrar även de boende.

Bostadsrättsföreningen skriver att bristen på ytor kring de nya byggnaderna kan påverka transporter i området och lagring och bortforsling av snö.

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Tull anser att beskrivningen av effekterna på infrastruktur, tillfartsvägar, skolor och förskolor är otillräcklig. De menar att trafiksituationen på främst Otto Myrbergs väg kommer att bli ohållbar, speciellt med en planerad byggtid på två till tre år. Det gör att trafik, transporter och sophantering till och från fastigheten kommer att påverka omgivningen, vilket bör hanteras i planförslaget. Bostadsrättsföreningen anser inte att infart till det nya kvarterets parkeringsgarage och sophämtning ska ske från den samfälliga gatan, utan från Gösta Wahlströms väg.

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Park anser att fullständig information saknas om trafikflödena som kommer att uppstå på Otto Myrbergs väg i och med den planerade utvecklingen i området. De skriver att förutom denna detaljplan pågår planering av en golfanläggning i anslutning till Otto Myrbergs väg, cirka 200 meter från planområdet. En färdig detaljplan finns också för fastigheten Rickomberga 21:5. De anser att trafiksituationen på Otto Myrbergs väg kommer att försämrats avsevärt för boende i området. Dels gällande utfarter mot gatan och dels för gående som ska till busshållplatser, skola, förskola och naturområden. De anser att situationen kommer att bli ännu värre på kommunens del av Gösta Wahlströms väg och på den samfälliga gatan blir trafiksituationen ohållbar. Här planeras all angöring till den nya bebyggelsen. De skriver att enligt planen ska gatan bli smalare än idag och parkeringsplatser tas bort. Bostadsrättsföreningen anser att det är orimligt att minska antalet parkeringsplatser. De är också oroliga över att onödig trafik ska föras in i det befintliga bostadsområdet. Deforeslår en vändplan i den sydöstra delen av planområdet. De föreslår även parkeringsförbud längs kommunens del av Gösta Wahlströms väg och utmed Otto Myrbergs väg. Det är viktigt att angöring till garage och miljöstation ligger så att det inte hindrar trafik på Gösta Wahlströms väg.

Bostadsrättsföreningen skriver också att det är osäkert om den planerade cykelvägen utmed Otto Myrbergs väg kommer att avlasta cykelflödena genom deras bostadsområde. Att stänga infarten för genomfart skulle också hindra boende att röra sig till och från området.

Rickomberga Samfällighetsförening beskriver att det finns flera pågående projekt, och minst en antagen detaljplan, i området kring Rickomberga och Stabby. De anser att det med anledning av detta finns behov av ett helhetsgrepp där alla kommande förändringar beaktas. Framför allt anser de att detta kommer att påverka trafiksituationen men även andra miljöfaktorer. Samfällighetsföreningen skriver att en ökning med de föreslagna 175 lägenheterna innebär en betydande trafikökning. De anser att trafiken inte får ledas in i det befintliga bostadsområdet och man bör utreda behovet av en vändplan i den södra delen av planområdet. De skriver också att den kommunala Gösta Wahlströms väg är dåligt underhållen och korsningen med Otto Myrbergs väg har dåliga siktförhållanden. Idag är hastigheten begränsad till 30 km/h kl. 07-18, men samfällighetsföreningen anser att det bör ändras till dygnet runt.

Samfällighetsföreningen anser att det nuvarande parkeringsförbudet på Gösta Wahlströms väg måste vara kvar. De tycker också att gångbanor bör anläggas på båda sidor av gatan. De tycker att den föreslagna kantstensparkeringen känns omotiverad och skulle innebära att vägen blir smalare och siktförhållandena sämre. Samfällighetsföreningen beskriver att det idag finns 131 parkeringsplatser för tre befintliga bostadsrättsföreningar med totalt 117 lägenheter, och utnyttjandegraden är mycket hög. De anser därför att det är orimligt att de föreslagna 175 lägenheterna endast ska dela på 111 parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm. De anser att det behövs betydligt fler platser inom Rickomberga 21:3 för att motsvara det verkliga behovet.

