

Handläggare
Marie-Louise Elfström
018-727 45 56

Diarienummer
PBN 2016-000917

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Flogstavallen

Standardförfarande

GRANSKNING mellan 17 mars och 7 april 2017



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
Miljöbalkens övriga kap	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	6
STADSBYGGNADSVISION	6
OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Plandata	7
Allmän områdesbeskrivning	8
Stadsbild	9
Kulturarv	11
Naturmiljö	12
Rekreation och friluftsliv	12
Bebyggelse och gestaltning	12
Offentlig och kommersiell service	16
Frieritor	16
Tillgänglighet för funktionshindrade	17
Mark och geoteknik	17
Trafik och tillgänglighet	18
Hälsa och säkerhet	20
Teknisk försörjning	29
PLANENS GENOMFÖRANDE	31
Organisatoriska åtgärder	31
Tekniska åtgärder	31
Ekonomiska åtgärder	33
Fastighetsrättsliga åtgärder	34
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet	34
PLANENS KONSEKVENSER	34
Nollalternativ	34
Miljöaspekter	35
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	36
Översiktsplan	36
Miljöbalken	36

HANDLINGAR

Granskningshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*
- Trafikbullerutredning, daterad 150408, rev. 160304
- Kompletterande trafikbullerutredning, daterad 161124
- Solstudier, daterad 160215, rev. 161109
- Dagvattenutredning, daterad 160223, rev. 161110

Granskningshandlingarna 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 t ex ska vara allmän plats, kvartersmark, 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. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

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

Medverkande

Detaljplanen har fram till samråd utarbetats av exploatören, som en s.k. byggherreplan, med normalt förfarande, av Archus arkitekter i Uppsala AB i samarbete med Bjerking AB, och FHIA (Fastigheter och Hus i Aros AB) på uppdrag av sökanden Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder. I samband med beslut om samråd beslutades också att påbörja detaljplaneläggning med standardförfarande. Detaljplanen har efter samråd utarbetats av stadsbyggnadsförvaltningen i Uppsala kommun.

Illustrationer och tekniska utredningar har tagits fram av Bjerking AB. Plan- och fasadritningar har tagits fram av Tengbom.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i form av smålägenheter och till viss del centrumverksamhet i ett läge som i översiktsplanen pekats ut som möjligt att komplettera med ny bebyggelse. Området är attraktivt med goda kollektivtrafikförhållanden och med närhet till service såsom skola och livsmedelsaffär. Tillkommande bebyggelse innebär en fortsatt utbyggnad av studentbostäder i området. Detaljplanen innebär en ändrad markanvändning från park- till bostadsändamål.

Marken ägs av Uppsala kommun och har tilldelats Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder genom en markanvisning.

Detaljplanen omfattar även gatumark på del av Flogstavägen och del av Nordengatan.

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inga riksintressen enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Planen antas inte heller leda till överskridande av miljökvalitetsnormerna, enligt 5 kap miljöbalken.

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.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-08-27, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Bedömningen visar att planens genomförande:

- Står i överensstämmelse med översiktsplanens intentioner där det inom stadsväven förväntas ske förändringar mot en intensivare markanvändning. Det ligger också inom grönstruktur, parker och naturområden med sociala och/eller ekologiska värden.
- Inte medför betydande miljöpåverkan på värdefulla landskapsrum. Den nya bebyggelsen kommer bidra till att skapa en mer stadsmässig karaktär längs Flogstavägens norra del. På grund av områdets närhet till parkområdet Flogstavallen har bebyggelsen anpassats så att viktiga stråk, kopplingar och siktlinjer mot grönområdet sparas.
- Inte medför någon betydande påverkan på värdefulla kulturmiljöer eller lagskyddade fasta fornlämningar.
- Inte berör dokumenterade värden för natur.
- Berör område för rekreation och friluftsliv. Inom planområdet finns ett koloniområde som är allmänt tillgängligt. Planområdet ligger i östra kanten av grönområdet Flogstavallen. För att möjliggöra allmän passage på den östra sidan av höjden sparas en remsa parkmark mellan höjden och den nya bebyggelsen.

- Inte medför någon betydande miljöbelastning. Dagvatten från planområdet behöver fördröjas och renas innan det släpps ut i kommunens VA-nät och vidare ut i Hågaån och Fyrisån samt slutrecipienten Ekoln.
- Inte medför någon betydande miljöpåverkan för hushållning med resurser.
- Inte medför betydande påverkan från planen på omgivningen eller från omgivningen på planen eller samlat planen och omgivningen avseende buller, luft, trafik m.m. Planområdet är utsatt för buller från Flogstavägen samt Luthagsesplanaden. Bebyggelsen har en placering och utformning så att gällande riktvärden för buller inte överskrids.
- Inte motverkar några nationella, regionala eller lokala mål.
- De kumulativa effekterna av planförslaget bedöms vara små. Detta under förutsättning att hänsyn tas till landskapet, befintliga naturvärden, miljö kvalitetsnormen för vatten och befintliga strukturer. Närboendes och de intilliggande skolornas tillgång till närnatur och möjlighet till rekreation påverkas inte negativt av planförslaget.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljö-
påverkan i samband med beslut om plansamråd.

Motiverat ställningstagande

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2014-10-20 att
planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande
miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser att bland annat risker kopplade till befintlig mast, buller samt
omgivande grönområdets framtida utveckling bör belysas och beaktas i det fortsatta arbetet. Med
gällande översiktsplan som grund kan det förväntas att en förtätning sker även inom grönområden,
men i planarbetet är det viktigt att närboende med flera får en uppfattning om hur kvarvarande,
omgivande grönområden ska användas och utvecklas i framtiden.

Miljöbalkens övriga kap

Detaljplanen bedöms inte beröra miljöbalkens övriga kapitel.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2016

Planområdet ingår i det som i Översiktsplan 2016 benämns ”stadsbygd”. Stadsbygden ska utvecklas
med en tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. I stadsbygden ska också
vardagsfunktioner och friytor, som kompletterar utbudet i stadens tätare delar, rymmas och utvecklas.
Samspel och variation i bebyggelsestäthet, bebyggelse typer och kompletterande funktioner som ger
närhet i vardagslivet ska eftersträvas. Möjligheten till kompletteringar i befintliga stadsmiljöer ska tas
tillvara. Förändringar ska stödja en intensivare markanvändning. Utöver att fler bostäder tillkommer
ska samtidigt förändringar bidra till att säkra närhet till rekreations- och friytor samt andra vardagsnära
funktioner. Mindre kompletteringar kan behöva behandlas i ett större perspektiv. Inom nära
cykelavstånd (4 kilometer) från Resecentrum ska särskilt beaktas möjligheten till större omvandlingar
för tillägg av bebyggelse.

Flogstavägen ingår som ”stadsstråk, ej detaljstuderat”. Inriktning och lokalisering klargörs i särskild
utredning. Tillsvärdare ska handlingsfrihet hållas för stadsstråksutveckling i båda redovisade alternativa
sträckningarna.

Genomförandet av detaljplanen stämmer överens med gällande översiktsplan 2016.

Detaljplaner

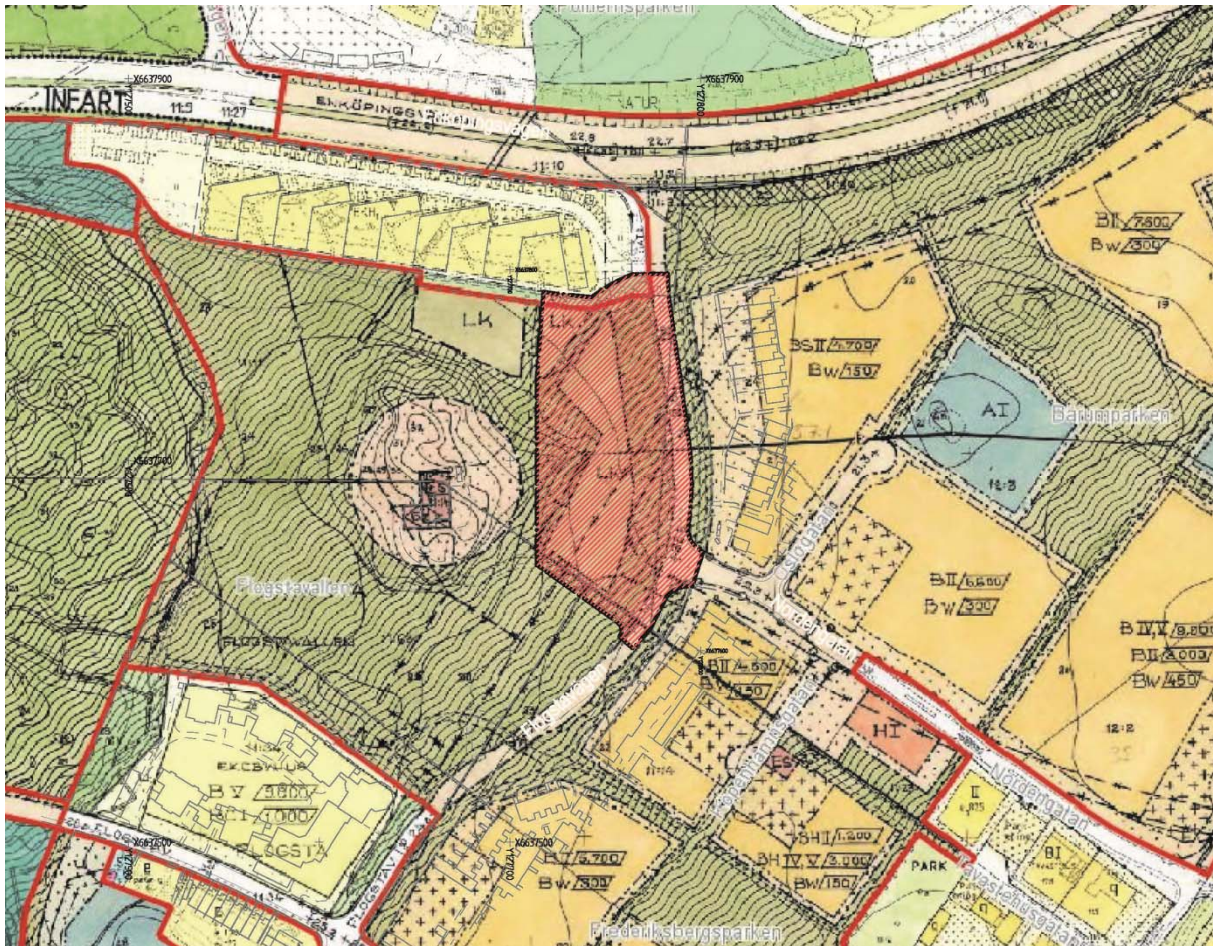
Gällande detaljplan för området är PL 92 F detaljplan för Flogsta-Ekebyområdet vann laga kraft 1980-01-11. I gällande plan är aktuellt planområde planlagt som parkmark och odlingslotter.

Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har 2013-06-05 anvisat mark till stiftelsen Västmanlands-Dala nation med avsikten att stiftelsen ska uppföra studentlägenheter till nationens medlemmar.

Närliggande planarbete

Detaljplanearbete har påbörjats för del av fastigheten Flogsta 11:66 och 11:14, strax söder om aktuellt planområde (markerat med vit linje) men arbetet avstannade vid samrådet. Detaljplanen prövade i samrådet möjligheterna att uppföra ett äldreboende/vårdboende.



Gällande detaljplan (Detaljplan för Flogsta-Ekebyområdet, Pl 92 F) med det föreslagna planområdet markerat med röd färg.

STADSBYGGNADSVISION

Målsättningen med planförslaget är att skapa nya smålägenheter i ett relativt centralt läge i staden. Den föreslagna bebyggelsen blir en fortsättning av den bebyggelse som är uppförd i kvarteret Studentskan,

vid Luthagesplanaden, norr om planområdet. Ett tillägg av bebyggelse i detta läge bidrar till ökad stadsmässighet i form av bostäder med möjlighet till viss centrumverksamhet, vilket kan antas medföra ökad rörelse och aktivitet längs norra delen av Flogstavägen.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i stadsdelen Ekeby, cirka två kilometer väster om Uppsala centrum. Planområdet avgränsas av studentbostäder i norr, radhusområde i öster, grönområdet Flogstavallen i söder och en skogsklädd höjd med mast i väster.

Areal och markgöförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar, och utgörs av fastigheterna Flogsta 11:11 och Flogsta 11:6. Fastigheterna ägs av Uppsala kommun.



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med röd punkt.

Tidplan

Beslut om antagande under andra/tredje kvartalet 2017.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Motivet för genomförandetiden är att planområdet är relativt centralt beläget och att en förändring av platsen är betydelsefull för utvecklingen av Uppsala. Detaljplanen fortsätter gälla fram till dess den ändras eller upphävs.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger på gränsen mellan Flogsta och Ekeby, som är uppfört under 1980-talet och består av en blandad bebyggelse med radhus och flerbostadshus. I området finns kommunal service med förskolor, grundskola och en livsmedelsaffär. I Ekeby bruk finns även motionslokaler, gymnasieskola och handel. Det finns ett utbyggt nät av gång- och cykelvägar och goda bussförbindelser längs med Flogstavägen och Luthagsesplanaden. Under 2008 har området kompletterats med ett stort antal studentbostäder längs med Luthagsesplanaden.



Befintliga studentbostäder i hörnet Flogstavägen-Luthagsesplanaden.



Vy sett från Flogstavägen mot befintliga studentbostäder i Kv. Studentskan.



Vy sett från Flogstavägen mot norr. Planområdet ligger på västra sidan av Flogstavägen. Innanför vegetationsridån till vänster i bilden ligger ett koloniområde för odlingslotter.



Planområdet sett från den lilla tillfartsvägen till Flogstamasten. I fonden mot norr syns studentbostäderna vid kvarteret Studentskan. Inom planområdet finns idag ett koloniområde för odlingslotter.

Stadsbild

Förutsättningar

Studentbostäderna vid Luthagsesplanaden, som utgörs av vinkelhus i fem våningar, är idag ett dominerande inslag i stadsbilden. På östra sidan av Flogstavägen, finns ett radhusområde i två våningar som ligger väl inbäddat i grönska. I väster ansluter planområdet till grönområdet Flogstavallen. En skogsklädd höjd med en mast bildar en naturlig avgränsning mellan planområdet

och Flogstavallen samtidigt som höjden och masten är ett viktigt landmärke i stadsdelen. Planområdet utgörs idag av ett koloniområde för odlingslotter som ramas in av en vegetationsridå med buskar och träd närmast Flogstavägen. Intill den befintliga anslutningsvägen till masten och koloniområdet finns en mindre parkering för besökande till koloniområdet. Flogstavägen har en tydlig karaktär av matargata.

Förändringar

Planområdets strategiska läge nära infarten vid Luthagsesplanaden ger förutsättningar att skapa en stadsmässig entré till stadsdelen. I detta ingår bland annat att på sikt omvandla Flogstavägen till en mer stadsmässig gata, där ny bebyggelse kan integreras med gaturummet. Det handlar om att fasader ska utformas med ett öppet uttryck, dvs. som framsida mot gatan och att byggnader ska bidra till gatulivet med välarbetade entréer och verksamhetslokaler i bottenvåningar med mera. Föreslagna bebyggelse i sex och sju våningar kommer tillsammans med befintliga studentbostäder att bilda en tydlig enhet av studentbostäder som ramar in höjden kring Flogstamasten.



Illustration över den föreslagna bebyggelsen. Bjerking AB.



Vy sett från korsningen med Nordengatan där den nya föreslagna bebyggelsen möter Flogstavägen. I det senaste förslaget tillåts en indragen sjätte våning mot gatan, som inte illustrerats på dessa bilder. Bjerking AB.



Vy sett från norr vid snabbcykelvägen där den nya föreslagna bebyggelsen med konditoridelen vänder sig mot den befintliga bebyggelsen i kvarteret Studentskan. I det senaste förslaget tillåts en indragen sjätte våning mot gatan och en sjunde våning mot parken, som inte illustrerats på dessa bilder. Bjerking AB.

Kulturarv

Förutsättningar och förändringar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Området ligger inte inom riksintresse eller är av lokalt värde för kulturmiljön. Grönområdet Flogstavallen med omgivande skogsbyn och åkerholmar vittnar om det gamla odlingslandskapet. Åkerholmar och skogsbyn är därför bevarandevärda ur kulturmiljösynpunkt, men är även viktiga för växt- och djurliv. Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljövärden.

Naturmiljö

Förutsättningar och förändringar

Planområdet har inga dokumenterade naturvärden. Enligt Uppsala Ornitologförening, 2010, uppges grönområdet Flogstavallen utgöra ett värdefullt område för fågelfaunan. Befintlig vegetationsridå längs med Flogstavägen kommer att tas bort.

Rekreation och friluftsliv

Förutsättningar och förändringar

Grönområdet Flogstavallen fungerar som bostadsnära park/naturområde. Flogstavallen definieras som kvarterspark vilket innebär att den ligger inom en radie av 300 meter från bostäder och är mellan 1-5 ha stort. Inom och norr om planområdet finns ett koloniområde för odlingslotter som är tillgängligt för allmänheten. En av Linnéstigarna går strax nordväst om planområdet. Inom Flogstavallen finns en plats för majbrasa. Skogspartiet väster om Flogstavallen ingår som viktig tätortsnära natur för bl.a. Flogstaskolan, enligt kommunens inventering från 1989. Skogspartiet är tillgängligt både genom de anlagda gång- och cykelvägarna samt genom de upptrampade informella stigarna som finns. Ett markerat övergångsställe finns på Flogstavägen intill korsningen mellan angoringsvägen till masten/koloniområdet och Nordengatan samt i anslutning till snabbcykelleden i norr. Flogstamasten med tillhörande byggnader samt det omedelbara närområdet är inhägnat och därmed inte tillgängligt för allmänheten.

Föreslagen bebyggelse ger goda möjligheter att bevara tillgängligheten till grönområdet Flogstavallen. Den säkrar även god tillgänglighet till gång- och cykelstråk i närhet till planområdet. Den del av koloniområdet som ligger inom planområdet kommer att behöva flyttas i och med ett genomförande av detaljplanen. På västra sidan av bebyggelsen, inom kvartersmark, kommer anläggas en lokal väg i nordsydlig riktning. Kvartersmarken övergår i väster mot ett större parkområde inom vilken Flogstavallen och skogskullen ingår. En sparad remsa av plan parkmark närmast skogskullen möjliggör passage för allmänheten även på östra sidan av skogskullen.

Bebyggelse och gestaltning

Förutsättningar

Planområdet är vid tidpunkten för planläggning inte bebyggt. Angränsande bebyggelse i området utgörs av studentbostäder i form av vinkelhus i fem våningar som vänder sig mot Luthagesplanaden samt radhusbebyggelse i två våningar.

Förändringar

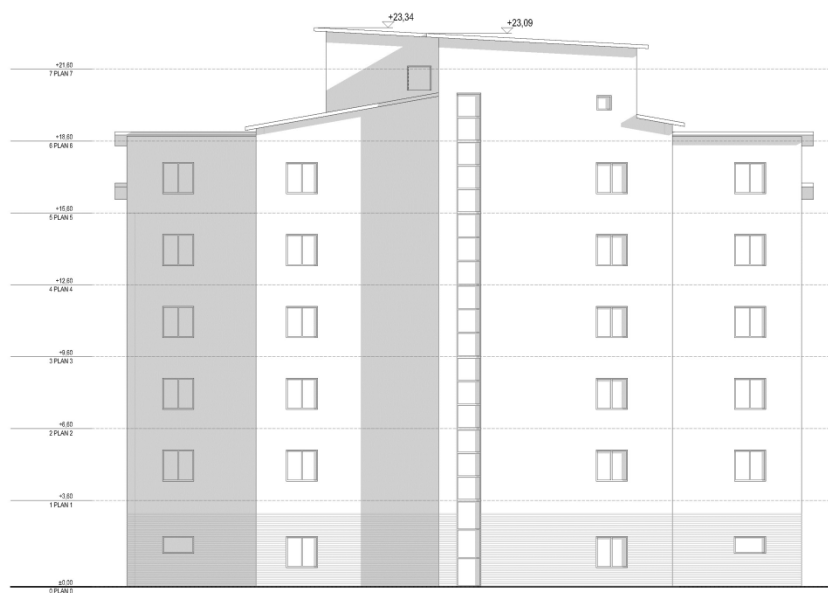
Detaljplanen möjliggör uppförande av byggnader i sex till sju våningar längs med Flogstavägen med främst bostäder i form av smålägenheter samt till viss del centrumverksamhet i norra delen av planområdet.

Den föreslagna bebyggelsen ansluter i skala till studentbostäderna norr om planområdet. Föreslagen bebyggelse uppförs som fyra separata byggnadskroppar i T-form, vilka utgörs av två sammansatta volymer. Den byggnadsvolym som ligger längs med Flogstavägen är utformad som ett lamellhus i upp till sex våningar och den del som vänder sig mot Flogstavallen utformas som ett punkthus i upp till sju våningar. De översta våningarna är indragna från fasadliv.



FASAD MOT ÖSTER

Fasad mot Flogstavägen i öster. Förslaget innebär sex våningar, där den översta våningen är indragen från fasadliv. Husets utkragande del får utföras i sex våningar. Tengbom.

