

Handläggare
Annika Danielson

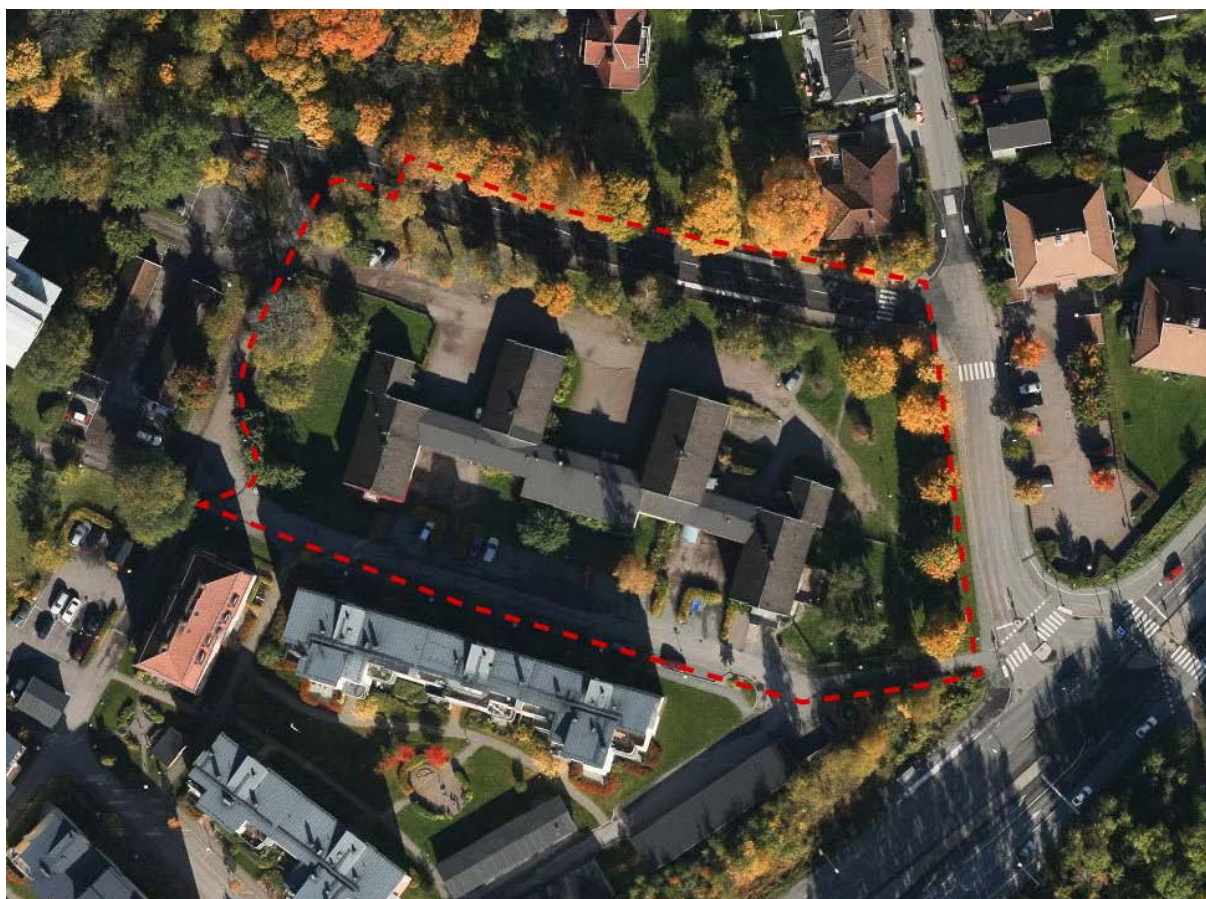
Diarienummer
PBN 2013–1767

Planbeskrivning

Detaljplan för del av kvarteret Arne Tiselius

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID 2015-11-17—2016-01-12



Flygfoto där planområdet är markerat med en röd streckad linje.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande i projektet	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplan	5
OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Plandata	6
Kulturmiljö	8
Naturmiljö	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	11
Friytor	15
Trafik och tillgänglighet	17
Hälsa och säkerhet	19
Teknisk försörjning	22
PLANENS GENOMFÖRANDE	24
Organisatoriska frågor	24
Tekniska frågor	24
Ekonomiska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
PLANENS KONSEKVENSER	29
Nollalternativ	29
Miljöaspekter	29
Sociala aspekter	30
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN	30
Översiktsplanen	30
Miljöbalken (MB)	30

HANDLINGAR

Detaljplanen handläggs i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1, behovsbedömning, 2014-08-14
- Länsstyrelsens ställningstagande till betydande miljöpåverkan, 2014-09-16
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, 2015-08-18
- Dagvattenutredning kv. Arne Tiselius, 2015-09-28
- Miljöteknisk markundersökning, juni 2013
- Beslut arkeologisk förundersökning, 2014-05-20
- Arkeologisk undersökning, 2015-05-20

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen på Stationsgatan 12 och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som ska vara allmän plats, kvartermark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär, samt att vara ett stöd för att kunna tolka plankartan. Syftet med genomförandedelen av beskrivningen 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.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på foljebrevets baksida.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploitören JM AB. Medverkande arkitekt har varit Metod arkitekter som tagit fram situationsplan, illustrationer och solstudier. Bullerutredningen har tagits fram av Acad och dagvattenutredningen har genomförts av ÅF. Den miljötekniska markundersökningen har tagits fram av Geosigma. En arkeologisk undersökning har genomförts av Upplandsmuseet, efter beslut av länsstyrelsen 2014-05-20.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra flerbostadshus i fyra till sex våningar inom fastigheten Rickomberga 21:3. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs idag av kontor i en till två våningar. Utvecklingen innebär att cirka 175 lägenheter tillskapas. Områdets läge är attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse, då det ligger med god tillgång till grönområden, kollektivtrafik och med cykelförbindelser till centrala Uppsala. Hela området ska utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse samt ges en arkitektur och gestaltning av hög kvalitet som bidrar till stadsmiljön i Rickomberga. Bebyggelsen ska även utformas så att en boendemiljö skapas med goda ljud- och ljusförhållanden. Detaljplanen innefattar även delar av fastigheterna Rickomberga 21:7 och Rickomberga 21:8, i syfte att planlägga utan egenskapsbestämmelsen *x – marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*, som anges i den gällande detaljplanen för Södra Rickomberga, Dp 91H, från 2000. En separat gång- och cykelbana planeras utmed Otto Myrbergs väg, och den allmänna gång- och cykeltrafiken ska istället ledas utmed den kommunala gatan.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö K 40 A, *Uppsala stad*. Planen berör inte miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1–6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

En behovsbedömning daterad 2014-08-14, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bidrar till en betydande påverkan på närliggande kulturmiljövården.
- Inte bedöms påverka att miljö kvalitetsnormerna för Fyrisån överskrids.
- Inte har någon betydande negativ påverkan gällande hälsa och säkerhet.
- Inte motverkar några nationella, regionala eller lokala miljömål.
- Inte innebär någon verksamhet som medför betydande miljöbelastning.

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11–6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt yttrande daterat 2014-09-16. Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats.

Miljöbalkens övriga kapitel

Planen berör MB 7 kap, då det finns träd inom planområdet som kan omfattas av det generella biotopskyddet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

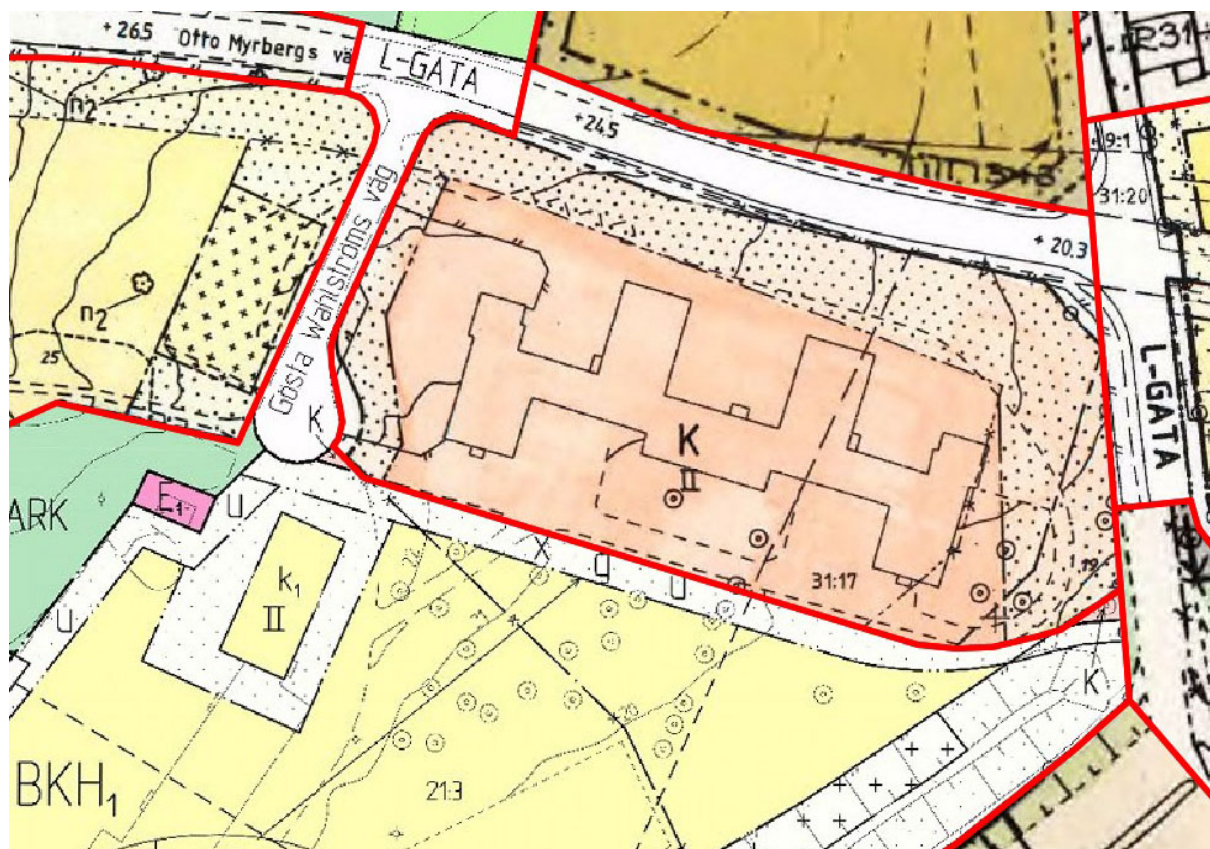
Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsväven och utmed Luthagesplanaden som är ett utpekad stomlinjestråk i den gällande översiktsplanen från 2010. I översiktsplanen anges att stadsväven ska utvecklas i riktning mot en intensivare markanvändning.

Planområdet ligger i närheten av ett stort grönområde i form av Myrbergsska parken och Stabbyparken, som har pekats ut i översiktsplanen som en särskilt bevarandevärd grönstruktur med sociala och ekologiska värden. I översiktsplanen anges att Uppsala ska växa med inriktning på värdeäthet genom mångfald, kvalitet i utformningen, samverkan mellan skilda system samt sammanlänkning och hög tillgänglighet mellan stadens skilda delar. Man anger även att korspunkter mellan stråk av olika karaktär ska utformas med stor omsorg.

