

Handläggare
Marie-Louise Elfström
018-727 45 56

Diarienummer
PBN 2016-000917

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Flogstavallen
Standardförfarande

LAGA KRAFT 2018-11-22



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Handlingar	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
Andra kommunala beslut.....	6
STADSBYGGNADSVISION	7
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR 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
Friytor.....	16
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	17
Mark och geoteknik	17
Trafik och tillgänglighet.....	17
Hälsa och säkerhet.....	20
Teknisk försörjning	29
PLANENS GENOMFÖRANDE	31
Organisatoriska åtgärder	31
Tekniska åtgärder	31
Ekonomiska åtgärder.....	33
Fastighetsrättsliga åtgärder	33
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	33
PLANENS KONSEKVENSER	34
Nollalternativ	34
Miljöaspekter	34
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN.....	36
Översiktsplan	36
Miljöbalken.....	36

HANDLINGAR

Handlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Granskningsutlåtande, inklusive samrådsredogörelse

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullerutredning, daterad 15-04-08, rev. 16-03-04
- Kompletterande trafikbullerutredning, daterad 16-11-24
- PM Solstudier, daterad 16-02-15, rev. 16-11-09
- Dagvattenutredning, daterad 16-02-23, rev. 17-12-19
- Parkeringsutredning (statistik)
- Beskrivning av cykelpool

Läsanvisningar

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.

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 detaljpaneläggning 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 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

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 Luthagsplanen. 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 närmiljö 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 i ett samrådsyttrande daterat 2014-10-20. Länsstyrelsen
anser att bland annat risker kopplade till befintlig mast, buller samt omgivande grönområdens framtida
utveckling bör beaktas och beaktas i det fortsatta arbetet. Med gällande översiktsplan som grund kan
det förväntas att en förtätning sker även inom grönområdena, 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 kapitel

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 bebyggelsetäthet, bebyggelsetyper och kompletterande funktioner som ger
närhet i vardagslivet ska eftersträvas. Möjligheten till kompletteringar i befintliga stadsmiljöer skatas
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. Tills vidare ska handlingsfrihet hållas för stadsstråksutveckling i båda redovisade alternativa
sträckningarna.