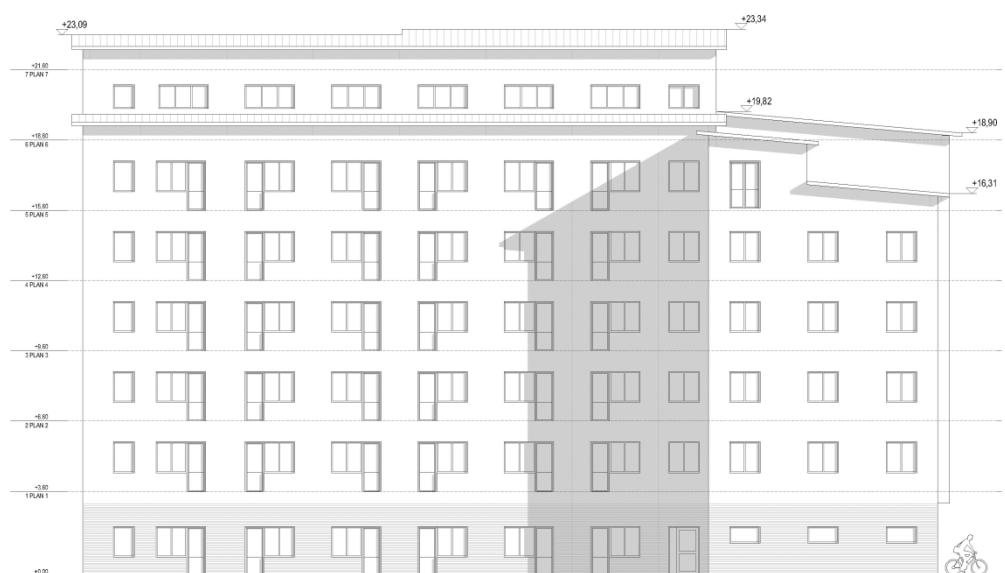


FASAD MOT VÄSTER

Fasad mot Flogstavallen i väster. Tengbom.



FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER

Fasader mot norr och söder. Förslaget innebär sju våningar, där den översta våningen är indragen från fasadliv. Tengbom.



Förslag på planritningar för hus 2-4 (hus 1 ligger längst i norr). Bilden längst upp till vänster visar entréväningen. Bilderna längst upp till höger visar våning 2-5, längst ner till vänster våning 6 och bilden längst ner till höger visar våning sju. De rosa färgerna redovisar gemensamma lokaler, orange färg bostäder och grön färg övriga utrymmen. Tengbom.

B *Bostäder*
Detaljplanen prövar möjligheterna att uppföra studentbostäder. Den övervägande delen av lägenheterna som uppförs är mindre än 35 m². I bottenvåningarna mot Flogstavägen ska förråd, tvättstuga och andra gemensamma lokaler inrymmas.

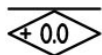
BC *Bostäder. Centrumverksamhet på minst 70 m² ska finnas i bottenvåningen. Bottenvåning ska ha en minsta våningshöjd på 3,6 meter. Syftet är att uppföra bostäder och möjliggöra för lokaler för centrumändamål i delar av bottenvåning mot Flogstavägen och det angränsande kvarteret Studentskan.*



Byggnad får inte uppföras.

X *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. På grund av att särskilda stanna-zoner för avfallshämtning ska anordnas inom gatuområdet (längs med Flogstavägen) säkerställs en trygg och säker gångpassage inom kvarteretsmarken istället.*

- I, VI, VII *Högsta antal våningar*
Längs med Flogstavägen placeras byggnaderna med långsidan mot gatan och föreslås få en våningshöjd i sex våningar där den översta våningen är indragen från fasadliv. Våningsantalet relaterar i skala till den intilliggande bebyggelsen i kvarteret Studentskan. Den del av byggnaderna som vänder sig mot skogskullen föreslås uppföras i sju våningar, där den översta våningen är indragen från fasadliv. I byggnaden längst i norr medges en mindre utbyggnad i en våning. Avsikten är att möjliggöra för ett konditori med i en inglasad utbyggnad.



Högsta nockhöjd i meter.

- entréer *Entréer ska utformas genomgående mellan gata och gård.* Entréer mot Flogstavägen skapar ett stadsmässigt uttryck där bebyggelse och gata integreras samt att entréer från gatan ökar tillgängligheten till bostäderna.
- V₁ *Den översta våningen ska vara indragen med minst 1,5 meter från fasadliv.*
- V₂ *Största taklutning är 14 grader. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Teknikum, hissöverbyggnad och trapphus får bryta takfallet.*
- V₃ *Ovan 3,5 meters frihöjd får fasaden kraga ut högst 1,0 meter över byggrättsgräns mot Flogstavägen. Utkragande del får utföras i sex våningar. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra burspråk och utskjutande partier på fasaderna mot Flogstavägen. Detta skapar förutsättningar för en varierad och intressant utformning av fasaden.*
- V₄ *Endast centrumverksamhet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra centrumverksamhet som t.ex. kafé/konditori i ett strategiskt läge.*
- f₁ *Bottenvåning mot Flogstavägen ska ges en öppen och inbjudande karaktär. Den ska också utformas med särskilt stor omsorg vad gäller materialbearbetning och detaljeringsgrad. Syftet är att säkerställa en god utformning som kan bli ett tillskott i befintlig miljö. Byggnadernas bottenvåningar ska utformas så att de upplevs som öppna och tillgängliga med entréer och fönster som skapar liv och variation i fasaden. Utformningen ska bidra till ett levande stadskvarter och öka upplevelsen av Flogstavägen som en stadsgata.*
- f₂ *Fasader mot väster ska utformas med variation, t.ex. genom materialval, färgsättning och med utskjutande och indragna byggnadsdelar. Syftet är att säkerställa en god utformning som kan bli ett tillskott i befintlig miljö.*

Offentlig och kommersiell service

Det finns en matvarubutik på Nordengatan cirka 150 meter från planområdet. Det finns en skola och fyra förskolor inom 500 meter från planområdet.

Lokaler för centrumverksamhet möjliggörs i den norra delen av planområdet. Det kan till exempel handla om kafé/konditoriverksamhet eller liknande. Syftet är att skapa ett attraktivt och omväxlande kvarter med blandade funktioner. Verksamheter i kvarteret skapar liv och rörelse tillsammans med de intilliggande gång- och cykel- samt kollektivtrafikstråk i anslutning till bostäderna.

Friytor

Detaljplanen ger förutsättningar för bostadsgårdar i ett skyddat och bullerdämpat läge. Bostadsgårdarna öppnar upp sig mot den skogsbevuxna kullen och grönområdet Flogstavallen.

Detaljplanen styr inte utformningen av dessa delar men betonar att en bostadsgård ska finnas med planteringar och plats för utevistelse och lek.

gård *Bostadsgård. Plantering och plats för utevistelse ska finnas. Syftet är att betona vikten av en grön bostadsgård med höga kvaliteter.*



Marken får endast bebyggas med uthus och mindre komplementbyggnader i en våning. Syftet är att säkerställa möjligheten att skapa gröna gårdar.

e₁ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader i m². Enskild komplementbyggnad får vara högst 15 m². Bestämmelsen reglerar uppförande av komplementbyggnader så att friytor i direkt anslutning till bostäderna säkras. Enskild komplementbyggnad bör inte vara större än 15 m² då byggnaden behöver förhålla sig till gårdens storlek.*

PARK *Anlagd park. Inom planområdet sparas en smal remsa av parkmark mellan ny bebyggelse och den skogsbevuxna kullen. Snabbcykelvägen i norr ligger på parkmark.*



Vy sedd från planområdets södra del vid infartsvägen till Flogstamasten. Bostadsgårdarna öppnar upp sig och möter parken och de allmänna stråken. Bjerking AB.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Planområdet utgörs till största delen av plan mark. Enligt lagen (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövning och vid byggsamråd. Entréer ska utformas genomgående mellan gata och gård för att säkerställa en god tillgänglighet till bostäder och bostadsgård. Personer med nedsatt rörelseförmåga ska inte behöva gå runt huset för att nå gården. Angöring med bil ska kunna ske inom 25 meter från huvudentré enligt Boverkets regler.

Mark och geoteknik

Den dominerande jordarten inom planområdet är postglacial lera. Området är inte belastat med kända markföroreningar, störande verksamheter eller dylikt.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Flogstavägen är utformad som en matarled för biltrafik till bostäder i stadsdelarna Flogsta och Ekeby. Vägen har i det aktuella avsnittet en nio meter bred körbana samt en cirka tre meter bred gång- och cykelväg längs med vägens östra sida. Gång- och cykelvägen är separerad från körbanan med ett cirka fyra meter brett gräsbevuxet dike. I vissa avsnitt av Flogstavägen har körbanan smalnats av så att kantstensparkering möjliggjorts. I andra avsnitt har istället gång- och cykelvägar breddats.

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser till och från området. Stadsbusslinje 2 trafikerar Flogstavägen mellan korsningen Nordengatan och Luthagesplanaden. Nära planområdet finns busshållplatser.

Trafikflöden

Flogstavägen trafikeras med cirka 4 000 fordon per dygn varav 5 % utgörs av tung trafik och Luthagesplanaden trafikeras med 17 000 fordon per dygn varav 9 % utgörs av tung trafik. Nya beräkningar som utgår från *Prognosår 2030* redovisar att trafikflödet på Flogstavägen är 3560 fordon per dygn.

Gång- och cykelväg, cykelparkering

I närområdet finns flera anlagda gång- och cykelvägar, men även de informella upptrampade stigarna har en viktig funktion ur rekreationssynpunkt. En snabbcykelväg finns i direkt anslutning till planområdets norra del, som går från Flogsta in mot centrala staden.

Förändringar

Gator

Inom planområdet föreslås att Flogstavägen breddas 0,5 meter, vilket innebär ett gatuområde på totalt 9,5 meter. Breddningen innebär att nuvarande parkmark övergår till gatemark. På detta sätt säkerställs ett framtida gatuområde med utrymme för en 7 meters körbana och en 2,5 meters gångbana. Inom gatumarken längs Flogstavägen ska särskilda stanna-zoner för avfallsfordon anordnas. Inom förgårdsmark på kvarteretsmark finns möjlighet att plantera träd längs med Flogstavägen. Den befintliga infartsvägen till masten planläggs som gata med ett utrymme på 7 meter.