Detaljplan

Fastigheten Rickomberga 21:3 omfattas idag av detaljplan för Rickomberga, Dp 91A, från 1989. Enligt detaljplanen får hela planområdet bebyggas med kontorshus i två våningar. En bred zon längs omgivande gator får inte bebyggas (prickad mark). För den södra delen av planområdet, inom fastigheterna Rickomberga 21:7 och 21:8, gäller detaljplan för Södra Rickomberga, Dp 91H, från 2000. I planen är den norra delen av fastigheterna prickade (*byggnad får ej uppföras*) och ytan har getts bestämmelser x (*marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*), g (*marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning*) och u (*marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*).

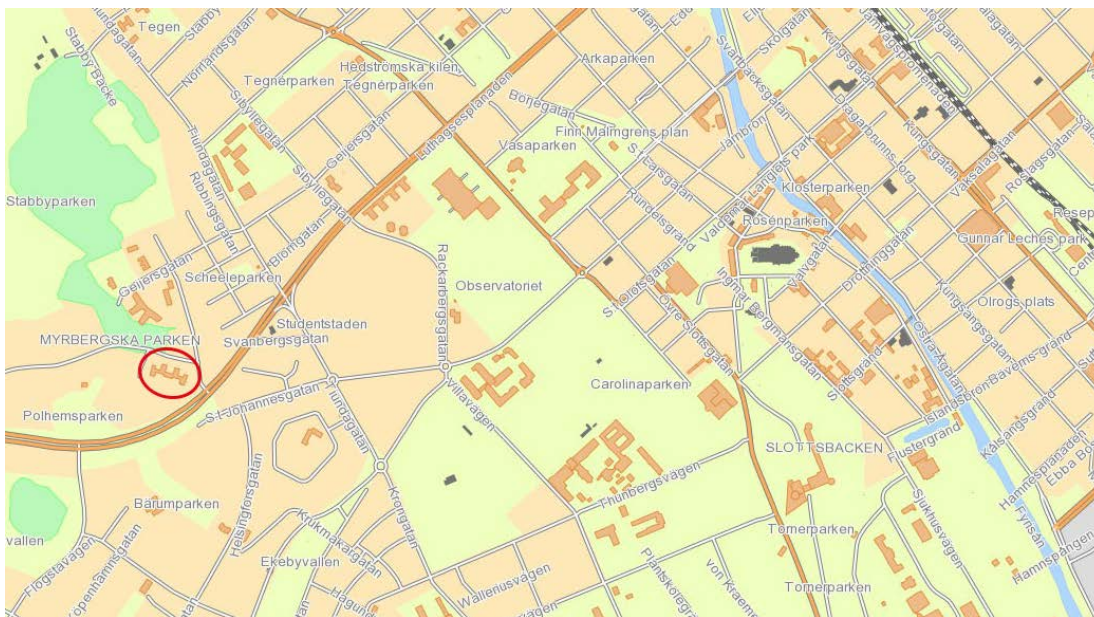


Sammanställning av gällande detaljplaner i området. I detaljplanen för Rickomberga 21:3 möjliggörs för kontor i två våningar. De röda gränserna visar nuvarande detaljplanegränser.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Planområdet består av fastigheten Rickomberga 21:3 som är belägen utmed Luthagesplanaden i stadsdelen Rickomberga, cirka tre km från Uppsala resecentrum. Fastigheten är idag bebyggd med kontorsbyggnader i en till två våningar. Planområdet innefattar även delar av fastigheterna Rickomberga 21:7 och 21:8, som är bebyggda med flerbostadshus. Planområdet gränsar i öster till Hildur Ottelinsgatan, i norr till Otto Myrbergs väg och i väster till Gösta Wahlströms väg. Planområdet ligger i gränsen mellan ett äldre småhusområde och nyare flerbostadshus som är byggda på det gamla institutionsområdet i Rickomberga. Väster om Gösta Wahlströms väg finns punkthus i nio våningar inom fastigheten Rickomberga 21:5. Planområdet sluttar och har sin högsta punkt (ca +25,0 meter) i det nordvästra hörnet av tomten. Den lägsta punkten (ca +19,5 meter) ligger i det sydöstra hörnet.



Kartan visar planområdets geografiska läge (markerat med röd ring) i förhållande till centrala Uppsala.



Flygfotot visar fastigheten Rickomberga 21:3 markerad med en röd linje, och omgivande gator.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 8 700 m². Fastigheten Rickomberga 21:3 ägs av bolaget Förvaltnings AB Rickomberga dal, som i sin tur ägs av JM AB. Fastigheten Rickomberga 21:7 ägs av bostadsrättsföreningen Rickomberga Tull och fastigheten Rickomberga 21:8 ägs av bostadsrättsföreningen Rickomberga Gård. Planområdet omfattar även delar av fastigheterna Rickomberga 31:20, som ägs av Uppsala kommun, och Rickomberga S:2 som ägs av en samfällighet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska bli antagen av plan- och byggnadsnämnden under första halvåret 2016. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter beslut om antagande. Byggnation bör tidigast kunna starta under första halvåret 2017.

Planer i närområdet

Detaljplan för Rickomberga 21:5

En detaljplan för fastigheten Rickomberga 21:5 vann laga kraft 2014 och möjliggör nybyggnation av ytterligare tre punkthus och ett parkeringsgarage med in- och utfart mot Gösta Wahlströms väg. Den byggnad som är planlagt mot Gösta Wahlströms väg tillåts att uppföras i fem våningar.



Illustrationerna visar förslag på ny bebyggelse (byggnad markerad med C) och parkeringsytor inom fastigheten Rickomberga 21:5. Illustrationer av Smidemans arkitekter.

Gång- och cykelbana utmed Otto Myrbergs väg

En separat gång- och cykelbana planeras utmed Otto Myrbergs väg, mellan bilkörbanan och det aktuella planområdet. Gång- och cykelbanan ska anläggas för att binda ihop området med det befintliga cykelvägnätet utmed Luthagsesplanaden, och även vidare västerut till Berthåga och Stenhagen. Med en separat gång- och cykelbana kan människor röra sig trafiksäkert i området.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet finns bebyggelse som sammankopplas med den tidigare vårdinstitutionen i Rickomberga och 1960-talets vårdideologi. Det kan finnas ett behov av att dokumentera delar av institutionsmiljön och samråd med Upplandsmuseet bör ske innan bebyggelsen rivs.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljön K 40 A, *Uppsala stad*. Gränserna för riksintresset omprövas inom det arbete som pågår med att ta fram en ny översiktsplan. Planområdet gränsar, på andra sidan Hildur Ottelinsgatan, till ett kommunalt kulturmiljöområde enligt en inventering från 1970 och 1980-talet.



Område av riksintresse för kulturmiljövården (beige) och kommunalt intresse (gul).

Rickomberga är mycket rikt på fornlämningar. I anslutning till planområdet finns en kulturhistorisk lämning i form av ett boplatsoområde från sten-, brons- och järnålder. Delar av planområdet är redan bebyggt eller hårdgjort men det kan ändå finnas fornlämningar på de orörda delarna av fastigheten.



Utsnitt ur Riksantikvarieämbetets Fornsök där fastigheten Rickomberga 21:3 är markerad med svart streckad linje. Det lila/blå området är ett fornlämningsområde.

RAÄ-nummer Uppsala 499:1

Objektidentitet	10028204990001
Lämningstyp	Boplatz
Antal	1
Fyndmaterial	Ev. i beskrivning
Antikvarisk bedömning	Övrig kulturhistorisk lämning
Kategorier	Boplatser och visten
Typisk datering	Stenålder Bronsålder Järnålder
Län	Uppsala
Kommun	Uppsala
Landskap	Uppland
Socken	Uppsala
Koordinater (N/E)	6638176 / 645926 (SWEREF 99 TM)
Koordinater (x/y)	6638700 / 1600879 (RT-90 2,5 gon V)
Koordinater (lat/long)	N 59° 51' 19,41", E 17° 36' 19,06" (WGS84)
Visa i Google Earth	Uppsala 499:1
Visa på karta (hitta.se)	Uppsala 499:1

Förändringar

Den ovan nämnda fornlämningen, RAÄ 499:1, berörs av detaljplanen. Länsstyrelsen har gett tillstånd, daterat 2014-05-20, till ingrepp i och borttagande av den berörda delen av fornlämningen. Detta med villkor att en arkeologisk undersökning genomförs inom fastigheten Rickomberga 21:3. Länsstyrelsen skriver i sitt beslut att fornlämningen på platsen inte ska hindra det planerade arbetsföretaget. Dock har fornlämningarna ett stort vetenskapligt värde och därmed krävs en arkeologisk undersökning.

Undersökningen genomfördes av Upplandsmuseet under april-maj 2015, i enlighet med den antagna undersökningsplanen. För att kunna genomföra utgrävningen har flera träd inom fastigheten tagits ner. De lämningar som hittades inom planområdet var främst rester av boplatser som härstammar från 300-talet f.Kr. till 500-talet e.Kr. Detta var bland annat stolphål från byggnader, härdar, gropar och en stenkonstruktion. Stolphålen beräknas preliminärt härröra från 10-15 olika huskonstruktioner. Boplatserna har under lång tid byggts på, lager för lager. Resultatet av undersökningen var väntat och överensstämmer väl med tidigare fynd i Rickomberga. En fullständig analys av resultatet ska tas fram under hösten 2015.



Plan över undersökningsområdet i den nordvästra delen av fastigheten, med framkomna objekt markerade. (Illustration från Upplandsmuseet)

Naturmiljö

Förutsättningar

Inom planområdet har det tidigare funnits ett antal storvuxna träd av olika arter. För att kunna genomföra den arkeologiska undersökningen har flera träd fällts inom fastigheten Rickomberga 21:3. Utmed Hildur Ottelinsgatan står lönnar planterade i rad och de omfattas därför av det generella biotopskyddet.



Lönnar inom planområdet, utmed Hildur Ottelinsgatan. Fotograferat i juli 2014.



Tidigare lövträd inom planområdet, utmed Otto Myrbergs väg. Fotograferat i juli 2014.

Förändringar

Målsättningen är att de biotopskyddade träden utmed Hildur Ottelinsgatan ska bevaras och den nya bebyggelsen ska anpassas efter dessa. Om något träd behöver tas bort för att möjliggöra bebyggelsen, ska dispens sökas hos länsstyrelsen.