En boende skriver att trafiksituationen i området måste förbättras. Det är orimligt att trafiken ska behöva åka runt hela kvarteret för att komma till parkeringsplatserna. Personen anser att det behövs en infart från Luthagesplanaden.

Två boende anser att det behövs en djupare analys av hur Otto Myrbergs väg kommer att påverkas av den ökade trafikbelastningen, fram för allt under byggtiden. De skriver att det nya kvarteret kommer att ha infart till parkeringsgarage från den samfälliga gatan, och att detta kommer att medföra en säkerhetsrisk då gatan idag används mycket för gående, cyklister, transporter, sophämtning och bilparkering. De anser att garageinfarter istället bör placeras mot den kommunala delen av Gösta Wahlströms väg.

Två boende anser att de infarter som föreslås till parkeringsgaraget medför att all trafik ska passera bostadsrättsföreningen Rickomberga Tulls fastighet helt i onödan. Infarten bör istället ske från den kommunala Gösta Wahlströms väg.

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att för att säkerställa hämtning av avfall i det södra läget behöver infart ske från Hildur Ottelinsgatan och utfart på Gösta Wahlströms väg. De anger att för det södra soprummet behöver angöringsplats för sopfordon säkras. I övrigt upplyser de om att hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.

Kollektivtrafikförvaltningen UL ser positivt på planförslaget och den gång- och cykelbana som är en del av det. De anser dock att det kollektivtrafiknära läget kan belysas bättre i planen. Förvaltningen uppmuntrar till tydlig skyltning till hållplatserna samt information till boende om resmöjligheterna.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare beskrivning av pågående och kommande projekt i närområdet, och en bedömning om detta sammantaget kan påverka trafiksituationen. Trafikplanerade vid stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att Otto Myrbergs väg, Gösta Wahlströms väg och Hildur Ottelinsgatan klarar den ökade trafikbelastningen som ny bebyggelsen i området kan ge upphov till. Otto Myrbergs väg trafikeras endast med ca 1000 fordon/dygn vilket är lite i förhållande till gatans bredd. Säkerheten för gående och cyklister i området är viktig att beakta. Ett led i att öka säkerheten och framkomligheten är anläggningen av den separata gång- och cykelbanan utmed Otto Myrbergs väg, och en gångbana utmed Gösta Wahlströms väg.

Kommunen har som mål att arbeta för hållbart resande och minskad biltrafik. Den parkeringsnorm kommunen arbetar utifrån idag är lägre än den som var aktuell när de befintliga bostäderna söder om planområdet byggdes. Antalet parkeringsplatser för bil blir därför färre per lägenhet. Antalet cykelparkeringsplatser blir däremot fler. Möjligheten att skapa en bilpool för de nya bostäderna för att minska antalet parkeringsplatser utreds därför som ett led i arbetet för minskad bildtrafik. Närheten till kollektivtrafik skapar också bra möjligheter för en sådan lösning. Det skulle innebära att en våning av parkeringsgaraget under mark kan tas bort och därmed en in- och utfart till den samfälliga gatan. En sådan lösning bör minska biltrafiken i området och kan även höja säkerheten då det blir färre in- och utfarter. Befintliga parkeringsplatser inom planområdet utmed den samfälliga gatan ligger inom fastigheten Rickomberga 21:3 och kommunen har därför ingen rådighet över platserna. Nya platser föreslås utmed gatan, som liksom idag kommer att tillhöra fastighetsägaren. Körbanan för den samfälliga

gatan föreslås inte smalnas av. De fastigheter som har en del i samfälligheten har rådighet över gatan.

Ett fåtal parkeringsplatser föreslås utmed Gösta Wahlströms väg som kommer att vara kommunala och kan användas av andra än boende i det nya kvarteret. Syftet med dessa platser är att skapa besöksparkering i området som kan gynna samtliga bostadsrättsföreningar. Körbanan på Gösta Wahlströms väg kommer inte att smalnas av, utan utrymmet för kanstensparkeringen och gångbanan tas från fastigheten Rickomberga 21:3, och marken övergår till kommunen. Parkeringsplatserna är placerade med ett tillräckligt avstånd från korsningen för att inte störa siktförhållandena. Det är inte möjligt att i detta skede skapa en gångbana på den andra sidan av gatan eftersom det är privat kvartersmark. För att kunna behålla körbanans bredd kan inte heller utrymme tas av den.