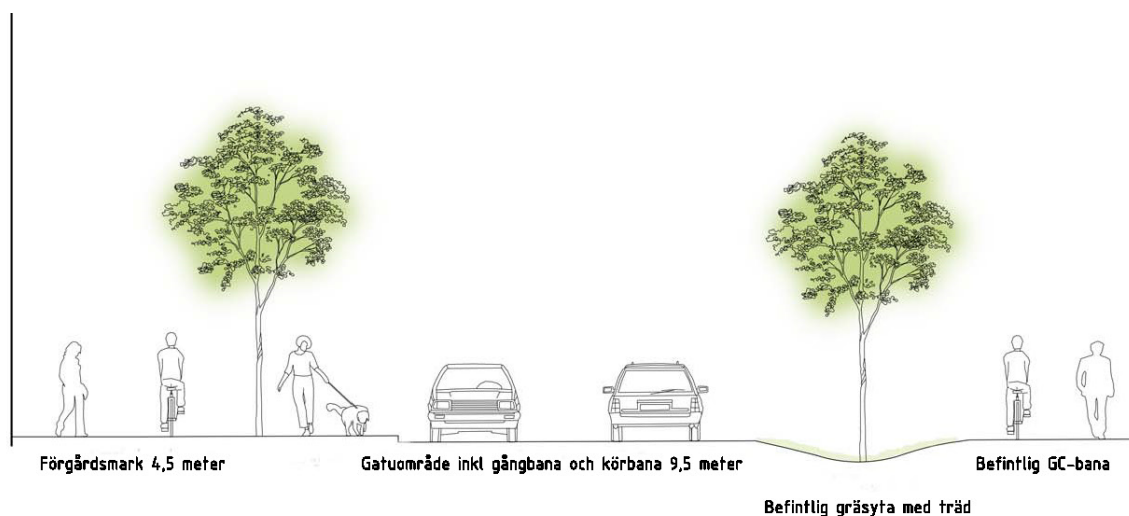


Illustration över föreslagen framtida gatusektion för Flogstavägen. I planen säkerställs ett gatuområde på totalt 9,5 meter. Den slutliga utformningen av gatuområdet kommer att ske i ett senare skede. 4,5 meter avsätts för förgårdsmark. Bjerking AB.

GATA

Lokaltrafik

I planen säkerställs ett gatuområde på totalt 9,5 meter. Detta innebär att gatan breddas med 0,5 meter. Breddningen innebär att nuvarande parkmark övergår till gatumark.

Kollektivtrafik

Hösten 2017 kommer linjenätet att förändras. Linje 6 kommer trafikera Flogstavägen fram till korsningen vid Nordengatan, där den sedan kommer svänga av och gå längs Nordengatan istället.

Gång och cykel

Snabbcykelleden norr om föreslagen bebyggelse kräver ett säkerhetsavstånd vid den nya bebyggelsens entréer samt vid uppställning av cyklar. Byggnader har placerats så att inga konfliktpunkter med snabbcykelvägen ska uppstå.

Parkering och angöring

Avsikten är att samordna parkering för *Detaljplan för Flogstavallen* med den befintliga bebyggelsen vid Kvarteret Studentskan (norr om planområdet). Inom Kv. Studentskan finns totalt 73 parkeringsplatser. Enligt *Parkeringstal för Uppsala* har Kv. Studentskan ett behov av 57 platser och *Detaljplan för Flogstavallen* ett behov av 54 platser. Detta innebär ett behov av totalt 111 parkeringsplatser för hela området.

I illustrationsplanen till *Detaljplan för Flogstavallen* redovisas 29 platser i anslutning till områdets infartsväg, vändplan och lokala väg. Till detta räknas sedan in de 16 platser som blir över från Kv. Studentskan, vilket innebär totalt 45 platser. Sammantaget saknas totalt 9 platser enligt *Parkeringstal för Uppsala*.

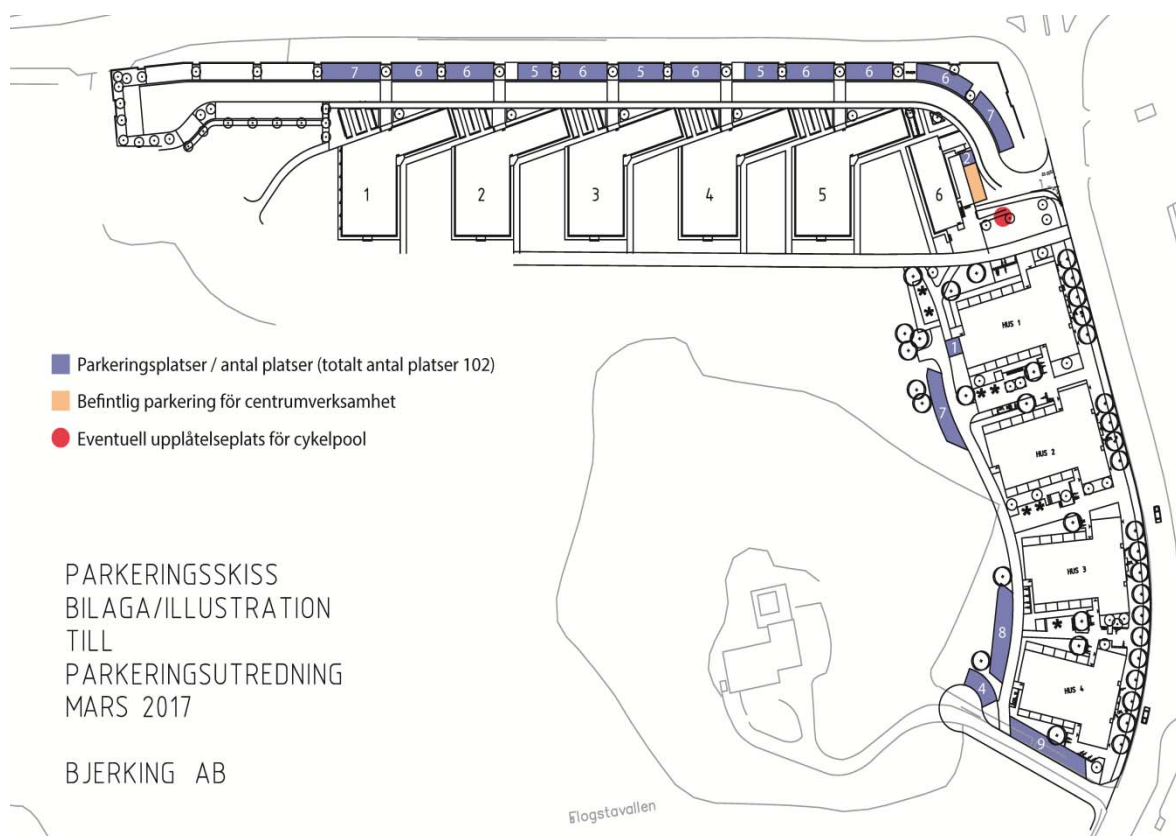
Byggherren har i samband med *Detaljplan för Flogstavallen* gjort en utredning om parkeringsbehovet i Kv. Studentskan. För att få en uppfattning om hur stor beläggningen är har statistik tagits fram över antalet sålda parkeringsbiljetter. Utifrån framtagna statistik kan utläsas att summa behov av p-platser i medeltal är 52 platser. Om parkeringsbehovet i *Detaljplan för Flogstavallen* beräknas utifrån samma princip som i Kv. Studentskan (52/57 gånger 54) behövs 49 platser. Detta innebär ett behov av totalt 101 (52 + 49) parkeringsplatser för hela området. De redovisade platserna inom planområdet (29) inräknat de platser som blir över från Kv. Studentskan (21) innebär totalt 50 platser. Sammantaget visar detta att antalet redovisade platser stämmer överens med framräknat behov.

Byggherren har också för avsikt att upprätta en cykelpool, eftersom det har visat sig att intresset för cykelpool bland studenter är stort. Tanken är att kontakta Uppsala cykelförening för att ansluta de boende i Kv. Studentskan och de planerade studentlägenheterna i *Detaljplan för Flogstavallen* till deras cykelpool med bland annat last/lådcyklar. Tanken är att skapa en upplåtelseplats för cykelpoolen i ett bra läge mellan de bägge fastigheterna.

Enligt *Parkeringstal för Uppsala* bör parkeringstalen kunna prövas efter de speciella förutsättningarna som finns i varje enskilt fall. Varje avvikelse från parkeringstalen ska tydligt motiveras. Eftersom behovet av parkeringsplatser har visat sig lägre än vad *Parkeringstal för Uppsala* kräver och den framtida cykelpoolen antas ytterligare minska behovet av parkeringsplatser är den aktuella avvikelserna från parkeringstalet motiverad.

Behov av cykelparkeringar för den nya bebyggelsen är 431 platser. Cykelparkeringar ska anordnas inom kvartersmark, det kommer även finnas möjlighet att ställa sin cykel i cykelgarage som avses anordnas i delar av de nya byggnadernas bottenvåningar.

Angöring till bostäderna sker på den egna kvartersmarken via infartsvägen i södra delen av planområdet. Angöring med avfallsfordon för sophämtning planeras att ske längs Flogstavägen via särskilda stanna-zoner.



Skiss som visar befintliga parkeringsplatser inom Kv. Studentskan och planerade parkeringsplatser inom *Detaljplan för Flogstavallen. Bjerking AB.*

⊖ ⊖ --- Körbar förbindelse får inte anordnas. Tvärstreck med pil markerar förbudets slut.
Bestämmelsen syftar till att begränsa in- och utfarter längs på Flogstavägen. Detta säkerställer en god trafiksäkerhet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet angränsar till Flogstavägen som trafikeras med cirka 4 000 fordon per dygn varav 5 % utgörs av tung trafik. Luthagsesplanaden, norr om planområdet, är en av huvudlederna in till centrala Uppsala och trafikeras med cirka 17 000 fordon per dygn varav 9 % utgörs av tung trafik. Området utsätts av buller från dessa två vägar och den planerade bebyggelsen utgörs av studentlägenheter som i huvudsak har fönster endast åt ett håll.

Uppsala kommun avser genomföra en reglering av hastigheter i de centrala delarna av Uppsala. Hastigheten på Flogstavägen ska enligt denna utredning sänkas från dagens 50 km/h till 40 km/h. Detta innebär en förbättring av bullersituationen för de bostäder som finns här idag och de som tillkommer längs med denna sträcka. Trafikflöden har erhållits från Uppsala kommun och avser år 2011.

Bedömningsgrunderna i trafikbullerutredningen (*Trafikbullerutredning, 150408, rev. 160304*) utgår från de nya riktlinjerna för trafikbuller för smålägenheter enligt Förordning (2015:216). Det innebär att ny bebyggelse ska uppfylla målet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för lägenheter om högst 35 m². Några av lägenheterna kommer att bli något större än 35 m², vilket innebär att dessa ska förhålla sig till riktlinjerna för trafikbuller med ekvivalenta ljudnivåer på 55 dBA och maximal

ljudnivå 70 dBA vid fasad. Möjlighet till en uteplats ska finnas med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Ekvivalent ljudnivå

Samtliga husfasader får ljudnivåer mellan 60 och 58 dBA närmast Flogstavägen. Byggnadernas fasader är utformade med indragningar som bildar nischer, där vädringsfönster avses anordnas. Ljudnivån i nischen blir under 60 dBA. Den norra fasaden på hus ett vetter mot Luthagsesplanaden, där blir ljudnivån mellan 58 och 57 dBA på gaveln av lamellhusdelen och 55 dBA på den bakre volymen. Gavlarna mellan byggnaderna får ljudnivåer på 56 dBA närmast Flogstavägen som sedan avtar till 51 dBA i slutet av gavelfasaderna. Husgaveln på hus fyra, längst i söder närmast Flogstavägen, får ljudnivåer mellan 56 och 54 dBA och fasaden mot söder bakom gavelhuset får 46 dBA mot söder. Övriga fasader får ekvivalenta ljudnivåer på 45 dBA eller lägre.