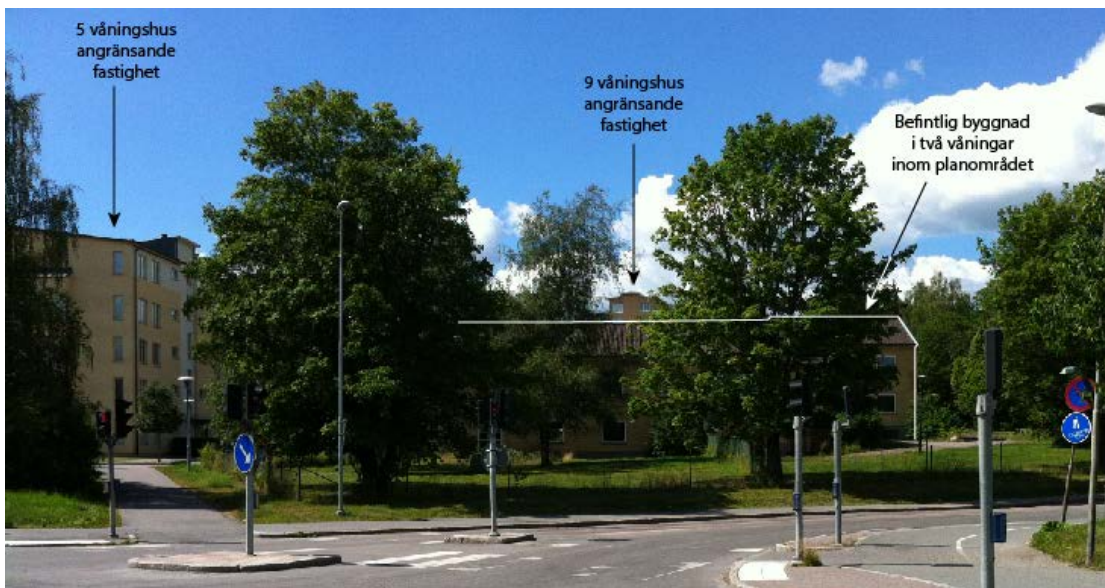
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är idag bebyggt med kontorshus i en till två våningar. Mellan den befintliga bebyggelsen och de omgivande gatorna är planområdet öppet och grönt. Planområdet ligger omgivet av bostadsbebyggelse i olika skalor. I norr finns ett område med äldre fristående villor, i väster finns punkthus i nio våningar och i söder flerbostadshus i tre till fem våningar. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas och planeras med hänsyn till de skilda strukturerna och karaktärerna i omgivningen. Detta gäller även påverkan genom skuggning.



Befintlig bebyggelse inom planområdet, fotograferat i juli 2014.



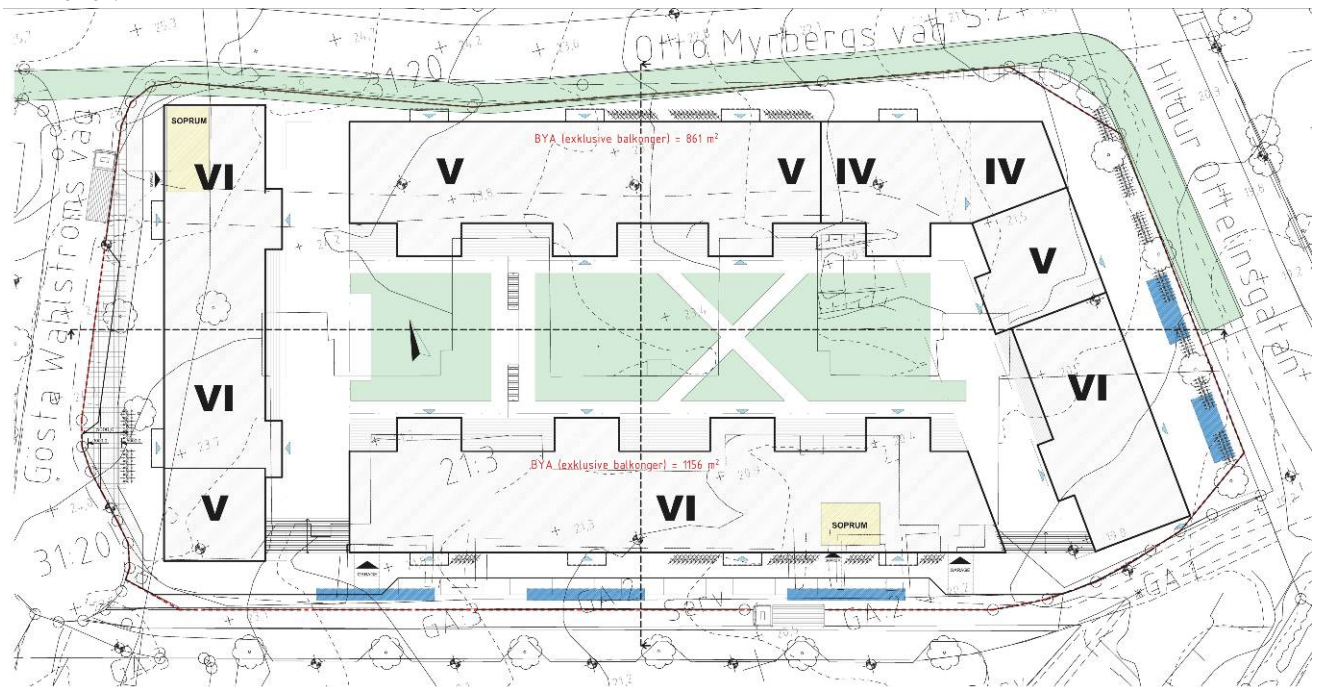
Närliggande bebyggelse, sett från Luthagesplanaden i juli 2014.

Förändringar

De nya byggnaderna är fyra till sex våningar och ska anpassas till omgivningen. Planförslaget syftar till att möjliggöra byggandet av cirka 175 lägenheter och ett parkeringsgarage under mark.

BC₁ *Bostäder. Lokaler för centrumverksamhet av icke störande karaktär får finnas i bottenvåningen.*

Planområdet ska i huvudsak användas till bostadsändamål. Centrumverksamhet möjliggörs även i hela bostadskvarteret och lokaler ska i så fall lokaliseras i bottenvåningen mot gata för att bidra till upplevelsen i gaturummet. Inom begreppet centrumverksamhet ryms flera olika service- och besöksfunktioner.



Illustrationsplan (Illustration av Metod arkitekter).



Exempel på utformning av bebyggelsen, sett från Otto Myrbergs väg. (Illustration av Metod arkitekter)

BKH₁ *Bostäder, Kontor, Handel. Förskola får finnas i bottenvåningen.*

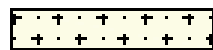
Den södra delen av planområdet, inom fastigheterna Rickomberga 21:7 och 21:8, planläggs i enlighet med detaljplanen för Södra Rickomberga, Dp 91H, från 2000 (se gällande detaljplan för området på s.5). Området ges därför användningen bostäder, kontor och handel, samt att förskola får finnas i bottenvåningen. Inom denna detaljplan finns dock ingen byggrätt för denna användning, utan marken är försedd med prickad mark (byggnad får inte uppföras).

Begränsning av markens byggande

Markens byggande begränsas för att säkerställa att en god boendemiljö skapas med öppna vistelsezoner. Vissa delar av planområdet behöver även vara tillgängliga för bland annat angöring, dagvattenhantering och underjordiska ledningar. Planen möjliggör dock byggnadsdelar som balkonger, terrasser och burspråk i direkt anslutning till huvudbyggnaderna.



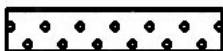
Byggnad får inte uppföras.



Marken får endast bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk. Mot Gösta Wahlströms väg och mot söder får sådana byggnadsdelar kraga ut högst 2,2 meter från fasad. Mot Otto Myrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan får sådana byggnadsdelar kraga ut högst 1,5 meter från fasad. Lägsta frihöjd över gata är 3 meter.

Den södra delen av planområdet inom fastigheterna Rickomberga 21:7 och 21:8 planläggs med prickad mark (byggnad får inte uppföras) i enlighet med den gällande detaljplanen för fastigheterna.

Mellan den nya bebyggelsen och omgivande gator är marken kryssprickad. Här ska marken vara fri från byggnader för att bl.a. kunna rymma angöring, cykelparkeringar och för att skapa ett utrymme för t.ex. utslående dörrblad mellan byggnader och allmänna gång- och cykelbanor. Marken får dock bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk. Motivet är att alla lägenheter ska ha möjlighet till en privat balkong eller terrass åt dessa håll, även utanför byggrätterna, samt att stadslivet i området och upplevelsen i ögonhöjd från gaturummen kan berikas. Burspråk tillåts även kraga ut från huvudbyggnaderna. Utskjutande byggnadsdelar kan vara en kvalitet för byggnadernas arkitektur och skapa variation i kvarteret. Utkragningen av balkonger, terrasser och burspråk begränsas dock eftersom marken kring kvarteret även behöver vara tillgänglig för andra funktioner som dagvattenhantering och underjordiska ledningar. Mot Gösta Wahlströms väg och åt söder får sådana byggnadsdelar därför kraga ut 2,2 meter från fasad. Utkragning av balkonger, terrasser och burspråk mot Otto Myrbergs väg i norr och mot Hildur Ottelinsgatan i öster begränsas till 1,5 meter. På andra sidan Otto Myrbergs väg finns befintlig villabebyggelse och storvuxna träd, och gaturummet upplevs relativt smalt. Det motiverar att gaturummet inte bör trängas till för mycket från söder, utan att en öppenhet istället skapas bl.a. för att få ner solljus i gaturummet. Mot Hildur Ottelinsgatan behöver utkravningen begränsas för att skydda de biotopskyddade träden utmed gatan. Placeringen av balkonger, terrasser och burspråk ska anpassas efter trädens kronor så att dessa inte skadas.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Marken får bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk.



Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Marken får bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk, samt med enstaka komplementbyggnader i högst en våning.

Hela bostadsgården får byggas under med planterbart bjälklag för att möjliggöra parkeringsgarage under mark. Centralt på bostadsgården får enstaka mindre komplementbyggnader i högst en våning

uppföras. Syftet med det är främst att möjliggöra väderskyddade cykelparkeringsplatser i anslutning till bostäderna. I släppen genom gården, mellan Otto Myrbergs väg och den samfälliga gatan i söder, får komplementbyggnader inte uppföras. Dessa ytor ska lämnas fria från sådana byggnader så att kvarteret är genomskiktligt och enkelt att röra sig igenom. Marken får dock bebyggas med balkonger, terrasser och burspråk. Motivet är att alla lägenheter ska ha möjlighet till en privat balkong eller uteplats mot gården samt att möjliggöra utskjutande byggnadsdelar som kan berika byggnadernas arkitektur.

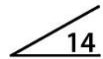
Höjder, utformning och utseende

Syftet med bestämmelser som styr byggnaders höjd, utformning och utseende är att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och miljö. Syftet är även att säkerställa att kvarteret bidrar till att höja kvaliteterna i området och att en god boendemiljö skapas.

IV-V *Högsta antal våningar. Hela byggnaden mot Otto Myrbergs väg ska vara fyra våningar.*

V, VI *Högsta antal våningar.*

Detaljplanen möjliggör ett våningsantal på högst fyra, fem och sex våningar. Våningsantalet är både anpassat till omgivningen och efter det moderna Uppsalas framväxt. Att solljus ska nå bostadsgården är också ett motiv till att begränsa byggnadernas höjd. Kvarterets höjd kommer att upplevas mer varierande i och med att planområdet sluttar från cirka + 25 meter i det nordvästra hörnet till cirka + 19,5 meter i det sydöstra hörnet. Högst fyra och fem våningar möjliggörs mot Otto Myrbergs väg i den norra delen av planområdet där villabebyggelse i två våningar ligger på andra sidan gatan. Mot Gösta Wahlströms väg i väster möjliggörs för fem och sex våningar, där fem våningar tillåts i den södra delen. Detta då det närmsta befintliga bostadshuset här är tre våningar. I den södra delen av planområdet möjliggörs för sex våningar. Skalan på den omgivande bebyggelsen åt dessa håll är i huvudsak fem till nio våningar och därmed bedöms sex våningar kunna fungera här. Närmst korsningen Hildur Otte-linsgatan och Luthagesplanaden i öster möjliggör detaljplanen sex våningar. Sex våningar motiveras med att marken är lägst i den sydöstra delen av planområdet och att den nya bebyggelsen här möter Luthagesplanadens storskaliga gaturum.