Biltrafiken till och från de nya bostäderna har ingen anledning att köra runt det befintliga bostadsområdet, eftersom den samfälliga gatan är dubbelriktad. Personbilar kan dessutom vända i den östra delen av gatan, även om det inte finns en vändplan. Infarten till det nya kvarterets parkeringsgarage behöver troligtvis ske från den samfälliga gatan pga. höjdskillnaderna inom planområdet. Dock möjliggör detaljplanen även in- och utfart mot Gösta Wahlströms väg. Det är inte lämpligt att ordna en infart direkt från Luthagesplanaden eftersom det skulle störa framkomligheten på gatan. Samma sak gäller för Otto Myrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan. Sophämtning behöver ske både från Gösta Wahlströms väg och från den samfälliga gatan pga. regler som säger att nya bostäder inte får ha längre till soprum än 50 meter. Trafikmässigt är det inte heller lämpligt att hantera sophämtningen från Otto Myrbergs väg eller Hildur Ottelinsgatan.

Underhållet av Gösta Wahlströms väg samt hastighetsbegränsningarna i området hanteras inte inom detaljplanen. Synpunkterna förs däremot vidare till rätt avdelning inom förvaltningen.

Det går inte att förutse om den nya gång- och cykelbanan utmed Otto Myrbergs väg kommer att leda till att cykelflödena minskar inne i området. Syftet med cykelbanan är att skapa en gen och enkel väg från de västra stadsdelarna in till centrala Uppsala. Om man vill stänga infarten i bostadsområdet avgör bostadsrättsföreningarna själva eftersom det är kvartersmark där kommunen i det nya planförslaget inte har någon rådighet.

Snö från kvartersmarken ska hanteras inom den egna fastigheten. Snö från de allmänna ytorna kan läggas upp inom allmän plats i området.

Avfallshanteringen har studerats och stämts av med Uppsala Vatten och Avfall AB. Den gemensamma bedömningen är att sophämtningen kan ske enligt förslaget, dvs. från Gösta Wahlströms väg och från den samfälliga gatan. Sopbilen kör redan idag denna väg för att hämta avfall från bostadsrättsföreningarna i söder.

Det kollektivtrafiknära läget belyses tydligare i planbeskrivningen.

Service i området

Två boende skriver att antalet skolplatser i området är för få. De anser därför att antalet lägenheter inom planområdet bör minskas väsentligt då det inte finns någon plan för att utöka var-

ken förskola eller skola i närområdet. De menar att det kommer att uppstå problem att tillgodose behovet av platser.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att en kort beskrivning läggs till av behovet och kapaciteten av förskola och skola i närområdet, på kort och lång sikt. Detta gäller samtliga av plan- och byggnadsnämndens detaljplaner.

Handelskammaren i Uppsala län skriver att den flexibla bestämmelsen att lokaler för centrumverksamhet kan förekomma välkomnas. De anser att bärigheten för kommersiella verksamheter här är osäker.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av behovet och kapaciteten av förskola och skola i närområdet. Behovet av förskoleplatser, som de planerade bostäderna bedöms leda till kommer att tillgodoses utanför detaljplaneområdet. I närområdet finns flera förskolor och nya byggs eller planeras. Orsaken till att inga förskoleplatser är planerade inom planområdet är att tomten inte bedöms lämplig för förskola, pga. stora höjdskillnader och att fastigheten och gården är smal. Behovet av förskoleplatser, cirka 30-40 stycken, som förslaget på 170 lägenheter bedöms leda till, blir en för liten förskoleenhet att driva.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att det finns behov av att skapa blandade områden, som inte enbart innehåller bostäder. Det kan exempelvis göras genom att verksamheter och arbetsplatser lokaliseras även i bostadsområdena för att skapa liv och rörelse, och för att skapa intressanta bottenvåningar som kan bidra till en variation i området. Dessutom finns möjligheten att boende får närmre till service. Förslaget vidareutvecklas därför genom att den flexibla bestämmelsen formuleras om till en tvingande bestämmelse om centrumverksamhet i en del av kvarterets bottenvåning. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika service- och besöksfunktioner liksom kontor. Hur stor lokalen bör vara utreds vidare.