Maximal ljudnivå

Närmast Flogstavägen är den maximala ljudnivån 85 dBA. Norra fasaden på hus ett närmast Flogstavägen får ljudnivåer över 80 dBA och runt 70 dBA i den bakre volymen. Resten av husgavlarna får 82 dBA närmast Flogstavägen som avtar till 77 dBA vid motsatta sidan. Samtliga fasader mot norr och söder i får maximala ljudnivåer upp till 71 dBA. Mot väst ligger ljudnivåer under 70 dBA.

Sammanfattning

Det finns mycket goda förutsättningar att uppfylla målet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för lägenheterna av högst 35 m² när Flogstavägen har en maximal hastighet på 40 km/h. De lägenheterna som är större än 35 m² är placerade så att minst ett boningsrum uppfyller 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad. Inomhusnivåer uppfylls med rätt val av yttervägg och fönster. Gemensamma uteplatser som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas bakom husen.



Illustration över trafikbullernivåer ekvivalent ljudnivå vid 40 km/h. Bjerking AB.

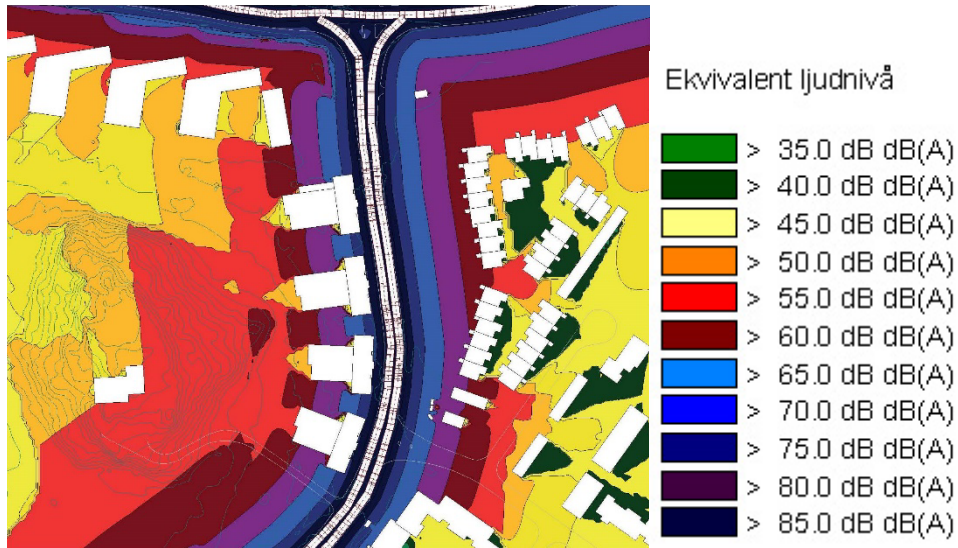


Illustration över trafikbullernivåer maximal ljudnivå vid 40 km/h. Bjerking AB

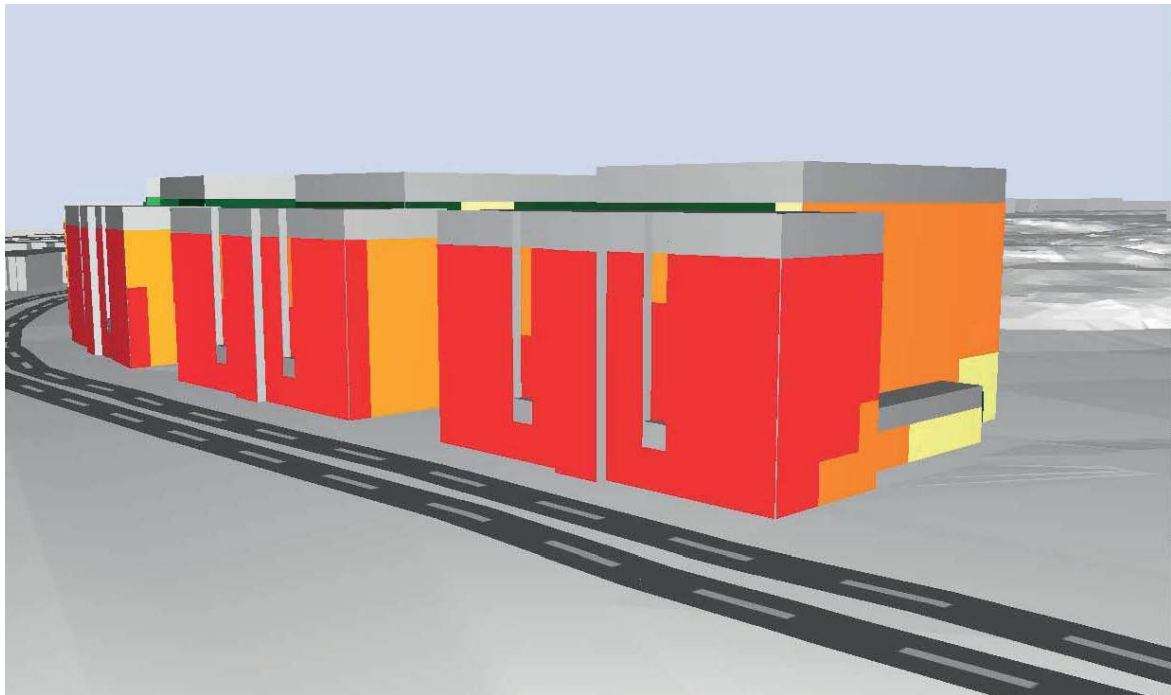


Illustration som visar buller på fasad mot nordost vid 40 km/h, ekvivalent ljudnivå 55 dBA ut mot Flogstavägen, på gavlarna mellan byggnaderna uppgår ljudnivån till 50 dBA. Bjerking AB.

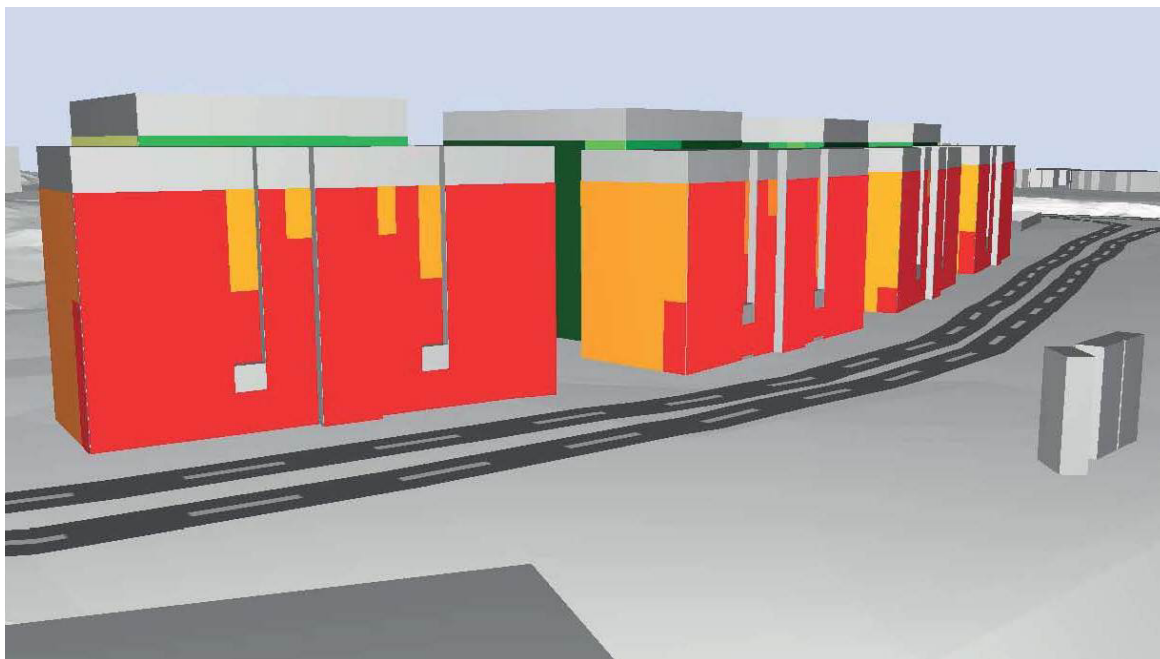


Illustration som visar buller på fasad mot nordost, ekvivalent ljudnivå 55 dBA ut mot Flogstavägen, på gavlarna mellan byggnaderna uppgår ljudnivån till 50 dBA. Bjerking AB.

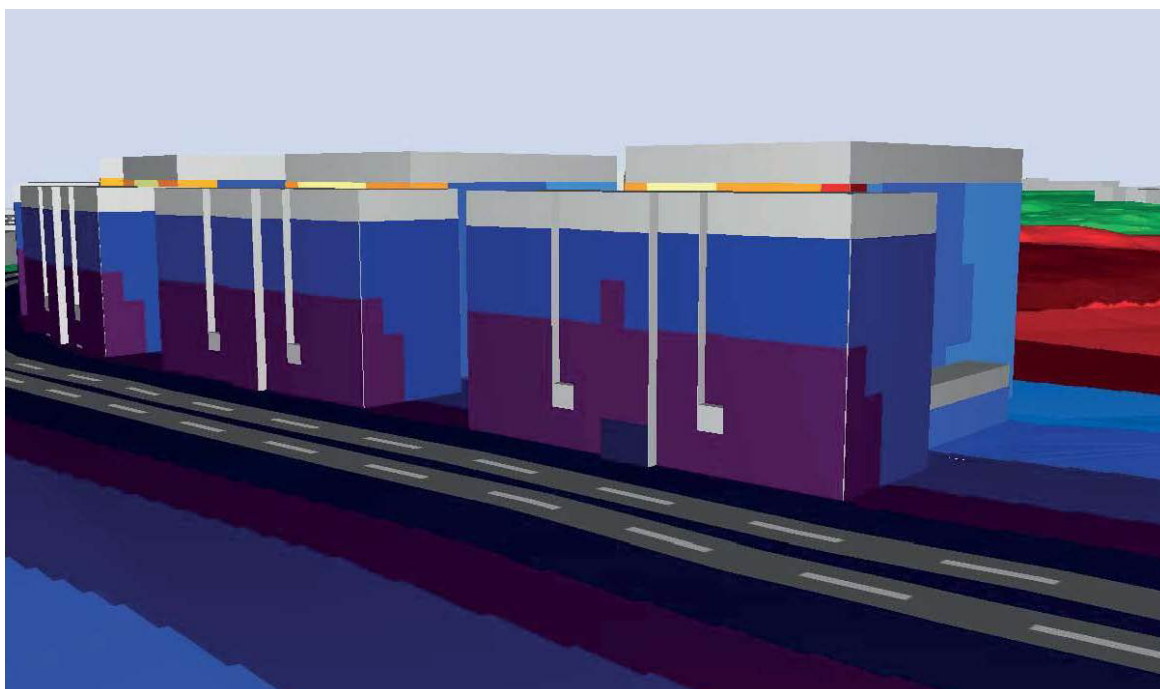


Illustration som visar buller på fasad mot nordost, maximal ljudnivå 75-80 dBA. Bjerking AB.