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

Detaljplaner

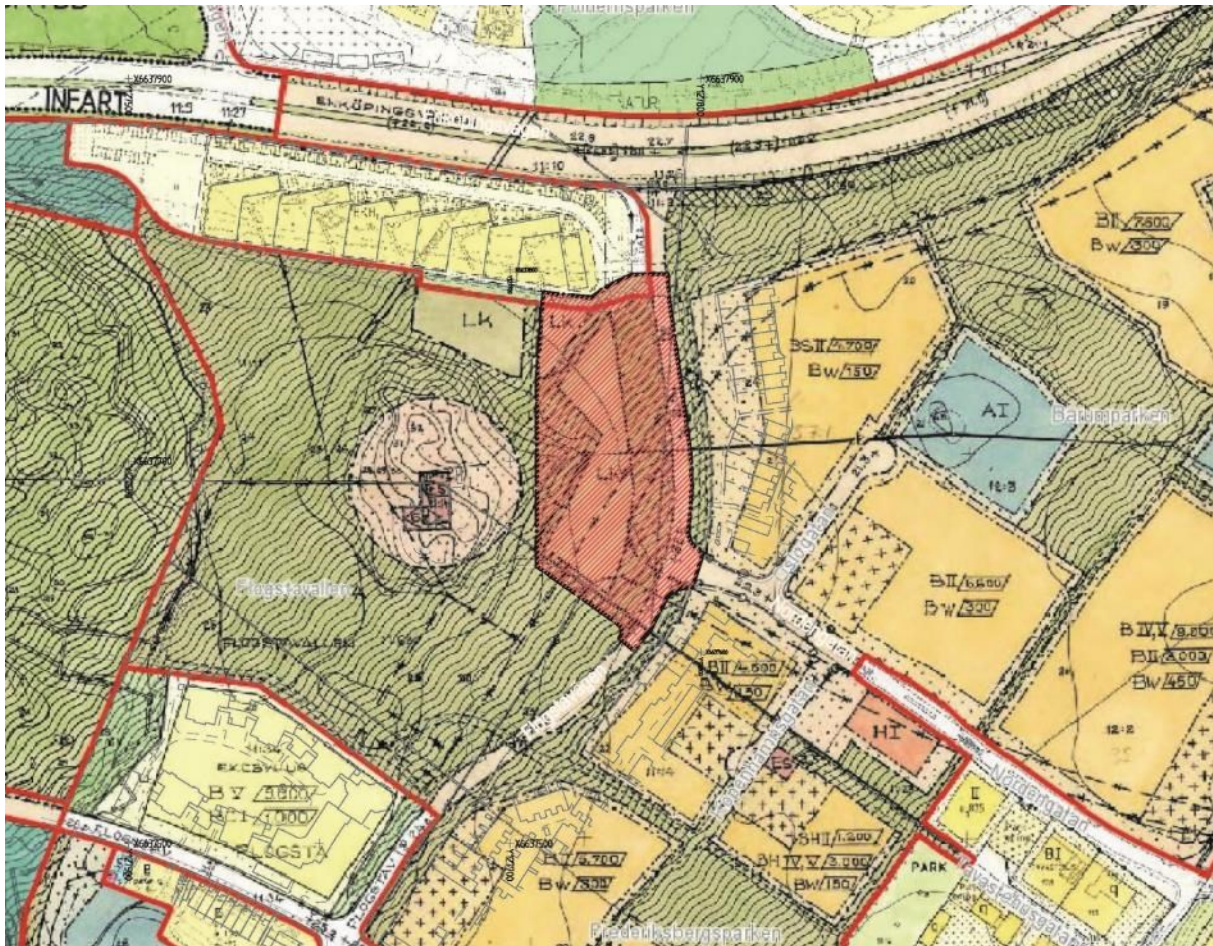
Planområdet omfattades tidigare av detaljplan för Flogsta-Ekebyområdet (PL 92 F), som vann laga kraft 1980-01-11. I den tidigare gällande planen är det aktuella planområdet planlagt som parkmark och odlingslotter.

Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott har 2013 anvisat mark till stiftelsen Västmanlands-Dala nation som en tvåårig markanvisning med avsikten att stiftelsen ska uppföra studentlägenheter till nationens medlemmar. Ett nytt tvåårigt markanvisningsavtal med stiftelsen beslutades 2016. I december 2017 beslutade kommunstyrelsen om att sälja mark till stiftelsen under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Närliggande planarbete

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



Tidigare gällande detaljplan (Detaljplan för Flogsta-Ekebyområdet, Pl 92 F). Planområdet är markerat med röd färg.

STADSBYGGNADSVISION

Målsättningen med detaljplanen 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 markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar, och utgörs av fastigheterna Flogsta 11:14, 11:11, 11:6 och 11:66. Fastigheterna ägs av Uppsala kommun.



Orienteringskarta med planområdets läge markerat med röd punkt.

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 är obebyggt och ligger i stadsdelen Ekeby. Bebyggelsen i området är uppförd under 1980-talet och består av 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-Nordengatan och Luthagesplanaden. Området har under 2008 kompletterats med ett stort antal studentbostäder längs med Luthagesplanaden.



Befintliga studentbostäder i hörnet Flogstavägen-Luthagesplanaden.



Vy sedd från Flogstavägen mot befintliga studentbostäder i kv. Studentskan.



Vy sedd från Flogstavägen mot norr. Det aktuella området för bebyggelse ligger på västra sidan av Flogstavägen.