Största taklutning i grader.

Bebyggelsens taklutning begränsas för att hålla ner skalan i kvarteret och minska skuggningen på den omkringliggande befintliga bostadsbebyggelsen. Anledningen till att taklutningen används som verktyg för detta är att en bestämmelse om totalhöjd är problematisk då planområdet sluttar så pass mycket. Att begränsa taklutningen, tillsammans med våningsantalet, är då ett sätt att begränsa höjden av kvarteret.

V2 *Små byggnadsdelar, som t.ex. hisstorn och trapphus, får bryta bostadshusens takfall. Utskjutande delar ska vara väl integrerade i takets gestaltning.*

Motivet till bestämmelsen är att göra det möjligt att förse alla våningar med hiss och trapphus. Små byggnadsdelar bedöms inte påverka upplevelsen av byggnaderna eller påtagligt öka skuggningen på omgivningen eller bostadsgården.

- f₁ *Byggnadens fasader ska till övervägande del ges en vertikal indelning mot gata och utformas med variation, t.ex. genom materialval, färgsättning och med utskjutande och indragna byggnadsdelar.*

Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen utformas med variation och ges en vertikal indelning för att undvika att långa fasader mot gatorna ger upplevelsen av en mur. I och med att planområdet sluttar blir konsekvensen att sockelvåningar skapas mot omgivande gator. En omsorgsfull gestaltning av dessa blir viktig. Höjdskillnaden inom planområdet ger även positiva effekter då bebyggelsen kan trappas och på så vis skapas en variation i kvarteret. Bebyggelsen ska utformas så att den bidrar till upplevelsen i gaturummet för de människor som vistas på gång- och cykelbanor i byggnadernas närhet.



Exempel på utformning av bostadsbebyggelsen, sett från Hildur Ottelinsgatan. (Illustration av Metod arkitekter)

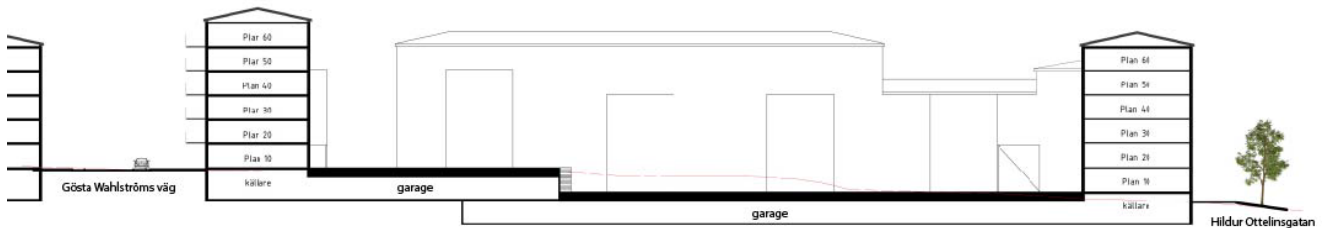
Friytor

Förutsättningar

Kring planområdet finns flera grönområden och parker. Norr om planområdet, på andra sidan Otto Myrbergs väg, finns möjlighet till närrekreation i form av Myrbergska parken. Myrbergska parken kopplar sedan vidare norr ut till Stabbyparken, ett stadsnära skogsområde där det bland annat finns elljusspår. I sydväst ligger Polhemsparken. Närmsta kommunala lekplats finns i Bärumparken, söder om Luthagesplanaden. Lekplats finns även vid Eriksskolan i norr.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en bostadsgård om totalt cirka 2 400 m². Planområdet sluttar från cirka + 25 meter i det nordvästra hörnet till cirka + 19,5 meter i det sydöstra hörnet, vilket innebär en total höjdskillnad på cirka 5,5 meter. På grund av höjdskillnaden kommer två olika parkeringsgarage att anläggas i två nivåer under mark. Det innebär även att bostadsgården kommer att anläggas i två nivåer med cirka 3 meters höjdskillnad.



Sektion, sett från söder, visar det föreslagna bostadskvarteret och förhållandet till planerad bebyggelse på andra sidan Gösta Wahlströms väg. I sektionen visas hur parkeringsgaragen i två nivåer är tänkt och hur det påverkar bostadsgården. (Illustration av Metod arkitekter)

gård *Plantering och plats för utevistelse ska finnas. Parkering och angöring för motorfordon får inte finnas.*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att bostadsgården håller god kvalitet. Bostadsgårdens ska utformas för olika målgruppers behov. För att skapa en lugn och tyst gårdsmiljö, och för att undvika stora hårdgjorda ytor, tillåts inte parkering och angöring av motorfordon. Eftersom bostadsgården är föreslagen att delas i två delar på grund av höjdskillnaden, är det viktigt att de två ”gårdsrutorna” utformas och gestaltas så att de upplevs som en sammanhängande bostadsgård. Det ska finnas möjlighet för boende att röra sig mellan de två delarna av gården.

V3 *Portik ska finnas.*

Planområdet ligger omgärdat av bebyggelse med varierande skala och där byggnader generellt är placerade en bit in från gator, och området upplevs grönt och öppet. Det nya bostadskvarteret ska därför ha en öppen karaktär, dvs. vara genomsiktligt och enkelt för människor att röra sig igenom. Släpp finns därför genom kvarteret och en portik ska finnas genom byggnaden i nordöst.

entréer *Entréer ska vara genomgående (gäller ej i kvarterets ytterhörn eller om avståndet till portik är kortare än 15 meter).*

Genomgående trapphus förbättrar tillgängligheten till gården och skapar liv ut mot de omgivande gatorna. Det är viktigt att boende kan nå sin gård direkt från trapphuset, utan att behöva gå via gatan. Dock kan det vara problematiskt att ordna genomgående trapphus i ytterhörn av kvarteret, som i hörnet mot korsningen Otto Myrbergs väg och Hildur Ottelinsgatan. Där är även avståndet till en portik kort och tillgängligheten till gården är därmed god.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Det finns goda kommunikationsmöjligheter kring planområdet. Området är relativt lättillgängligt för gående och cyklister. Dock saknas trafiksäkra gång- och cykelbanor som är separerade från biltrafik. I och med att planområdet är omgivet av gator är det lätt att angöra med bil. Otto Myrbergs väg trafikeras med ca 1 000 fordon per dygn och med en busslinje. Busshållplatser för kollektivtrafik finns på Otto Myrbergs väg och på Luthagesplanaden.

Förändringar

Gång- och cykeltrafik

Den kommunala gatemarken vid Otto Myrbergs väg och Gösta Wahlströms väg utökas för att skapa en separat gång- och cykelbana på Otto Myrbergs södra sida och en gångbana på Gösta Wahlströms östra sida. Det innebär att de nuvarande fastighetsgränserna till Rickomberga 21:3 kommer att ändras något och kvartersmarken minskas. Dessa delar planläggs som GATA. Inom användningen rymms alla trafikslag.

GATA *Lokalgata.*

Syftet är att möjliggöra en kommunal gång- och cykelväg utmed den södra sidan av Otto Myrbergs väg. En del av fastigheten Rickomberga 21:3 övergår därför från kvartersmark till allmän plats. Anledningen är att den kommunala gatemarken är för smal för att rymma en 3,5 meter bred gång- och cykelbana, utöver de befintliga körbanorna.

Gösta Wahlströms väg utgör en viktig koppling från Otto Myrbergs väg i norr till Polhemsparken och befintliga bostäder i söder. Idag finns inga gångbanor utmed gatan. I och med den planerade bebyggelsen inom det aktuella planområdet och inom fastigheten Rickomberga 21:5, kan biltrafiken förväntas öka något i området. En allmän gångbana ska därför anläggas utmed gatan så att gående kan röra sig trafiksäkert. Mellan körbanan och gångbanan anläggs ett antal kantstensparkeringar i syfte att kunna angöra entréerna till de nya bostäderna. Även dessa förläggs på allmän plats.

In- och utfart

Detaljplanen förses med in- och utfartsförbud mot Hildur Ottelinsgatan och Otto Myrbergs väg, samt i korsningen Otto Myrbergs väg och Gösta Wahlströms väg.

 *Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.*

Anledningen till in- och utfartsförbudet mot Hildur Ottelinsgatan är att det är olämpligt med ytterligare trafikkopplingar på grund av närheten till korsningarna med Luthagesplanaden och Otto Myrbergs väg. Det är heller inte lämpligt eftersom trädraden utmed gatan ska bevaras. Mot Otto Myrbergs väg är det inte lämpligt med in- och utfarter på grund av den planerade gång- och cykelbanan utmed gatan. Eftersom möjligheter finns att nå parkeringsgaragen från de inre gatorna i området ska dessa användas.

Angöring

Angöring till det tvådelade parkeringsgaraget under mark sker från den samfällda gatan söder. I och med att man planerar att anlägga två parkeringsgarage i olika nivåer kommer det att finnas två in- och utfarter från gatan. Angöring till bostädernas entréer sker via kanstensparkeringar utmed Gösta Wahlströms väg och den samfällda gatan i söder. Bostadsentréerna mot Otto Myrbergs väg angörs från gatan. Kommunen har här gjort bedömningen att det fungerar att angöra direkt vid kantstenen för t.ex. taxi eller flyttbil. Entréerna mot Hildur Ottelinsgatan kan nås, inom 25 meter, från Otto Myrbergs väg och från den södra delen av planområdet.