Dagvatten och teknisk försörjning

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård skriver att det finns en stor undercentral i huset på Gösta Wahlströms väg 6. Den försörjer Brf. Rickomberga Tull, Gård och Park med fjärrvärme och vatten. I byggnaden på Gösta Wahlströms väg 6 finns också en central för el som styr belysningen till alla lägenheter, trappuppgångar och gemensamma utrymmen i huset. Härifrån går också elen till portar och porttelefoner i området. I samma byggnad finns också en central för den bergvärmeanläggning som tillhör bostadsrättsföreningen. De beskriver att märkning för bergvärme finns på husets norra gavel. De anser att byggherren har en skyldighet kring detta vilket inte har beaktats i planhandlingen. Bostadsrättsföreningen skriver också att bredband har installerats till bostadsrättsföreningarna Rickomberga Tull, Gård och Park och att intaget till hela områdets bredbandsanslutning ligger vid korsningen Gösta Wahlströms väg och ledningarna är dragna ner i den samfälliga gatan. De vill därför poängtera att korsningen vid Gösta Wahlströms väg är ett känsligt område och störningar eller en olycka här kan få katastrofala konsekvenser. De anser att byggherren har en skyldighet kring detta vilket inte har beaktats i planhandlingen.

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård skriver också att det enligt planbeskrivningen ska finnas två soprum i kvarteret, men att de bara kan se det södra i illustrationerna. De anser att

två soprum inte verkar räcka till för de 175 lägenheter som föreslås. De menar också att soprum som är integrerade i bostadshusen kan ge upphov till lukt och skadedjur i byggnaderna.

Rickomberga Samfällighetsförening skriver att samfällighetsföreningen ansvarar för vatten- och avloppsledning inom området. Anslutningspunkten till det kommunala va-nätet ligger i Gösta Wahlströms väg. Avloppet pumpas via en pumpstation till det kommunala systemet och är en mycket känslig del av systemet som inte får påverkas av byggnationen. Samfällighetsföreningen anser att det i samband med detaljplanen bör utredas om det är möjligt att ansluta området till avloppsledning med självfall. Om inte det görs kommer även de planerade bostädernas avlopp att behöva pumpas till det kommunala systemet. De menar att det stora antalet lägenheter bör motivera Uppsala kommun att upprätta en anslutning med självfall.

Länsstyrelsen anser att planen behöver redovisa hur föroreningsmängderna som når Fyrisån med dagvatten från planområdet påverkas av detaljplanens genomförande. Detta underlag behövs för bedömningen av påverkan på Fyrisån och MKN för vatten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att ytterligare åtgärder för att minska mängden dagvatten från området bör undersökas och ställas som krav i planen.

Uppsala Vatten och Avfall AB skriver att delar av fastigheten är belägen så att det inte är möjligt att avleda spillvatten med självfall till det kommunala spillvattennätet. Fastigheten måste därför själva pumpa sitt spillvatten till den allmänna VA-anläggningen. Uppsala Vatten skriver också att det allmänna dagvattennätet är hårt belastat och lokal fördröjning inom fastigheten är nödvändig. De ser positivt på den fördröjning som planhandlingen föreslår. Bolaget anser dock att möjligheten till rening behöver studeras. Dagvattenhanteringen för området behöver bidra till att miljö kvalitetsnormerna om god ekologisk status i Fyrisån till år 2021 uppnås.

Brandförsvaret skriver att brandpostnätet i området behöver ses över för att säkerställa tillgången till släckvatten vid en brand. Brandförsvaret skriver också att om inte åtkomst för brandförsvarets höjdfordon eller bärbara stegar kan säkerställas kan trapphusen utföras som Tr2-trapphus för att säkerställa möjligheten till utrymning vid en brand.