Planområdet sett från den lilla tillfartsvägen till Flogstamasten. I fonden mot norr syns studentbostäderna vid kvarteret Studentskan. Koloniområdet, närmast i bilden, är flyttat till en plats nordväst om planområdet.

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 öppen mark (tidigare odlingsområde) som ramas in av en vegetationsridå med buskar och träd närmast Flogstavägen. 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. Föreslagen 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. Bjerkning AB.



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



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

Kulturmiljö

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. 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 hektar stort. Angränsande till planområdet i nordväst finns ett odlingsområde som är tillgängligt för allmänheten (tidigare beläget inom planområdet). 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. På västra sidan av bebyggelsen, inom kvartersmark, kommer anläggas en kvartersgata i nordsydlig riktning. Kvartersmarken övergår i väster mot ett större parkområde inom vilken Flogstavallen och skogskullen ingår. En sparsad 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 Luthagsesplanaden samt radhusbebyggelse i två våningar.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör uppförande av fyra 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 för 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 fasadlivet.



FASAD MOT ÖSTER

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

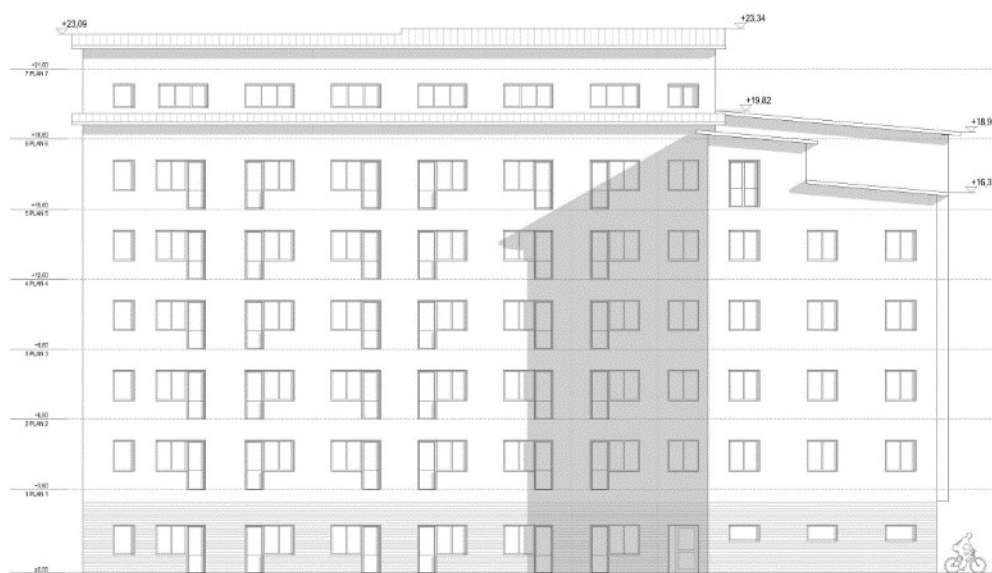


FASAD MOT VÄSTER

Fasad mot Flogstavallen i väster. Tengbom.



FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER

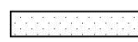
Fasader mot norr och söder. Detaljplanen medger sju våningar, där den översta våningen är indragen från fasadliv. Tengbom.



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 möjliggör 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 mot Flogstavägen. Bottenvåning ska ha en minsta våningshöjd på 3,6 meter. Syftet är att uppföra bostäder och möjliggöra lokaler för centrumändamål i delar av bottenvåningen mot Flogstavägen och det angränsande kvarteret Studentskan.*

 *Byggnad får inte uppföras.*

I, VI, VII *Högsta antal våningar*
Längs med Flogstavägen tillåts byggnaderna 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 får 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 till exempel ett kafé/konditori med 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 fasadlivet.*
- v₂** *Största taklutning är 14 grader. Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takets gestaltning. Teknikrum, 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 att centrumverksamheten kan utvidgas med en inglasad utbyggnad, lämplig för exempelvis kafé eller konditori.*
- 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 stads kvarter 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

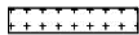
Det finns en matvarubutik på Nordengatan cirka 150 meter från planområdet. Det finns en skola och fyra förskolor inom 500 meter från planområdet.