g₁ *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.*

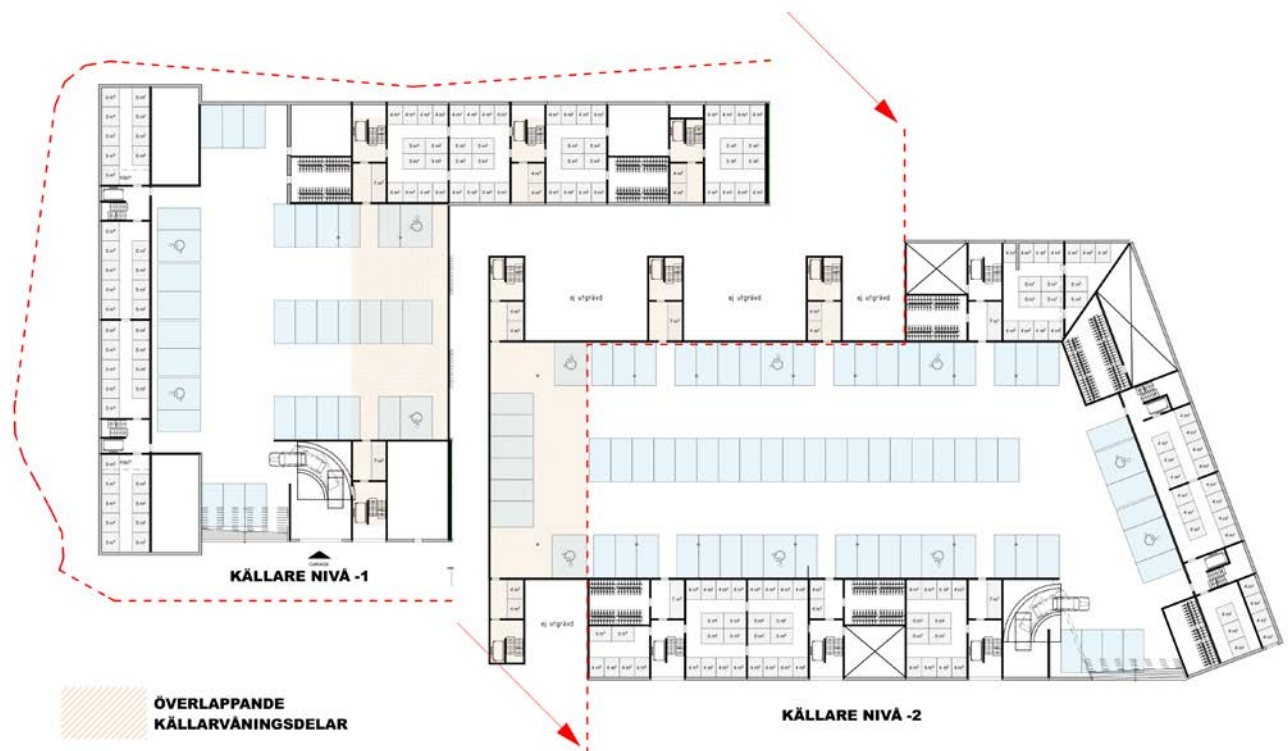
I den södra delen av planområdet ska marken vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Detta för att fortsatt säkerställa att marken är tillgänglig för befintliga gemensamhetsanläggningar för bl.a. väg och dagvattenanläggning.

Bil- och cykelparkering

Boendeparkering för bil och cykel löses i huvudsak i parkeringsgarage under mark.

Detaljplanen möjliggör cirka 175 lägenheter. Med den föreslagna lägenhetsfördelningen ger detta ett behov av 111 parkeringsplatser för bil enligt kommunens gällande parkeringsnorm. 10 platser föreslås som kantstensparkering utmed den samfälliga vägen söder om bostäderna och resterande platser ryms i de två garagen under mark.

Cykelinnehavet förväntas bli stort i området. Cykelparkering ska ordnas både för långtidsuppställning (väderskyddade) och korttidsuppställning. Parkeringen ska lösas inom kvarteretsmark. Korttidsuppställningen ska i första hand lösas på kvarterets yttersida i anslutning till entréerna och i andra hand på gården. Den föreslagna lägenhetsfördelningen innebär ett parkeringsbehov av totalt 517 platser, varav 366 för långtidsuppställning. Långtidsuppställningen kan lösas i cykelrum i parkeringsgaragen under mark. Här föreslås en parkeringslösning där cyklarna förvaras i två plan. Det är viktigt att en sådan parkeringslösning fungerar tillgänglighetsmässigt. Korttidsuppställningen föreslås på förgårdsmark i närheten av entréerna på kvarterets yttersidor.



Illustrationen visar de två garagedelarna under mark och disponeringen av ytor. Här ryms bl.a. bilparkering och väderskyddade cykelparkeringar. (Illustration av Metod arkitekter)

Tillgänglighet

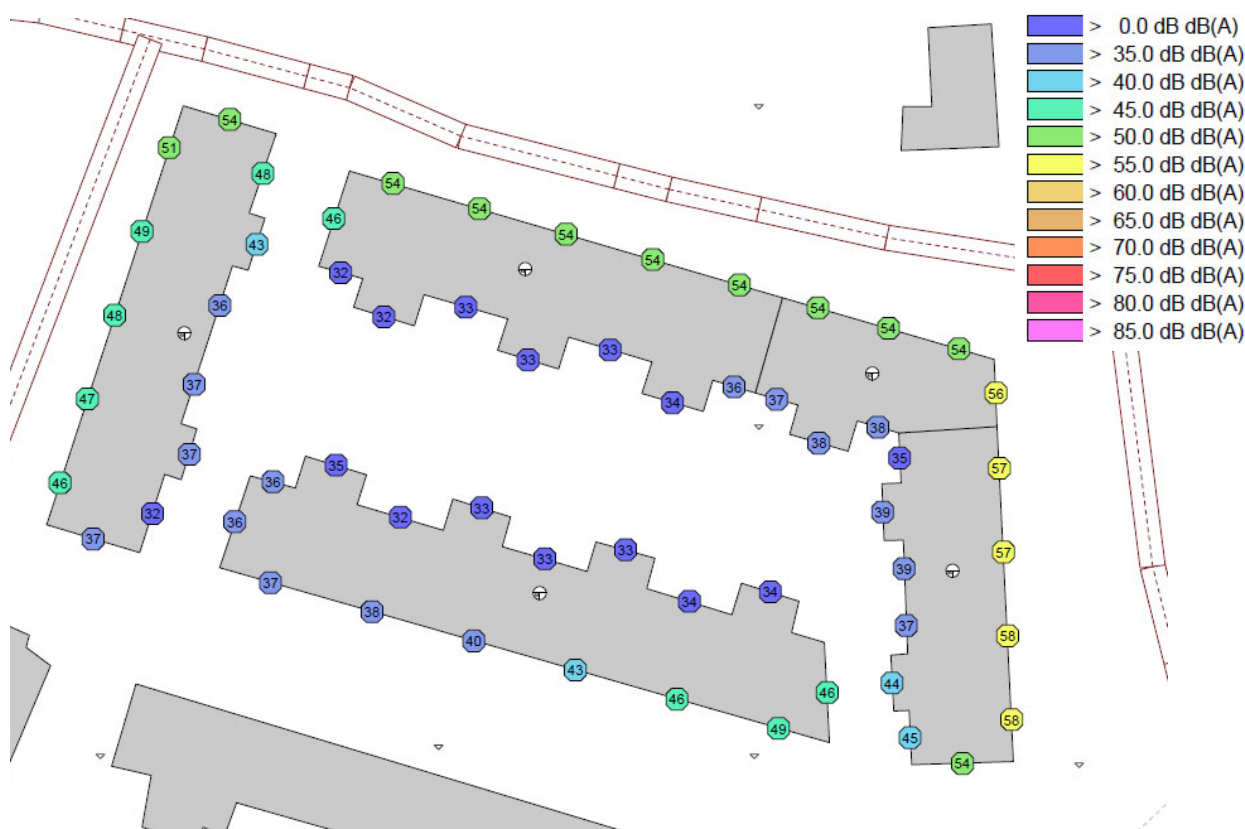
En ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Hälsa och säkerhet

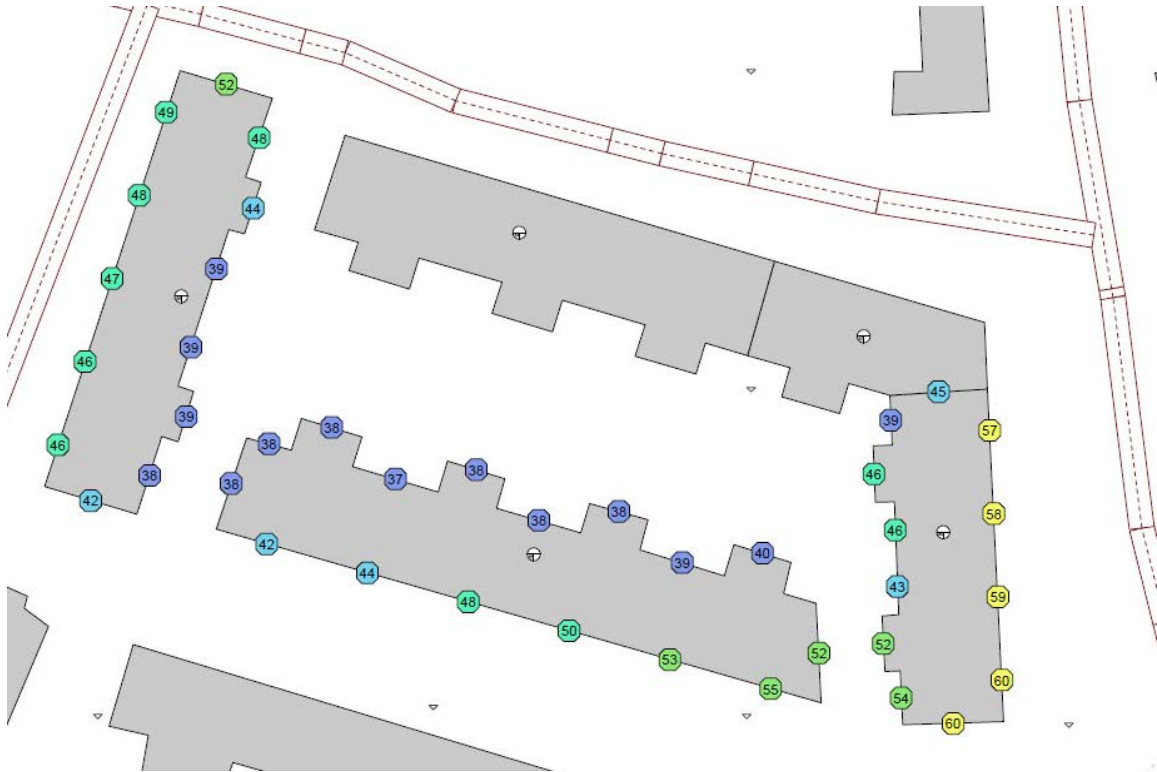
Förutsättningar och förändringar

Buller

Planområdet är utsatt för buller från omgivande gator, främst från Luthagesplanaden, Otto Myrbergs väg och riksväg 55. En bullerutredning daterad 2015-08-18 har tagits fram av Acad. Beräkningarna är gjorda utifrån vägtrafikbuller. Trafikflödena som ligger till grund för bullerberäkningarna avser prognos för år 2030. Kvarteret är främst bullerutsatt från Luthagesplanaden, Riksväg 55 och Otto Myrbergs väg. Mot samtliga gator, utom Hildur Ottelinsgatan, är ljudnivåerna under 55 dB(A) och uppfyller därmed kriterier för en ljuddämpad sida. För byggnaden mot Hildur Ottelinsgatan uppgår den dygns-ekvivalenta ljudnivån till högst 60 dB(A). Ljudnivåerna är högst för de övre våningsplanen.