Vattenfall Eldistribution AB anger att de sannolikt kommer att behöva byta ut befintlig nästation söder om planområdet för att mata tillkommande bebyggelse. Vattenfall skriver också att flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Vattenfall AB Heat Nordic skriver att det är viktigt att byggherren kontaktar dem i god tid. I synnerhet om planerad bebyggelse medför ändringar av ledningsnätet. De anger att den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

TeliaSonera Skanova Access AB skriver att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och att detta registreras på planen. Om exploateringen medför att Skanova behöver vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda kablar, förutsätter de generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggherren informeras om att området kring byggnaden på Gösta Wahlströms väg 6 och hela den kommunala delen av Gösta Wahlströms väg är ett känsligt område, pga. försörjning av bl.a. fjärrvärme, el, vatten och bredband. Vid ett genomförande av detaljplanen ansvarar byggherren för att detta hanteras på ett varsamt sätt.

Förslaget innehåller två soprum, ett i det nordvästra hörnet av kvarteret mot Gösta Wahlströms väg, och ett i söder. Utifrån kvarterets storlek och ungefärligt antal lägenheter har bedömningen gjorts att två soprum är tillräckligt. Det är dock möjligt att skapa flera om behovet skulle uppstå. Avfallsutrymmena bör utformas så att de inte ger upphov till lukt och skadedjur i bostäderna.

Uppsala Vatten och Avfall AB är medvetna om att fastigheten måste pumpa spillvattnet till den allmänna VA-anläggningen. Möjligheten att ansluta området till avloppsledning med självfall bör hanteras i en dialog mellan samtliga fastighetsägare och Uppsala Vatten. Byggherren informeras om frågan.

Dagvattenutredningen kompletteras med att möjligheten till rening inom planområdet studeras och med en redovisning av hur föroreningsmängderna som når Fyrisån med dagvatten från planområdet påverkas av detaljplanens genomförande. Utredningsunderlaget används för att bedöma påverkan på Fyrisån och MKN för vatten. Utredningen har inte utökats med ytterligare studier av fördröjning eftersom ledningsägaren för det allmänna dagvattennätet, Uppsala Vatten, ser positivt på den fördröjning som föreslås.

Information om behovet av brandpost i närheten av planområdet läggs till planbeskrivningen.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen om att den befintliga nätstationen söder om planområdet troligtvis behöver bytas ut för att mata tillkommande bebyggelse.

Kostnader för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägaren och ledningsägaren, och regleras inte i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Tull anser att bullersituationen för befintlig bebyggelse inte har beaktats i planförslaget.

Länsstyrelsen skriver att bullersituationen bör utredas vidare i den fortsatta planeringen. De anger att tekniska lösningar endast ska användas i undantagsfall, särskilt om det är möjligt att anpassa bebyggelsen inom planområdet och på så vis erhålla en god ljudmiljö. Länsstyrelsen skriver också att de maximala ljudnivåerna bör redovisas för samtliga våningsplan för att en sammantagen bedömning av bullersituationen ska kunna göras.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska redogöra för hur detaljplanen förhåller sig till åtgärdsprogrammet för luft. Länsstyrelsen anger även att luftkvaliteten/föroreningshalter i planområdet behöver redovisas. Detta innefattar både dagens situation och beräknade halter efter planens genomförande samt en bedömning för om miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bullersituationen för befintlig bebyggelse utreds inte inom ramen för den nya detaljplanen. Dock är det möjligt att utläsa hur bullersituationen förväntas se ut i framtiden för de omgivande gatorna i området, utifrån de beräkningar som tagits fram som underlag för den nya bebyggelsen.

Bullersituationen och behovet av den tekniska lösning som föreslås för tre lägenheter i kvarteret utreds vidare. För att helt undvika den tekniska lösningen är kvarteret tvunget att byggas samman i det sydöstra hörnet och därmed skapas en sluten byggnadskropp på en relativt lång sträcka. Målsättningen med utformningen av kvarteret har varit att skapa en genomsläpplighet, både för rörelse genom bostadsområdet samt för siktlinjer. Ett släpp i det sydöstra hörnet av kvarteret har dessutom en betydande inverkan på ljusinsläppet på bostadsgården. En redovisning av de maximala ljudnivåerna för samtliga våningsplan tas också fram.