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 kollektivtrafikstråken 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 00

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 förhållas 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 Luthagsesplanaden. Nära planområdet finns busshållplatser.

Trafikflöden

Flogstavägen trafikeras med cirka 4 000 fordon per dygn varav 5 % utgörs av tung trafik och Luthagsesplanaden 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 3 560 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 12 meter. Breddningen innebär att nuvarande parkmark övergår till gatumark. På detta sätt säkerställs ett framtida gatuområde med utrymme för en 7 meters körbana, en 2,5 meters gångbana och en 2,5 meters zon för plantering och stanna-zoner för avfallsfordon. Inom kvartersmark (förgårdsmark) finns ett utrymme på 2 meter. Den befintliga infartsvägen till masten planläggs som gata med ett utrymme på 7 meter. I anslutning till infartsgatan planläggs en vändplan med utrymme för avfallsfordon.

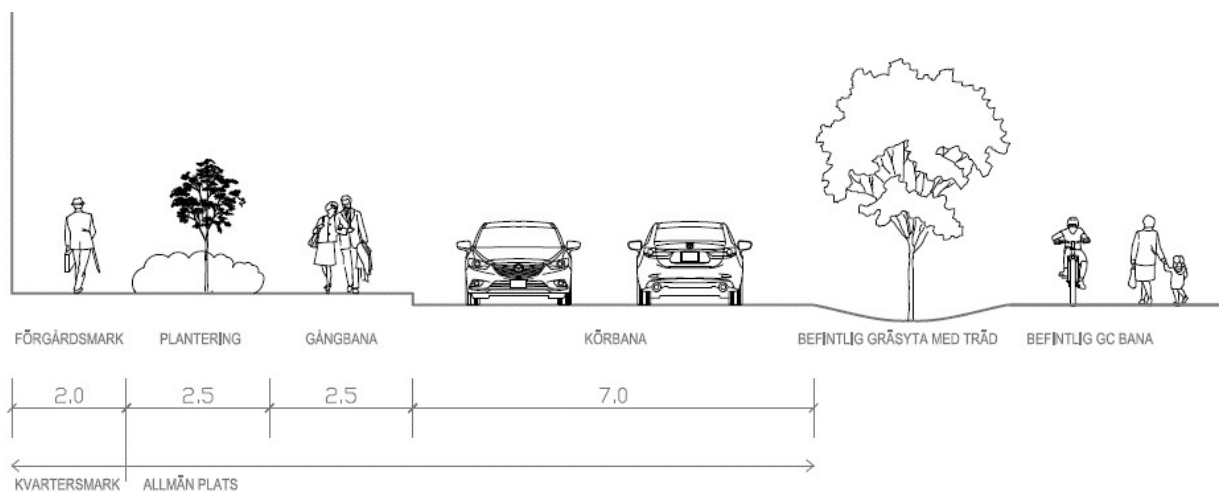


Illustration över föreslagen framtida gatusektion för Flogstavägen. I planen säkerställs ett gatuområde på totalt 12 meter. Den slutliga utformningen av gatuområdet kommer att ske i ett senare skede. 2,0 meter avsätts för förgårdsmark.

GATA

Gata

I planen säkerställs ett gatuområde (Flogstavägen) på totalt 12 meter. Detta innebär att gatan breddas med 0,5 meter. Breddningen innebär att nuvarande parkmark övergår till gatumark. I södra delen av planområdet säkerställs ett gatuområde (infart) med vändplan.

Kollektivtrafik

Linje 6 trafikerar Flogstavägen fram till korsningen vid Nordengatan, där den svänger av och går längs Nordengatan istället.

Gång och cykel

Snabbcykelleden norr om den nya bebyggelsen 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*.