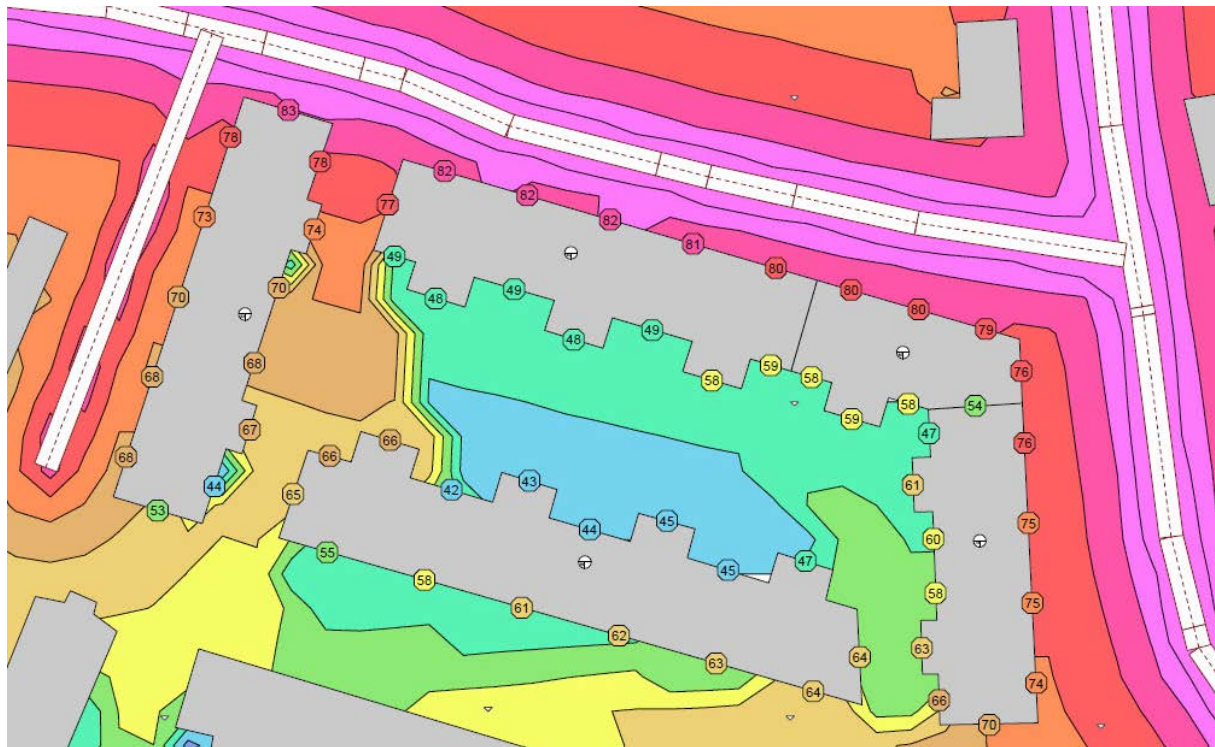


Kartan visar de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad på våning 1. Kvarteret är mest bullerutsatt mot Hildur Ottelinsgatan i öster.



Kartan visar de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad på våning 5. Kvarteret är mest bullerutsatt mot Hildur Ottelingsgatan i öster och de övre våningsplanen har de högst värdena.

De maximala bullernivåerna beräknas uppgå till drygt 80 dBA för fasaden mot Otto Myrbergs väg och drygt 70 dBA i öppningen mellan Otto Myrbergs väg och bostadsgården (se bullerkarta nedan). Anledningen till de höga maximala nivåerna här är att gatan trafikeras med buss. Värdet är endast relevant om det förekommer fler än fem tunga fordon per årsmedelnatt.



Kartan visar de maximala bullernivåerna vid fasad, 2 meter över mark.

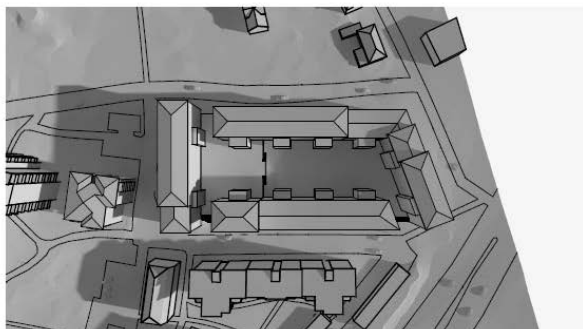
Detaljplanen utgår från Boverkets riktvärden som anger att bostäder bör kunna medges där den dygns-ekvivalenta ljudnivån vida fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller en ljuddämpad sida (högst 50 dBA vid fasad). Bebyggelsen ska uppföras så att en tyst eller ljuddämpad sida bildas mot gården. I det förslag som ligger till grund för detaljplanen kan samtliga lägenheter som är bullerutsatta för nivåer över 55 dBA ordnas med en genomgående planlösning. För enstaka lägenheter på de övre våningsplanen i det sydöstra hörnet uppgår bullernivåerna till högst 54 dBA på den ljuddämpade sidan. Detta kan åtgärdas med infällda balkonger eller balkonger med täta skärmar så att nivåerna för ljuddämpad sida uppnås.

- V4 *För att säkerställa en god ljudmiljö ska byggnader utformas så att:*
- *Bostäder med en ekvivalent bullernivå överstigande 55 dBA vid fasad har minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienterade mot tyst eller ljuddämpad sida med högst 50 dBA ekvivalent nivå (<45 dBA ska eftersträvas) och högst 70 dBA maximal nivå utanför fasad.*
 - *Varje bostad har tillgång till en uteplats, privat eller gemensam, på tyst eller ljuddämpad sida (enligt ovan) nära anslutning till bostaden.*

Sol och skugga

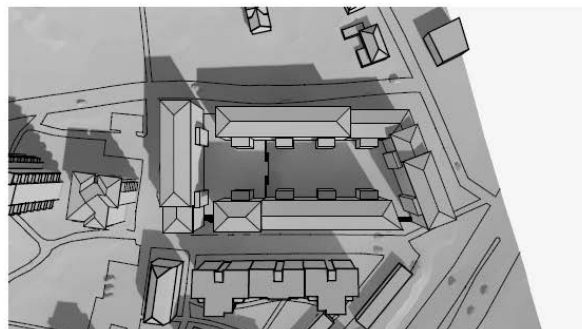
Bilderna nedan visar solinstrålningen vid olika tidpunkter under vårsolståndet. Den sista bilden utgår från sommarsolståndet. Solstudien utgår från de högsta våningsantalen som detaljplanen möjliggör.

09.00



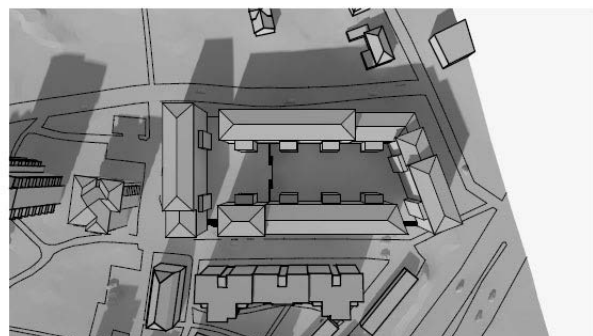
Vårdagjämning 21/3 kl. 9

12.00



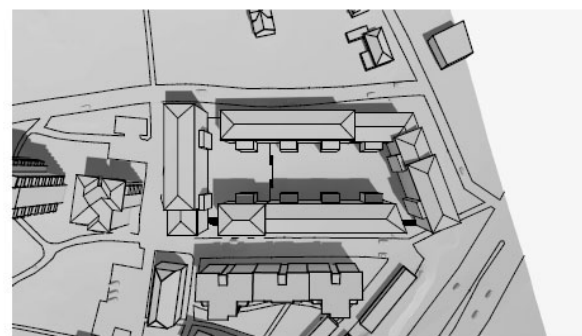
Vårdagjämning 21/3 kl. 12

15.00



Vårdagjämning 21/3 kl. 15

12.00



Sommarsolstånd 21/6 kl. 12

Solstudien visar att öppningarna genom kvarteret släpper in solljus på gården. Under vårdagjämningen är gården relativt skuggad av den föreslagna byggnaden i söder. Kl. 12 och 15 skuggar byggnaderna även Otto Myrbergs väg och delar av befintliga fastigheter i norr. Under sommarsolståndet är stora

delar av gården och omgivningen solbelyst. Fasaderna på byggnadernas yttersidor har goda solförhållanden och här möjliggörs balkonger och terrasser.

Markföroreningar

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av lera och silt. En geoteknisk markundersökning har tagits fram av Geosigma i juni 2013. I utredningen anges att inget tyder på föroreningar i fyllnadsmaterialet i de sju borrhål som undersökts. Man anger därför att det är osannolikt att föroreningar förekommer i de naturliga jordlager under fyllnadsmaterialet. Analysresultaten av asfaltsprover visade förekomst av PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Det finns dock inga tecken på att PAH har migrerat från asfalten till det underliggande fyllnadsmaterialet. Förutom låga PAH-koncentrationer i asfalten, anges att sannolikheten för föroreningsförekomster på fastigheten är liten. Vissa delar av fastigheten har dock inte provtagits och ytterligare undersökningar kommer därför att behöva göras efter rivning av den befintliga bebyggelsen. Eftersom fastigheten Rickomberga 21:3 ska användas för bostadsändamål ska nivån för känslig markanvändning (KM) uppnås.

Luft

Beräkningar av partikelhalten (PM10) och halten kvävedioxid NO₂ för centrala gator i Uppsala genomfördes 2013. Enligt underlaget finns ingen gata i närheten av planområde där miljö kvalitetsnormerna för PM10 respektive NO₂ riskerar att överskridas.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte inom ett område som riskerar att svämmas över, enligt underlag från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB).

Teknisk försörjning

Förutsättningar och förändringar

El och värme

Det finns en elnätstation sydväst om planområdet. Ett genomförande av detaljplanen påverkar inte nätstationen som är dimensionerad för att klara den framtida belastningen från bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet. Någon ytterligare elnätstation behövs därmed inte inom planområdet.

Det finns ledningar för el i nära anslutning till planområdet, vilket skapar goda förutsättningar att ansluta bebyggelsen. Det finns även andra ledningar i nära anslutning till planområdet och utgångspunkten är att de flesta av dessa ska kunna ligga kvar. Det finns dock en ledning för fjärrvärme genom planområdet som kommer att behöva flyttas för att tomten ska kunna bebyggas. Enligt ledningsägaren Vattenfall AB Heat Nordic (avdelning Vattenfall Värme Uppsala), är ledningen möjlig att flytta.

u *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Detaljplanen förses med ett u-område i den södra delen av planområdet där marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Detta för att säkerställa skydd för befintliga ledningar och anslutningspunkter.

Dagvatten, vatten och avlopp

Ytvatten inom området infiltreras till största delen i marken då planområdet tidigare haft relativt stora gröna och grusade ytor. Vid rikliga mängder sker ytavrinning i terrängens lutningsriktning. För att inte öka belastningen på det allmänna dagvattennätet måste dagvattnet från planområdet tas om hand lokalt innan anslutning till dagvattennätet.