Detaljplanen kompletteras med en utredning av luftkvaliteten/föroreningshalter i planområdet med beräkningar av dagens situation samt efter planens genomförande. Utredningen omfattar även en bedömning av om miljö kvalitetsnormerna för luft kan följas.

Tillgänglighet

Omsorgsnämnden skriver att det är angeläget att alla aspekter av tillgänglighet beaktas i detaljplanen. Det gäller både boendemiljön i byggnaderna och utformningen av hela planområdet och förutsättningarna att röra sig till och från området. Nämnden ser positivt på detaljplanens bestämmelse om att entréer ska vara genomgående mellan gata till gård. De skriver att det är viktigt att nivåskillnader till och inom gårdsmiljön hanteras så att tillgängligheten säkerställs. Nämnden anser att det är särskilt viktigt att tillgängliga och trygga anslutningar till kollektivtrafik och parkeringsplatser säkerställs. De ser därför positivt på att parkeringen i huvudsak föreslås i garage under mark. Handikapparkeringsplatser ska dock ordnas i närheten av byggnadernas entréer. Nämnden anser också att tillgängliga övergångsställen och gång- och cykelvägar måste finnas i anslutning till byggnaderna. Omsorgsnämnden vill framhålla vikten av en beredskap i planeringsprocessen för bostäder för personer med olika typer av funktionsnedsättningar.

Äldrenämnden skriver att det är angeläget att alla aspekter på tillgänglighet beaktas ur ett äldreperspektiv i detaljplanen. Detta gäller såväl inomhus- som utomhusmiljön. Nämnden ser positivt på detaljplanens bestämmelse om att entréer ska vara genomgående mellan gata till gård. De skriver att det är viktigt att nivåskillnader till och inom gårdsmiljön hanteras så att tillgängligheten säkerställs. Nämnden anser att det är särskilt viktigt att tillgängliga och trygga anslutningar till kollektivtrafik och parkeringsplatser säkerställs. De ser därför positivt på att parkeringen i huvudsak föreslås i garage under mark. Handikapparkeringsplatser ska dock ordnas i närheten av byggnadernas entréer. Nämnden anser också att tillgängliga övergångsställen och gång- och cykelvägar måste finnas i anslutning till byggnaderna. Nämnden vill framhålla vikten av en beredskap i planeringsprocessen för behovet av boendeplatser för äldre.

Handikappföreningarnas sammarbetsorgan (HSO) anser att alla nya byggander ska vara tillgängliga för alla funktionshindergrupper. Detta gäller exempelvis syn och hörsel men även personer med allergi och överkänslighet och psykiska funktionshinder. HSO skriver också att

människor med hörselnedsättningar är speciellt känsliga för buller och bör inte bo i bullerstörda lägen. De anser att de riktvärden för buller som finns ska följas för alla bostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nivåskillnaderna mellan gata och gård ses över.

Planområdet är beläget med god tillgänglighet till kollektivtrafik på Otto Myrbergs väg och Luthagesplanaden. I och med detaljplanens genomförande kommer en del av den aktuella fastigheten att tas i anspråk för allmän plats i syfte att anlägga en separat gång- och cykelbana längs Otto Myrbergs väg. En separat gångbana kommer även att anläggas utmed Gösta Wahlströms väg som idag helt saknar gångbanor. Detta kommer att förbättra tillgängligheten i området och till och från den nya bebyggelsen. Det är möjligt att angöra i närheten av samtliga bostadsentréer. Tillgängligheten prövas alltid i detalj i bygglovskedet.

Natur- och kulturmiljö

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård och bostadsrättsföreningen Rickomberga Park vill att grönska och träd ska bevaras i största möjliga mån. Måste träd avverkas bör man ersätta dem med nya.