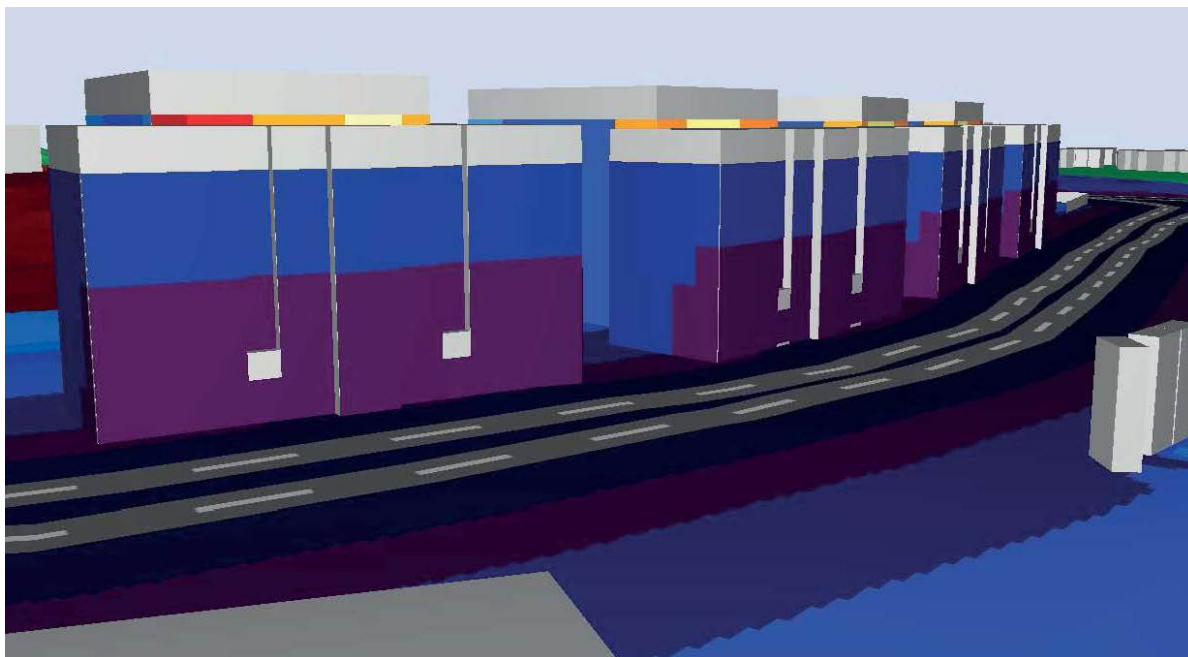


Illustration som visar bullernivåer på fasad mot sydost, maximal ljudnivå 75-80 dBA. Bjerking AB.

Prognosår 2030

En kompletterande trafikbullerutredning som gäller prognosåret 2030 har tagits fram (*Kompletterande trafikbullerutredning, daterat 161124*). Utredningen redovisar att trafikflödet på Flogstavägen är 3560 fordon per dygn. Då trafiken för prognosår 2030 är något lägre än den som legat till grund för tidigare beräkning, blir bullersituationen för 2030 likvärdig eller något bättre jämfört med den tidigare utförda beräkningen.

Under hösten 2017 kommer en förändring av stadsbusslinjenätet ske. Prognosberäkningar för ändringen av busslinjenätet ingår inte i *Prognosår 2030*. Förändringen innebär att den del av Flogstavägen som gränsar mot planområdet inte längre kommer trafikeras av bussar. Busstrafiken bedöms idag utgöra den största andelen av den tunga trafiken, åtminstone cirka 4 %. Den tunga trafiken har framförallt en stor påverkan på maxnivåerna av trafikbullret. Eftersom utredningen redan utgår från ganska låg andel tung trafik (5 %) bedömer förvaltningen att förändringen innebär en marginell påverkan på de redan beräknade trafikbullernivåerna.

Solinstrålning

Enligt de solstudier som gjorts (*Solstudier 160215, rev.161109*) kommer föreslagen bebyggelse att skugga delar av befintlig bebyggelse på östra sidan av Flogstavägen (kvarteret Oslo) och i viss mån även bebyggelsen sydost om planområdet (kvarteret Köpenhamn). Bebyggelse vid kvarteret Oslo har idag skuggpåverkan från den vegetationsridå som finns mellan Flogstavägen och bebyggelsen. Skillnaden mellan den nuvarande skuggpåverkan från befintliga vegetationsridåer och skuggning från den föreslagna bebyggelsen blir förhållandevis liten, skillnaden blir som störst kvällstid under sommarsolståndet. Sammanfattningsvis innebär den nya bebyggelsen måttlig skuggpåverkan och försämringar av ljusförhållanden för intilliggande bebyggelse. Solstudien visar två färgfält dels befintlig skuggverkan (blått) och dels skuggverkan från nytillkommande bebyggelse (lila). Solförhållandena för de föreslagna husens innergårdar och friytorna mot parken på den östra sidan av bebyggelsen blir gynnsamma när solen står högt under sommarperioden och på eftermiddag/kväll vid vår/höstdagjämning.



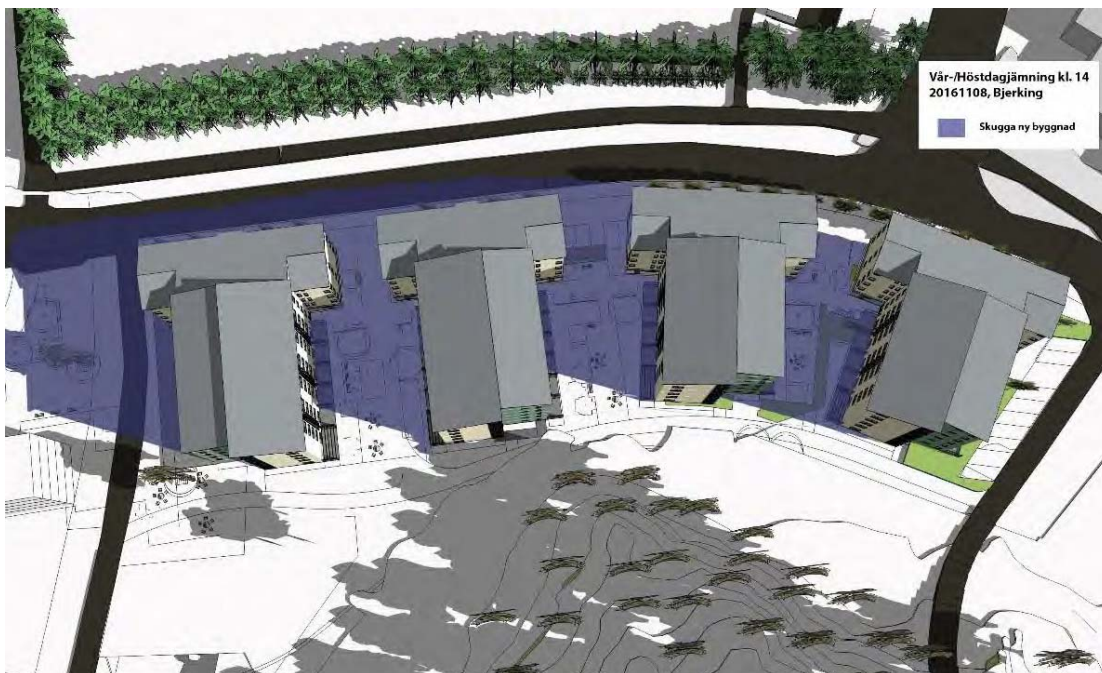
Solstudie som visar skuggpåverkan klockan 14 vid vår- och höstdagjämning. Lila färg visar skuggverkan av befintlig vegetation och blå färg visar skuggverkan av föreslagen bebyggelse. Bjerking AB.



Solstudie som visar skuggpåverkan klockan 16 vid vår- och höstdagjämning. Lila färg visar skuggverkan av befintlig vegetation och blå färg visar skuggverkan av föreslagen bebyggelse. Bjerking AB.



Solstudie som visar skuggpåverkan klockan 18 vid vår- och höstdagjämning. Lila färg visar skuggverkan av befintlig vegetation och blå färg visar skuggverkan av föreslagen bebyggelse. Bjerking AB.



Solstudie som visar skuggpåverkan (lila färg) på de föreslagna husens innergårdar klockan 14 under vår- och höstdagjämning. Bjerking AB.



Solstudie som visar skuggpåverkan (lila färg) på de föreslagna husens innergårdar klockan 16 under vår- och höstdagjämning. Bjerking AB.



Solstudie som visar skuggpåverkan (lila färg) på de föreslagna husens innergårdar klockan 14 vid sommarsolstånd. Bjerking AB.



Solstudie som visar skuggpåverkan (lila färg) på de föreslagna husens innergårdar klockan 18 vid sommarsolstånd. Bjerking AB.

Skyddsavstånd TV-mast

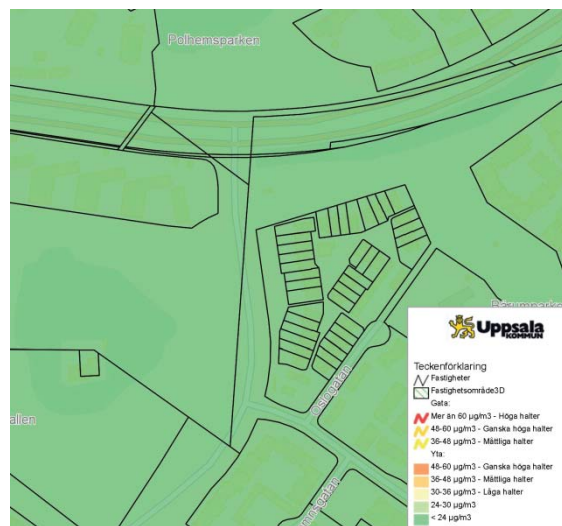
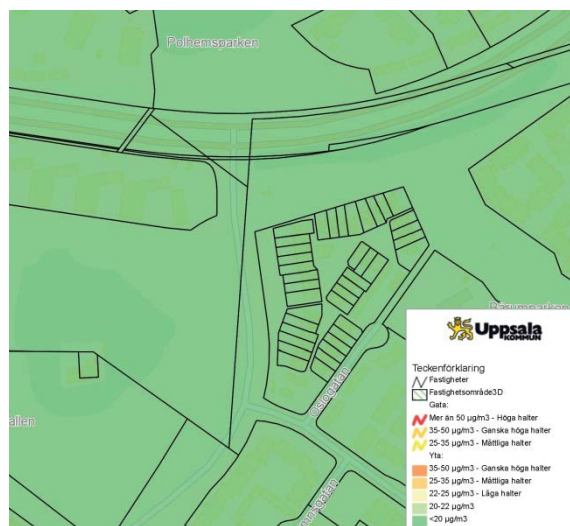
TV-masten, som kallas Flogstamasten, används för radio/telekommunikation. Masten är cirka 80 meter hög och har ett skyddsavstånd på 85 meter för att skydda mot nedfallande is och om masten skulle välta. Det finns jordlinor som är nedgrävda i marken, åskledare, med 60 meters radie från masten. Masten ägs av Teracom AB, som informerar att masten börjar 15 meter över kringliggande mark och att tv-sändningen sker på 85 meters höjd i masten, dvs. 100 meter över markplan i förhållande till den planerade bebyggelsen. Sändningen är sedan riktad rakt ut och passerar ovanför Uppsala stad. Den planerade bebyggelsen uppfyller därmed gällande riktlinjer för eventuell strålning från masten.