I och med utbyggnaden av området kommer en förändring av ytvattenanvändningen ske vilket kommer att påverka dagvattnet. Tak och hårdgjorda ytor tillkommer vilket innebär att dagvattenflödet kommer att öka. Det flöde som är dimensionerande är beräknat på ett 10-års regn och det maximala

flödet som får anslutas till det allmänna dagvattennätet är då beräknat till 51 liter per sekund och hektar. Enligt den dagvattenutredning som tagits fram av ÅF, daterad 2015-09-28, behöver dagvattnet fördröjas inom planområdet för att inte överstiga det flödet. Enligt utredningen beräknas dagvattenflödet från området före utbyggnad vid ett regn med återkomsttid på 10 år vara 91 l/s. I denna beräkning ingår den hårdgjorda samfälliga gatan i söder. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvattnet öka till cirka 116 l/s. För att fördröja dagvattnet föreslår utredningen att dagvattenmagasin ordnas i den östra och södra delen av planområdet. Fördröjningen föreslås utföras i kassetmagasin med en total volym på 55 m³. Efter planerad utbyggnad och föreslagna fördröjningsåtgärder kommer utflödet till det allmänna dagvattennätet att uppgå till 55 liter per sekund och hektar. Uppsala vattens krav på maximalt flöde från området, 51 liter per sekund och hektar, överskrids därmed i denna beräkning, dock leds ett betydligt lägre flöde till det allmänna dagvattennätet än före exploateringen (55 l/s mot 91 l/s). Dessutom erhålls en viss rening av partikelbundna föroreningar från trafikerade ytor genom att dessa avvattnas via fördröjningsmagasin.

g₂ *Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för fördröjning av dagvatten.*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvattenhanteringen kan lösas enligt utredningens förslag, utan att styra exakta lägen och volymer för fördröjningsmagasinen. Detaljplanen möjliggör därmed även andra framtida dagvattenlösningar. Om planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen lösas gemensamt mellan de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Miljö kvalitetsnormer för Fyrisån

Planområdet ligger inom Fyrisåns avrinningsområde som är belagt med miljö kvalitetsnormer. Detta innebär att ån ska uppnå en god ekologisk status 2012 och en god kemisk status till slutet av 2015. Fyrisån bedöms idag ha en måttlig ekologisk status men uppnår inte en god kemisk status. Ytvattnet inom planområdet infiltreras lokalt och föreslås fördröjas i magasin där även en viss rening sker. Detta innebär att utflödet efter den föreslagna exploateringen inte ökar jämfört med idag. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka recipientens möjlighet att uppnå de uppsatta målen.

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Kommunikation

Området har goda förutsättningar att försörjas med elektronisk kommunikation. Tele- och bredbandsledningar finns i Gösta Wahlströms väg och Otto Myrbergs väg.

Avfall

Två hämtställen för avfall kan ordnas integrerade i bebyggelsen och hämtning av avfall är möjligt från de omgivande gatorna. Ett avfallsutrymme kan ordnas i den södra byggnaden och ett i byggnaden mot Gösta Wahlströms väg i väster. Hämtningen av avfall ska ske på ett säkert sätt i förhållande till gående och cyklister och utan att in- och utfarter blockeras. Inga trapphus bör ha längre avstånd till källsortering än 50 meter. Avfallshanteringen ska följa Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Detta innebär att avståndet från sopbilens lastplats till avfallsutrymmet ska vara högst 10 meter. Denna sträcka ska även vara plan, hårdgjord och halkfri, samt fri från nivåskillnader. Exempel på avfallshantering visas i situationsplanen i kapitlet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

När genomförandetiden tagit slut får detaljplanen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 4:40). Detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för att allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa.

Ansvar för uppförande och drift av anläggningar inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Kommunen ska upprätta ett exploateringsavtal med byggherren. Avtalet ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet ska bland annat reglera kostnader för detaljplanens genomförande. Kommunen tar ut en exploateringsavgift för sina åtaganden på allmän plats. Detta gäller bland annat anläggningen av en kommunal gångbana och kanstensparkeringar utmed Gösta Wahströms väg.

Tekniska frågor

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Geoteknik, arkeologi och vattenskydd

Byggherren bekostar de geotekniska och arkeologiska utredningar som är nödvändiga. Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten är nödvändigt inom planområdet då befintliga dagvattenledningar inte har tillräckligt stor kapacitet. I den dagvattenutredning som tagits fram föreslås att dagvattenet fördröjs genom fördröjningsmagasin inom kvarteret. Se avsnittet *Dagvatten, Vatten och Avlopp* i kapitlet *Teknisk försörjning*.

Om planområdet delas upp i flera fastigheter ska dagvattenhanteringen lösas gemensamt mellan de berörda fastighetsägarna. Detta gäller om dagvattenhanteringen löses enligt dagvattenutredningens förslag.

Markföroreningar

I den geotekniska markundersökningen som tagits fram av Geosigma anges att inget tyder på föroreningar i fyllnadsmaterialet i de sju borrhål som undersökts. Man anger därför att det är osannolikt att föroreningar förekommer i de naturliga jordlager under fyllnadsmaterialet. Analysresultaten av asfaltprover visade förekomst av PAH (polycykliska aromatiska kolväten). Vissa delar av fastigheten har dock inte provtagits och ytterligare undersökningar kommer därför att behöva göras efter rivning

av den befintliga bebyggelsen och uppförandet av nya bostadshus. Eftersom fastigheten Rickomberga 21:3 ska användas för bostadsändamål ska nivån för känslig markanvändning (KM) uppnås.

Biotopskydd

Inom fastigheten Rickomberga 21:3 finns träd som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddet regleras i miljöbalken (MB). Det är förbjudet att vidta åtgärder eller bedriva verksamheter som kan skada biotopen. Förbudet gäller redan då det finns risk för skada. Exempel på skadliga åtgärder är grävning, schaktning, markbearbetning eller avverkning av träden. Fastighetsägaren är ansvarig för de träd som står inom dennes fastighet. Om biotopskyddade träd behöver tas ned ska fastighetsägaren söka dispens hos länsstyrelsen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av byggherren. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i byggherrens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Det finns flertal ledningar som berörs av detaljplanen.

Berörda ledningsägare inom eller intill planområdet:

Borderlight AB

IP-Only

Skanova

Uppsala kommun belysning

Uppsala kommun trafiksignaler

Uppsala Vatten och Avfall AB

Vattenfall AB Heat Nordic, avdelning Vattenfall Värme Uppsala

Vattenfall Eldistribution AB

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren 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.

Ekonomiska frågor

Byggherren bekostar och kommunen ansvarar för åtgärder inom allmän plats. Kostnader tas ut i form av en exploateringsavgift.

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av ett separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Ledningsägare ansvarar vid behov för ansökan om ledningsrätt för ledningar och tillhörande anläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

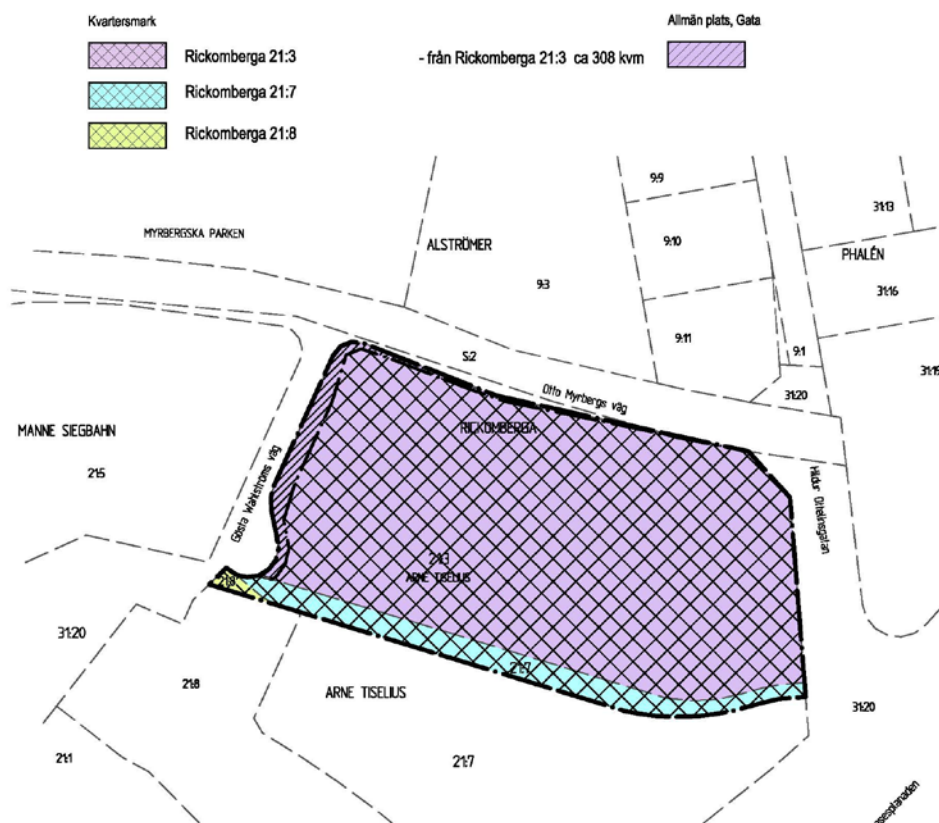
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Delar av fastigheten Rickomberga 21:3 övergår till allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva och iordningsställa den allmänna platsmarken.

Upplåtelseformen för bostäderna inom planområdet förväntas bli bostadsrätter. Planområdet kan komma att delas in i flera fastigheter beroende på antalet bostadsrättsföreningar som bildas. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren själv.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Illustrationen nedan visar de fastighetsgränser som ändras i och med genomförandet av detaljplanen. I norr och väst kommer delar av fastigheten Rickomberga 21:3 övergå till kommunen som allmän plats. Dessa delar planläggs som gata med kommunalt huvudmannaskap. I norr ska en kommunal gång- och cykelväg anläggas och i väster ska en kommunal gångbana samt kanstensparkeringar anläggas.



Mark som föreslås övergå till allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