En boende skriver att trädallén utmed Otto Myrbergs väg utgör en stor del av området karaktär och de förutsätter att träd som tagits ned inom planområdet återplanteras längs gatan.

En boende beskriver att Rickomberga utgör en miljö där biologisk mångfald är naturlig och att träd tagits bort inom planområdet visar på ett kortsiktigt miljötänk. Personen skriver att ljudmiljön är viktig för boende i området och ska vara en kontrast till den bullriga Enköpingsvägen. Trafiken kring området är tät och många kör fort vilket bidrar till buller. Den boende menar att i och med det kvarter som föreslås kommer bullerlättningen det innebär att komma till Rickomberga att försvinna. Det kommer att göra Rickomberga till en stressande miljö. Personen ifrågasätter bedömningen i detaljplanen, att ingen negativ påverkan kommer att ske gällande hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen skriver att den befintliga bebyggelsen inom planområdet förknippas med den tidigare vårdinstitutionen och bör dokumenteras innan den rivs.

Kulturförvaltningen understryker att Upplandsmuséet ska erbjudas möjlighet att dokumentera vårdbebyggelsen innan den rivs.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För att kunna genomföra den arkeologiska utgrävningen inom fastigheten var träden utmed Otto Myrbergs väg tvungna att tas ned. Träden var inte skyddade enligt miljöbalken, MB, till skillnad mot de som sparas utmed Hildur Ottelinsgatan. Fastigheten Rickomberga 21:3 är smal och för att få till en tillräckligt stor gård för de nya bostäderna behöver byggnaderna placeras relativt nära gatan. För att kunna tillskapa nya bostäder i detta läge är det inte möjligt att behålla eller återplantera den växtlighet som tidigare funnits inom planområdet.

I detaljplanen har bedömningen gjorts att det föreslagna tillskottet på bostäder inte har en negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet i området. Ett exempel på en negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet i ett område kan vara om det sker en stor ökning av

buller eller luftutsläpp som riskerar människors hälsa. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte bidrar till en sådan negativ påverkan.

Upplandsmuséet har getts möjlighet att dokumentera vårdbebyggelsen, men har avböjt.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten skriver att det bör framgå i planbeskrivningen om inlösen av mark till allmän plats ska ske genom avtal eller tvång. De anser också att det är otydligt om den kantstensparkerings som föreslås utmed Gösta Wahströms väg ska tillhöra bostadsfastigheten eller ej. Det behövs ett förtydligande om vilken typ av parkering som avses. Lantmäterimyndigheten skriver att det bör framgå om servitutet för dagvattenledningar ska finnas kvar eller ej. De upplyser även om att fastigheten Rickomberga 21:8 inte anges som deltagande fastighet i Rickomberga ga:1 och ga:2.

Lantmäterimyndigheten anger att justeringar behöver göras i plankartan. Detta gäller texten för plangräns som har ändrats, och att hänvisningspilarna bör tas bort eftersom inga sådana finns i kartan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Hur inlösen av mark ska genomföras tydliggörs i planbeskrivningen. Kantstensparkeringen som föreslås utmed Gösta Wahlströms väg kommer att bli allmän plats. Även detta tydliggörs i detaljplanen. Hur det befintliga servitutet för dagvattenledningar ska hanteras förtydligas och Rickomberga 21:8 läggs till som deltagande fastighet i Rickomberga ga:1 och ga:2. Plankartan justeras utifrån Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Planens genomförande och byggskede

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård kräver att det skrivs in i detaljplanen att exploatören ska betala vite till berörda fastighetsägare vid nedsmutsning av infartsvägar, överskridande av bullernivåer och andra eventuella störningar. Bostadsrättsföreningen skriver också att det vid tidigare byggnation i området lett till att höga värden av markradon uppmätts i källaren på Gösta Wahlströms väg 6. De anser att det ska framgå av planen att byggherren ansvarar för att ingen påverkan sker på befintlig bebyggelse. De skriver att vibrationer från bl.a. tung trafik och pålning som kan påverka befintlig bebyggelse måste undvikas och att regelbundna kontroller måste genomföras och åtgärdas. Detsamma gäller påverkan på bebyggelsens ventilationsintag som kan sättas igen av för mycket byggdamm.