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft syftar till att skydda människors hälsa och naturmiljön. Normerna är bindande nationella föreskrifter som har utarbetats i anslutning till miljöbalken. I plan- och bygglagen anges bland annat att planläggning inte får medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds.

Uppsala kommun mäter samt redovisar luftkvaliteten och halterna av luftföroreningar i kommunens kartinformationssystem "Kartinfo". För både partikelhalt i luft (PM10) och kvävedioxidhalt (NO2) är det dygnsmedelhalter som är beräknade eftersom denna norm är svårast att klara. Klaras normen för dygnsmedelvärdet bedöms även övriga normer för ämnet klaras.

Luftkvalitetsnormerna överskrids inte inom området. Planförslaget utformas för att möjliggöra hållbara transporter såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik. Trafikalstring på grund av planförslaget bedöms inte leda till några överskridanden av miljökvalitetsnormerna för luft.



Partikelhalt i luft respektive kvävedioxid i luft 2010 (utdrag från kommunens kartinformationssystem).

Tak- och fasadmateriäl

Tak- och fasadplåt av koppar och zink ska undvikas för att minska miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader.

Brand

Eftersom lägenheter kommer vara belägna högre upp än 11 meter är det nödvändigt att anordna räddningsvägar på södra och norra sidan av varje byggnad. Detta för att säkerställa åtkomsten för brandförsvarets höjdfordon. Om inte brandförsvarets stegutrustning ska utgöra alternativ utrymningsväg från lägenheterna behöver möjligheten till utrymning säkerställas på annat sätt, till exempel genom Tr2-trapphus.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Radon

Planerade bostadshus ska uppföras med radontät grundläggning.

Teknisk försörjning

Dagvatten

För att främja en hållbar dagvattenhantering har en dagvattenutredning tagits fram där olika metoder för fördröjning och rening av dagvatten redovisas (*Dagvattenutredning, daterad 160223, rev 161110*).

Syftet med utredningen är att beskriva de förändringar som den planerade exploateringen innebär på dagvattenflödet inom och utifrån kvarteret samt hur det nya dagvattenflödet ska fördröjas innan det släpps ut på befintligt dagvattennät. Syftet är också att undersöka hur den planerade exploateringen påverkar föroreningsmängderna ut från området.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och kommer avvattnas via kommunala ledningar. Området ligger utanför Uppsalaåsens vattenskyddsområde och på gränsen mellan Fyrisåns och Hågaåns avrinningsområden. Slutrecipient för avvattningen är Ekoln söder om Uppsala. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är dagens ekologiska status för dessa vattenförekomster måttlig, innan år 2021 ska vattendragen ha god ekologisk status. Dagvatten ut från planområdet bör således inte påverka slutrecipienten negativt.

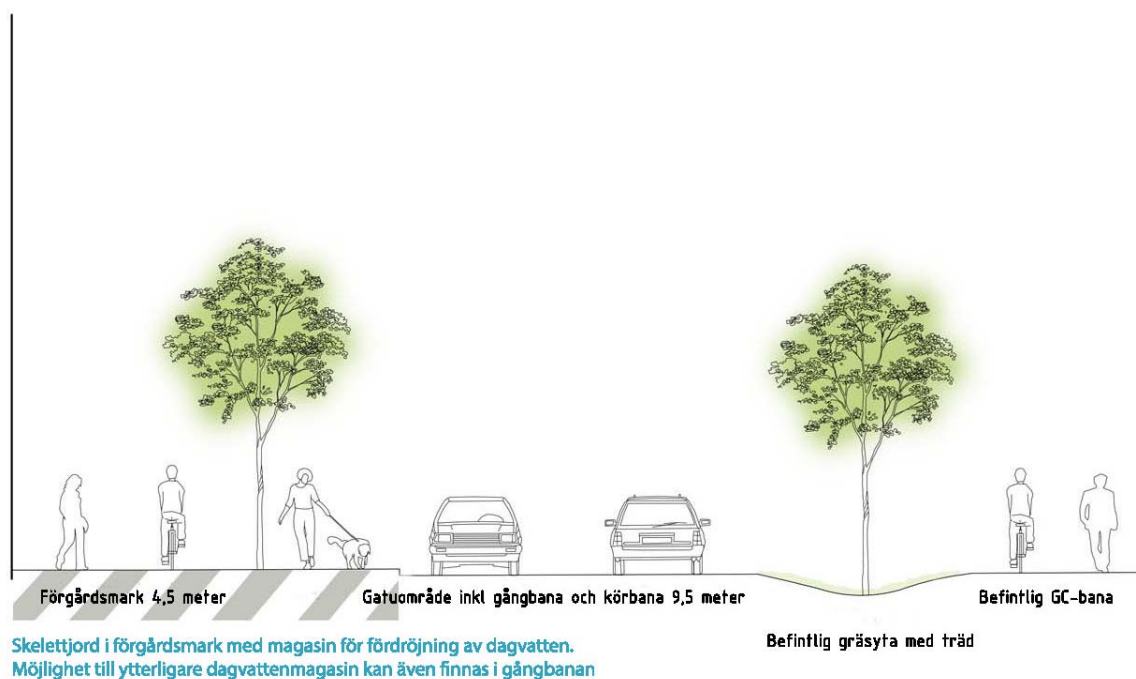
I anslutning till hårdgjorda ytor finns idag öppna diken som övergår i dagvattenbrunnar och dagvattenledningar. På naturmarken infiltreras regnvatten naturligt i marken. Dagvatten som inte infiltrerar i mark ytavrinner mot ett dike längs Flogstavägen söderut. Det finns ett dike vid kullens fot som sedan leds vidare ut till dagvattensystemet.

En planbestämmelse införs: *Lokalt omhändertagande av dagvatten för rening och fördröjning anordnas.*

Dagvatten ska tas omhand inom kvarteret så att högst ett flöde motsvarande ett 2-årsregn innan exploatering släpps ut på det befintliga dagvattennätet. Dagvattenflödet från hela området före utbyggnad beräknas vid ett 2-årsregn att vara 6 l/s. Efter planerad utbyggnad av området beräknas utflödet av dagvatten vid ett 2-årsregn vara 77 l/s, dvs. en ökning med 71 l/s. Enligt vattendirektivet ska föroreningssituationen efter exploatering inte försämrats. Då området planeras för bostadshus utan direkt inblandning av motortrafik hamnar alla föroreningvärden efter exploatering under angivna gränsvärden.

Till följd av ökat dagvattenflöde efter exploatering krävs fördröjning och rening av dagvattnet innan utsläpp sker på befintligt nät. Dimensionering av magasinvolym baseras på ett 10-årsregn och erforderlig volym för hela området är 108 m³. En fördröjningsåtgärd kan vara gröna tak, eftersom de största mängderna dagvatten kommer från hustaken.

Förslagsvis används skelettjord vid planområdets entréer ut mot gatan som dagvattenmagasin, där dagvattnet både renas och fördröjs. Möjligheter finns också att anlägga så kallade raingardens/växtbäddar på innergårdarna för att ta hand om fastighetens takvatten.



SEKTION
Skala 1:100

Illustration över föreslagen gatusektion med skelettjord i förgårdsmark med magasin för fördröjning av dagvatten. Det finns även möjlighet till ytterligare dagvattenmagasin i gångbanan på allmän plats. Bjerking AB.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen ska anslutas till det allmänna VA-nätet. Anslutningsavgift erläggs enligt gällande taxa.

Avfall

Särskilda stanna-zoner för avfallsfordon ska anordnas längs Flogstavägen. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Hämtningsställen och utrymmen för avfall ska placeras inom kvartersmar med hänsyn till dessa riktlinjer. Avståndet mellan hämtningsställe och avfallsutrymme ska vara högst 10 meter. Denna sträcka ska även vara plan, hårdgjord och halkfri, samt fri från nivåskillnader.

El, tele och bredband

Området bedöms kunna anslutas till el- och telenätet samt bredband.

Värme

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Byggherren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark enligt detaljplanen. Uppsala kommun ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal föreligger mellan stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder och Uppsala kommun. Markanvisningsavtalet innebär att stiftelsen har rätt att ensam förhandla med Uppsala kommun om köpeavtal för exploatering inom det markanvisade området.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan byggherren och kommunen.

Köpeavtal för exploatering

Ett köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan kommunen och Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera överlåtelsen av de delar av kommunens mark som planläggs som kvartersmark samt byggherrens åtaganden i samband med exploaterings genomförande.

Markupplåtelse för kolonilotter

Uppsala kommun har upplåtit mark inom planområdet för odlingsändamål till odlarföreningen Norden. Avtalet för detta är uppsagt till följd av detaljplanen, då odlingsområdets geografiska

omfattning kommer att behöva förändras till följd av detaljplanen. En omdisponering och till viss del nyanläggning av odlingsområdet är påbörjad och kommunen avser att teckna ett nytt avtal med odlarföreningen Norden avseende det nya odlingsområdet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherren bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Buller

Byggherren ansvarar för att utreda förutsättningarna för att klara bullervärdena vid ett genomförande av planen.

Solstudie

En solstudie har tagits fram (*Solstudier, daterad 160215, rev 161109*) som visar att den nya föreslagna bebyggelsen påverkar omgivande bebyggelse till viss del. Skillnaden mellan de nuvarande och de nya solförhållandena för den intilliggande bebyggelsen blir förhållandevis liten.

Solförhållandena för de föreslagna husens innergårdar och friytorna mot parken på den östra sidan av bebyggelsen blir gynnsamma när solen står högt under sommarperioden och på eftermiddag/kväll vid vår/höstdagjämning.

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.

Geoteknik, arkeologi och vattenskydd

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

Allmän plats

Vissa justeringar av allmän plats gata kommer att behöva göras till följd av detaljplanen. För dessa anläggningsarbeten ansvarar kommunen.