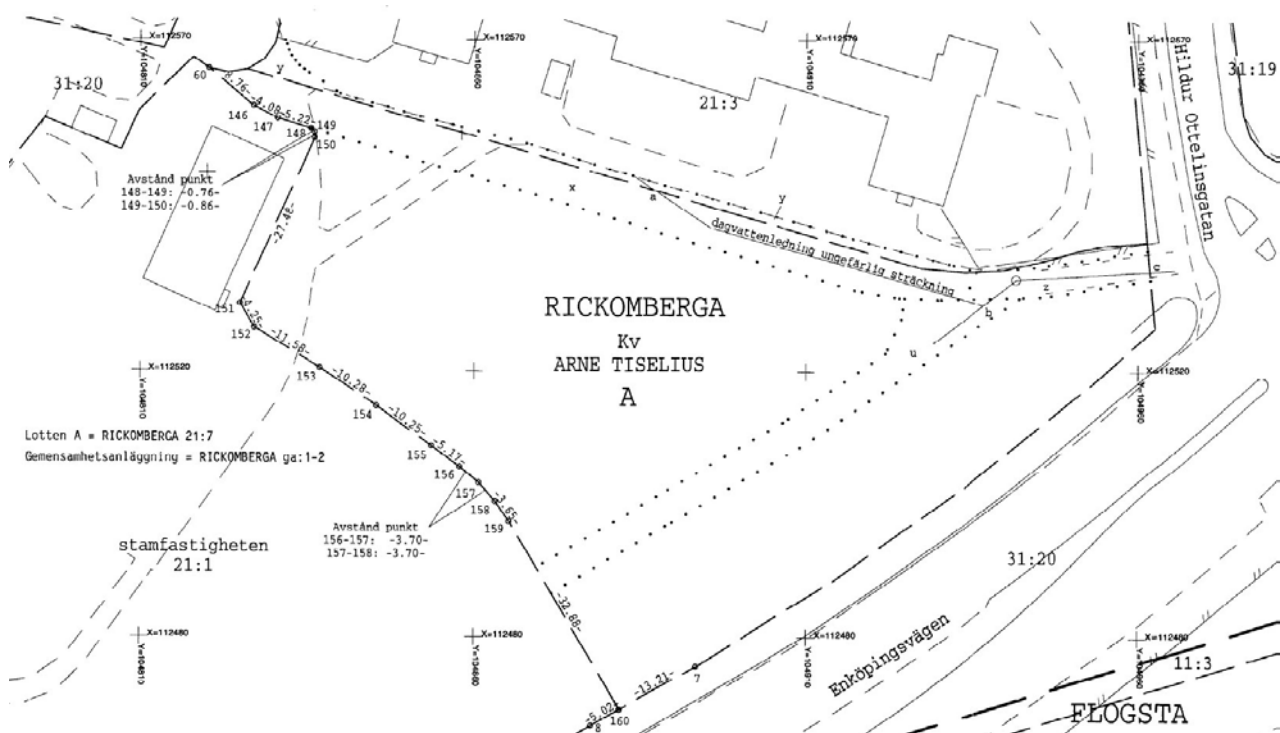
Inom planområdet finns två befintliga gemensamhetsanläggningar, Rickomberga ga:1, ga:2 och Rickomberga ga:1 och ga:2, där Rickomberga 21:3, Rickomberga 21:7 och Rickomberga 21:1 är deltagande fastigheter. Gemensamhetsanläggningen Rickomberga ga:1 består av dagvattenledning med tillhörande brunnar och annan utrustning, på sträckan b-c (se karta nedan). Deltagande fastigheter är

Rickomberga 21:7, Rickomberga 21:1 och Rickomberga 21:3. Rickomberga ga:2 utgör utfartsväg inom området x och y (se karta nedan) med samma deltagande fastigheter.

I planområdet ingår även delar av fastigheten Rickomberga S:2 som ägs av en samfällighet. Marken är både i gällande detaljplan och i detta planförslag planlagd som allmän plats. En fastighetsreglering har dock aldrig aktualiserats för att överföra marken till en kommunalägd fastighet. I och med planens genomförande kommer marken överförs till en kommunägd gatufastighet.

Idag finns två servitut inom planområdet. Ett servitut tillåter att Rickomberga 21:1 använder området markerat med u (se kartan nedan) för utfart. Servitutet belastar Rickomberga 21:7. Det andra servitutet innebär att kommunen har rätt att använda ett område för allmän gång- och cykeltrafik, området markerat x, y och z (se karta nedan). Servitutet är till förmån för Rickomberga 31:20 (Uppsala kommun) och belastar Rickomberga 21:3 och 21:7. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att servitutet upphävs. Frågan prövas genom en lantmäteriförrättning.

Ett servitut finns även till förmån för Rickomberga 21:3 att använda, underhålla och förnya en dagvattenledning i ungefärlig sträckning a-b (se karta nedan). Servitutet belastar Rickomberga 21:7.



Utdrag ur den fastighetsrättsliga beskrivningen, upprättad av den kommunala lantmäterimyndigheten 2002.

g₁ Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Inom den södra delen av planområdet reserveras marken för gemensamhetsanläggning. Detta för att säkerställa att marken fortsatt är tillgänglig för de befintliga gemensamhetsanläggningarna Rickomberga ga:1 och ga:2. En gemensamhetsanläggning bildas eller omprövas genom en lantmäteriförrättning. En anläggning som används gemensamt av två eller flera fastighetsägare får utgöra föremål för bildande av en gemensamhetsanläggning.

Genomförandet av detaljplanen innebär att belastningen på befintliga gemensamhetsanläggningar ökar. En omprövning av Rickomberga ga:1 och ga:2 bör därför ske för de nya förhållandena. Omprövning sker genom lantmäteriförrättning och exploatören åtar sig ansvaret att initiera sådan lantmä-

teriförrättning i exploateringsavtal. Ansökan om lantmäteriförrättning kan göras av vilken som helst av de berörda fastigheterna.

Kostnader för en gemensamhetsanläggning delas upp i anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll. Dessa kostnader fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom andelstal, vilka bestäms i lantmäteriförrättningen. För samtliga kostnader förknippade med bildande av gemensamhetsanläggning svarar ägare till fastighet som ska ingå i en sådan.

Förrättningskostnader

Kostnader för en lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaderna är beroende av tidsåtgången för förrättningen. Kostnaden för lantmäteriförrättningen kan fördelas mellan fastigheterna enligt överenskommelse, alternativt genom förrättningsbeslut.

Ersättning för marköverföring respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark bestäms normalt genom förhandling mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Kostnader för en lantmäteriförrättning betalas av berörda fastighetsägare. Kostnaderna är beroende av tidsåtgången för förrättningen.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska en avgift betalas enligt Uppsala Vatten och Avfall AB:s gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Gatukostnader

Efter betalning av de kostnader som åligger fastighetsägaren enligt det exploateringsavtal som upprättas, anses nuvarande och kommande ägare inom planområdet ha erlagt ersättning för gatukostnad avseende gata och annan allmän plats enligt detaljplanen.

Kommunen har dock möjlighet att i framtiden besluta att fastighetsägare ska betala gatukostnad för nyanläggning eller förbättring av gator eller andra allmänna platser som fastigheten har en direkt nytta av. Beslutsprocessen liknar i mycket processen för att besluta om en detaljplan. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft har fastighetsägaren rätt att söka bygglov enligt detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens gällande bygglovtaxa.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då planförslaget inte genomförs t.ex. om gällande plan fortsätter att verka eller om annan trolig utveckling av området kan definieras. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna. Nollalternativet inom planområdet är att befintliga kontorsbyggnader står kvar eller att nya kontorshus i två våningar byggs.

Miljöaspekter

Stadsbild

Planläggningen innebär en utveckling av området där kontorsbyggnader i en till två våningar ersätts med bostadshus i upp till sex våningar. De nya bostadshusen påverkar stadsbilden sett från Luthagsplanaden samt från omgivande gator och fastigheter. Planområdet ansluter i söder och väster till bostadsbebyggelse i tre till nio våningar. Öster om planområdet finns flerbostadshus i två våningar och i norr ett villaområde. Den nya bebyggelsen ger en viss ökad skuggning av befintlig bebyggelse norr om Otto Myrbergs väg.

Kulturarv

De planerade bostadshusen blir synliga från flera olika håll och gränsar delvis till mer småskalig bebyggelse. Eftersom planområdet i nuläget är bebyggt och ligger i anslutning till bostadsbebyggelse i två till nio våningar, bedöms detaljplanen inte bidra till en betydande påverkan på kulturmiljön.

Rickomberga är mycket rikt på fornlämningar. I anslutning till planområdet finns en kulturhistorisk lämning i form av ett boplatsoområde från sten-, brons- och järnålder. Länsstyrelsen gav 2014-05-20 tillstånd till ingrepp i och borttagande av den berörda delen av fornlämningen. Upplandsmuseet genomförde under våren 2015 en arkeologisk undersökning inom fastigheten Rickomberga 21:3. De lämningar som hittades var främst rester av boplatser som härstammar från 300-talet f.Kr. till 500-talet e.Kr. I och med att fornlämningen är undersökt och fynden har dokumenterats, bedöms detaljplanen i övrigt inte påverka kulturvärdena i området.

Naturmiljö

Flera träd inom planområdet har tagits bort i syfte att kunna genomföra den arkeologiska undersökningen. Utmed Hildur Ottelinsgatan står lönnar planterade i rad. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet och målsättningen är att träden ska bevaras.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på möjligheter till rekreation och friluftsliv i närområdet.

Miljöbelastning

Det kommer inte att bedrivas någon verksamhet som innebär betydande miljöbelastning.

Samhälls- och naturresurser

En intensivare markanvändning inom stadsväven medför ett gott utnyttjande av befintliga samhällsresurser såsom infrastruktur.

Dagvattnet fördröjs lokalt inom planområdet och leds sedan via dagvattennätet till Fyrisån. Markanvändningen i form av bostäder bedöms inte medföra en betydande negativ miljöpåverkan.

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Hälsa och säkerhet

Planområdet berörs av buller från omgivande gator. Se även kapitlet *Hälsa och säkerhet* och bilagd bullerutredning. Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande negativ påverkan gällande hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Mötesplatser, stadsliv och trygghet

En utveckling inom planen innebär att området blir mer befolkat. Det kan leda till att tryggheten i området ökar. Det nya bostadskvarteret ska utformas med en genomsläpplig struktur, vilket innebär att kvarteret ska vara genomskiktligt och möjligt att röra sig igenom.

Tillgänglighet

Tillgängligheten förbättras i området då en separat gångbana anläggs utmed Gösta Wahlströms väg samt att en gång- och cykelbana möjliggörs utmed Otto Myrbergs väg. I övrigt påverkar inte ett genomförande av detaljplanen tillgängligheten i stadsdelen.

Barnperspektiv

Bostadsgården ska utformas med hänsyn till barns behov av lek. Planområdet ligger med god tillgänglighet till flera parker och grönområden. Möjligheten för barn att röra sig trafiksäkert till Polhemsparken i sydväst kommer att förbättras då en separat gångbana anläggs utmed Gösta Wahlströms väg. Den närmsta grundskolan är Eriksskolan norr om Myrbergska parken. Flera förskolor finns i närområdet.

Upplåtelseformer

Detaljplanen reglerar inte upplåtelseformer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna i den gällande översiktsplanen från 2010.

Miljöbalken (MB)

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med MB 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljö K 40 A, *Uppsala stad*.

Planförslaget berör inte MB 4 kap, Mälaren med öar och strandområden.

Planen berör inte miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap.

Planen berör MB 7 kap, då träd som omfattas av det generella biotopskyddet finns inom planområdet.

Planbeskrivning samråd
Detaljplan för kv Arne Tiselius, del av
Diariernr: 2013-1767

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Uppsala 2015-11-10

Torsten Livion
detaljplanechef

Annika Danielson
planarkitekt

Datum
2015-11-10Diarienummer
PBN 2013-1767

Detaljplan för del av kvarteret Arne Tiselius

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m.fl.

Gatu- och samhällsmiljönämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden
Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsvenska Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige
Rickombergas samfällighetsförening
Rickomberga egnahemsförening
Föreningen Sköna Gröna Stabby

Övriga

Borderlight AB
IP-Only
Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Försvarsmakten
Landstingsservice i Uppsala län
Upplandsmuseet

Uppsala kristna råd
Uppsala kyrkliga samfällighets fastighetsnämnd

För allmänhetens kännedom

Kommuninformationen
Stadsbiblioteket

För kännedom

JM AB
Kommunalråd: Marlene Burwick och Erik Pelling
Politiska partier: Vänsterpartiet, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen, Bygglov
Stadsbyggnadsförvaltningen, Fastighet och exploatering
Stadsbyggnadsförvaltningen, Gata, Park och Natur
Stadsbyggnadsförvaltningen, Namngivningsnämnden