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Tull skriver att det är viktigt att in- och utfart till byggområdet sker via Gösta Wahlströms väg. De är frågande till hur sprängningar vid byggnationen kommer att påverka de omgivande fastigheterna och anser att byggherren måste säkerställa att påverkan undviks. Detsamma gäller spridning av damm vid rivning och byggnation.

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Park skriver att boendes enda infart med bil går via Gösta Wahlströms väg och att gatan inte får blockeras vid byggnationen.

Rickomberga Samfällighetsförening skriver att boendes enda infart med bil går via Gösta Wahlströms väg och det är viktigt att de trafikstörningar som kan uppstå under byggtiden blir så små som möjligt. Byggtrafiken bör ske på en begränsad yta inom planområdet och med tydliga avgränsningar.

Två boende skriver att det bör göras en analys av bullersituationen, framför allt under byggtiden. De skriver också att sprängningar kommer att påverka bullersituationen samt befintliga byggnader.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I detaljplanen regleras inte eventuella störningar vid byggnation. Det är byggherren som ansvarar för att byggnationen sker på ett sådant sätt att det inte skadar omgivande bebyggelse. Byggherren bör genomföra en riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna innan byggstart. Detta är dock inget krav. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador. Det praktiska genomförandet vid byggnation hanteras inte i detaljplaneskedet.

Analys av bullersituationen i området har genomförts inom planarbetet för att bedöma hur bullersituationen kommer att se ut i framtiden. Byggplatser klassas dock som tillfälliga verksamheter som inte täcks av samma regelverk, och hanteras därför inte inom detaljplanen.

Befintliga gator och utfarter i området behöver fortsatt vara tillgängliga under byggtiden, dock kan trafiksituationen påverkas. Gösta Wahlströms väg måste givetvis vara framkomlig även vid byggnation då denna är den enda infarten till bostadsområdet. Det är kommunen som ansvarar för och reglerar användningen av gatan.

Övrigt

Två boende tycker att det är anmärkningsvärt att boende i bostadsrättsföreningarna Rickomberga Tull och Gård inte var och en blivit informerade om planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Vid samråd och granskning skickas informationen endast till bostadsrättsföreningarna och inte till varje enskild boende. Det är sedan bostadsrättsföreningen som får sprida informationen vidare till medlemmarna. Vid ett antagande skickas informationen och besvärshänvisningar till samtliga som yttrat sig under planprocessen och som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Torsten Livion
detaljplanechef

Annika Danielson
planarkitekt

4. Översikt över inkomna samrådsyttranden

	Inkommit med ytrande
Länsstyrelsen	2016-02-06
Lantmäterimyndigheten	2016-01-13
Sakägare (enligt fastighetsförteckningen)	
Bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård	2016-01-12
Bostadsrättsföreningen Rickomberga Park	2016-01-12
Bostadsrättsföreningen Rickomberga Tull	2016-01-12
Rickomberga Samfällighetsförening	2016-01-12
En boende	2016-01-12
Två boende	2016-01-12
Två boende	2016-01-11
En boende	2016-01-12
Organisationer	
Handelskammaren i Uppsala län	2016-01-15
Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd	2016-01-13
Föreningen Vårda Uppsala	2016-01-11
Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun	2015-12-30
Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta	2015-11-25
Kommunala nämnder och förvaltningar	
Kulturnämnden	2016-01-21
Äldrenämnden	2016-01-18
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2015-12-23
Omsorgsnämnden	2015-12-17
Gatu- och samhällsmiljönämnden	2015-12-17
Uppsala brandförsvaret (Räddningsnämnden)	2015-12-07
Övriga	
Uppsala Vatten och Avfall AB	2016-01-11
Vattenfall Eldistribution AB	2016-01-13
Svenska Kraftnät	2015-12-02
Vattenfall Värme Uppsala AB	2016-01-13
Kollektivtrafikförvaltningen, UL	2016-01-13
Telia Sonera Skanova Access AB	2016-01-05
Försvarsmakten	2015-12-01