Ledningar

Kända ledningsägare inom planområdet är (enligt ledningsförfrågan i januari 2016):

- *Skanova*

Skanova har teleledningar som går tvärs över planområdet i den norra delen och parallellt med Flogstavägen där ny bebyggelse avses uppföras. Ledningarna kommer att behöva flyttas till fördel för ny bebyggelse.

- *IP only*

IP onlys ledningar ligger längs Flogstavägen och i vägen in mot masten. Ledningarna kan behöva flyttas i samband med ny bebyggelse.

- *Vattenfall El*

Vattenfall El har ledningar som ligger längs med den nya snabbcykelvägen i norra delen av planområdet och intill planområdet i Flogstavägen. Ledningen längs snabbcykelvägen behöver flyttas till fördel för ny bebyggelse. Ledningen vid Flogstavägen bedöms inte behöva flyttas i samband med ett genomförande av detaljplanen.

- *Vattenfall värme*

Fjärrvärmeledning ligger längs med den nya snabbcykelvägen i norra delen av planområdet och kommer att behöva flyttas till fördel för ny bebyggelse.

- **Gatubelysning**

Uppsala kommun har ledningar för gatubelysning inom planområdet. Dessa kan komma att behöva flyttas vid ett genomförande av aktuell detaljplan.

- **Uppsala Vatten AB**

Uppsala Vatten AB har vatten- och avloppsledningar vilka går längs med snabbcykelvägen parallellt med Luthagesplanaden. Ledningarna svänger av uppåt mot kvarteret Studentskan innan det nya planområdet och bedöms inte behöva flyttas i samband med ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden, okända ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns och samråda med kommunen om detta i det fall sådana upptäcks.

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.

Kostnad för flytt av ledningar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande regleras i separat avtal mellan Uppsala kommun och ledningsägare.

Dagvatten

Tillkommande dagvatten ska kunna fördröjas inom fastighet innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet. Se separat dagvattenutredning (*Dagvattenutredning, daterad 160223, rev 161110*).

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Överlåtelse av kvartersmark

Byggherren ska till kommunen erlægga en köpeskilling för kvartersmarken för bostadsändamål i enlighet med vad som avtalas i köpeavtalet för exploatering.

Bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt anslutningsavgifter

Byggherren ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Byggherren ska även stå för anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur kopplade till detaljplanens genomförande inom kvartersmark, exempelvis VA.

Bygg- och anläggningsåtgärder inom allmän platsmark

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av gator och parker inom allmän platsmark. Byggherren ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Byggherren bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras i separat avtal mellan Uppsala kommun och ledningsägare.

Anslutningsavgifter

Byggherren bekostar erforderliga anslutningsavgifter för teknisk infrastruktur som är kopplade till ett genomförande inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande. Den blivande kvartersmarken för bostadsändamål ska avstyckas och bilda en ny fastighet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av planen medför att del av fastigheterna Flogsta 11:11 och Flogsta 11:6 som idag är planlagda som allmän plats, park övergår till att bli kvartersmark för bostäder.

Del av fastigheten Flogsta 11:11, som idag är planlagd som allmän plats, park övergår till att bli allmän plats, gata.



Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

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 rimlig/trolig utveckling av området inträffar. Planförslagets konsekvenser ska ställas mot ett nollalternativ för att tydliggöra graden av konsekvenserna. Nollalternativet innebär att gällande detaljplan fortsätter gälla. Befintlig markanvändning park och koloniområde för kolonilotter kvarstår.

Miljöaspekter

Stadsbild

Detaljplanen innebär att mark som idag är obebyggd tas i anspråk för ny bebyggelse. Det innebär att det sker en märkbar förändring av den aktuella platsen som även påverkar området som helhet. Den föreslagna placeringen och utformningen av ny bebyggelse ger möjlighet till siktlinjer in mot parken mellan de nya byggnadsvolymer. Den nya bebyggelsen ansluter i skala till studentbostäderna norr om planområdet och genom bebyggelsens placering längs med Flogstavägen kommer tillskottet bidra till att skapa ett stadsmässigt och sammanhållet gaturum.

Kulturarv

Inga kulturmiljövärden finns inom området och ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka dessa intressen.

Naturmiljö

Inga uttalade naturvärden finns på platsen och genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka dessa intressen.

Rekreation och friluftsliv

Kolonilotterna som är belägna inom planområdet kommer att behöva flyttas för att möjliggöra den nya föreslagna bebyggelsen.

Det befintliga kolonilottsområdet förhindrar redan idag passage och tillgänglighet för det rörliga friluftslivet samt även möjligheten till idrott och fysisk aktivitet inom stora delar av norra och östra delen av Flogstavallens parkområde. I samband med borttagande av en del av kolonilottsområde samt genom föreslagna bebyggelsens placering i anslutning till Flogstavägen skapas fri sikt, öppningar och möjlighet till passage i nordsydlig riktning även på östra sidan av skogskullen. Förslaget innebär en förbättring av tillgängligheten till det större sammanhängande parkområdet i väster.

Mark och vatten

Under förutsättning att dagvatten fördröjs och renas innan det släpps vidare ut i kommunens dagvattensystem bedöms inte detaljplanen medföra någon negativ påverkan på mark och vatten.

Resurshushållning

Planen bidrar i begränsad utsträckning till användandet av naturresurser. Bebyggelsen inom planområdet kommer att alstra avfall, vilket i stort sett är en följd av all bostadsbebyggelse. Då bebyggelsetillskottet i detta fall består av bostäder och till viss del lokaler för centrumverksamhet bedöms inte miljöbelastningen bli stor. Dessutom tillkommer bebyggelsen i närheten av ett bostadskvarter, vilket innebär att befintliga system för hantering av vatten och avlopp samt energi kan användas. Det finns goda möjligheter till att åka kollektivt med buss till och från området.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen förväntas inte att påverka omgivningen i någon större utsträckning vad gäller buller och luft. Då den nya bebyggelsen, som avser studentbostäder, ligger relativt centralt i Uppsala vilket gör att man kan anta att de boende i första hand kommer att färdas med cykel eller kollektivtrafik.

Tillkommande bebyggelse och vistelseytor ligger utanför skyddsavstånd från Flogstamasten med 80 meters radie.

Den nya bebyggelsen förhåller sig med ett respektavstånd till den nya snabbcykelvägen med 5 meter, vilket säkerställer att de inte hamnar i konflikt med varandra.

Sociala aspekter

Trygghet och säkerhet

En omvandling av park till bostäder med möjlighet till viss del centrumverksamhet innebär en ökad vitalisering av området som bedöms leda till att området upplevs som tryggare att passera kvälls- och nattetid. Detaljplanen innebär att fler människor kommer att röra sig längs Flogstavägen, vilket också bidrar till att den kommer att upplevas tryggare. Bottenvåningarna ska utformas med fönster och entréer mot gatan för ytterligare förstärka trygghetskänslan.

Säkra övergångar och trafikdämpande åtgärder, samt separata gång- och cykelbanor väntas leda till en ökad trafiksäkerhet i jämförelse med dagsläget. En separerad gångbana längs Flogstavägens västra sida möjliggör en säkrare trafiklösning för barn och ungdomar.

Tillgänglighet

Närhet till god kollektivtrafik och bra gång- och cykelvägar ger hög tillgänglighet. Samtliga lägenheter får tillgång till hiss. Genomgående entréer ska finnas mellan gata och mot bostadsgårdar. Allt detta bidrar till en god tillgänglighet till området.

Barn- och ungdomsperspektiv

Det bedöms finnas möjlighet till goda uppväxtmiljöer för barn och unga i stadsdelen Ekeby. Här finns närhet till natur- och rekreationsmöjligheter, möjlighet till idrott samt närhet till skolor och kollektivtrafik. Ett väl utbyggt gång- och cykelnät underlättar för barn och ungdomar att själva transportera sig mellan olika målpunkter. Detaljplanen ger möjlighet till en god utemiljö med en bullerskyddade bostadsgårdar. Då nya bostäder möjliggörs i ett område, där det idag inte finns någon bebyggelse, kommer den upplevda tryggheten för barn- och ungdomar att öka, då detta bidrar till att området är befolkat under hela dygnet. Bebyggelsens placering, som bidrar till fler trygga passager och öppningar och sikt inom området, bidrar också till att öka tryggheten för barn och ungdomar.

Upplåtelseformer

Bostäderna ska upplåtas som hyresrätter för studenter, vilket det finns ett stort behov av i Uppsala.

Stadsliv och mötesplatser

Fler bostäder innebär fler människor som rör sig i området som bidrar till ett ökat stadsliv samt till ett större underlag för service i området.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planområdet ingår i det som benämns ”stadsbygd”. Stadsbygden ska utvecklas med en tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljö kvalitetsnormer finns för Fyrisåns och Hågaåns avrinningsområden samt slutrecipienten Ekoln.

Krav ställs i planen på lokalt omhändertagande av dagvatten samt att dagvattenflödet från ny kvartersmark regleras så att det inte ska bli större än i dagsläget, i syfte att inte öka belastningen på dagvattennätet.

Förslagsvis används skelettjord vid planområdets entréer ut mot gatan som dagvattenmagasin, där dagvattnet både renas och fördröjs. Möjligheter finns också att anlägga så kallade raigårdens/växtbäddar på innergårdarna för att ta hand om fastighetens takvatten. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 7. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i mars 2017

Torsten Livion
Detaljplanechef

Marie-Louise Elfström
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2016-04-21
- granskning 2016-11-24

Datum

Diarienummer

2017-03-14

PBN 2016-000917

Detaljplan för del av Flogstavallen

Standard förfarande

GRANSKNINGSLISTA

Myndigheter

Kommunala lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Polismyndigheten i Uppsala

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala Knivsta

HUS, Hyresgästföreningen Uppsala

Studentbostäder

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Räddningsnämnden

Utbildningsnämnden

Äldrenämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsala Handelskammaren
Föreningen Vårda Uppsala

Sveriges Fastighetsägare Mellansverige
Ekeby-Flogsta samrådskommitté
Odlarföreningen Norden

Ledningsägare

Upplands Energi AB
Telia Sonera Skanova Access AB

Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall Eldistribution AB
Vattenfall Värme Uppsala AB
Teracom AB

Trafik

Trafikverket Region Öst

Kollektivtrafikförvaltningen ULS
Parkeringsbolaget

Övrigt

Landstingsservice i Uppsala län
Posten Sverige AB

Helga Trefaldighetsförsamling

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation
Stenhagenbiblioteket

För kännedom

Sökande

Kommunstyrelsen

Kommunalråd:

Erik Pelling

Marlene Burwick,

Politiska partier

Miljöpartiet

Moderata samlingspartiet,

Vänsterpartiet,

Centerpartiet

Stadsbyggnadsförvaltningen,

Bygglov

Namngivningsnämnden

Gatu och samhällsmiljönämnden

Idrott och fritidsnämnden