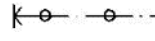
Byggherren har i samband med *Detaljplan för Flogstavallen* gjort en utredning om parkeringsbehovet i kv. Studentskan. För att få en uppfattning om hur stor beläggningen är har statistik tagits fram över antalet sålda parkeringsbiljetter. Utifrån framtagna statistik kan utläsas att summa behov av p-platser 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.

Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder avser ingå avtal med Uppsala cykelförening (UCF) för att upprätta cykelpool för den planerade bebyggelsen och kvarteret Studentskan. I cykelpoolen kommer bland annat finnas tillgång på last/lådcyklar. Placeringen av cykelpoolen ska vara väderskyddad och lätt nåbar. Cykelpoolen via UCF:s försorg har idag 10 lastcyklar och 18 cykelkärror (några med el-assistans), men antalet kan utökas beroende på efterfrågan. UCF underhåller cyklarna, som förutom lagning av punktering med mera, även innebär vinterdäck och annat underhåll. Vidare driver UCF ett s.k. cykelkök, där det finns tillgång till stor mängd verktyg och reservdelar för medlemmarna att kunna laga egna cyklar. UCF har ett bokningssystem som innebär att det finns möjlighet att utnyttja deras cykeltjänster inte bara här utan i hela Uppsala. Detta innebär att cyklarkan hämtas och lämnas på flera ställen. UCF har som mål att verka för en hållbar framtid, och ser cykeln som en viktig del i lösningen för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar stad.

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 avvikelsen 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 infartsgatan i södra delen av planområdet. Angöring till centrumverksamhet sker via särskild stanna-zon längs Flogstavägen. Angöring med avfallsfordon för sophämtning sker längs Flogstavägen via särskilda stanna-zoner, samt via infartsgatan i söder. I anslutning till gatan planläggs ett utrymme för vändplan för avfallsfordon.

 *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 trafikerar 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 trafikerar 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 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, 15-04-08, rev. 16-03-04*) 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 lägenheter 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.

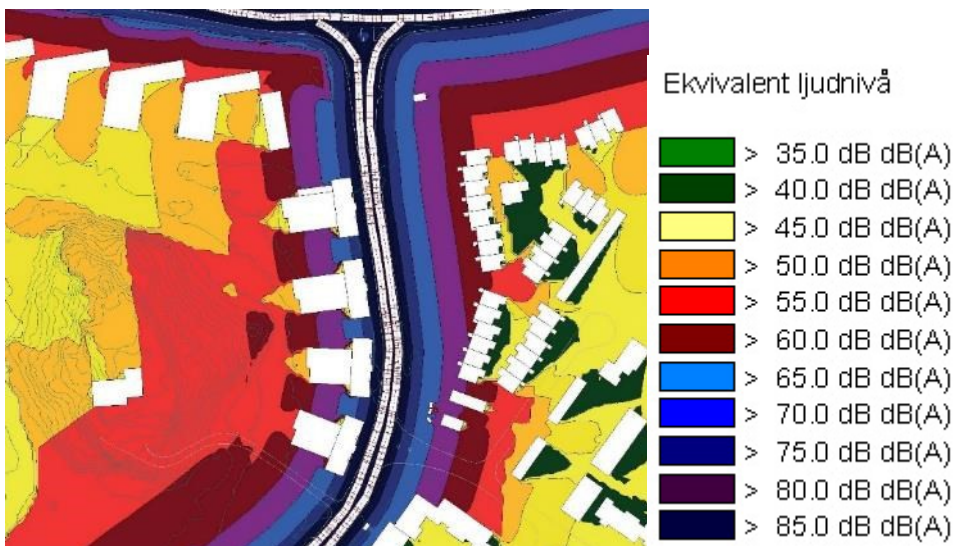


Illustration över trafikbullernivåer maximal ljudnivå vid 40 km/h. Bjerking AB

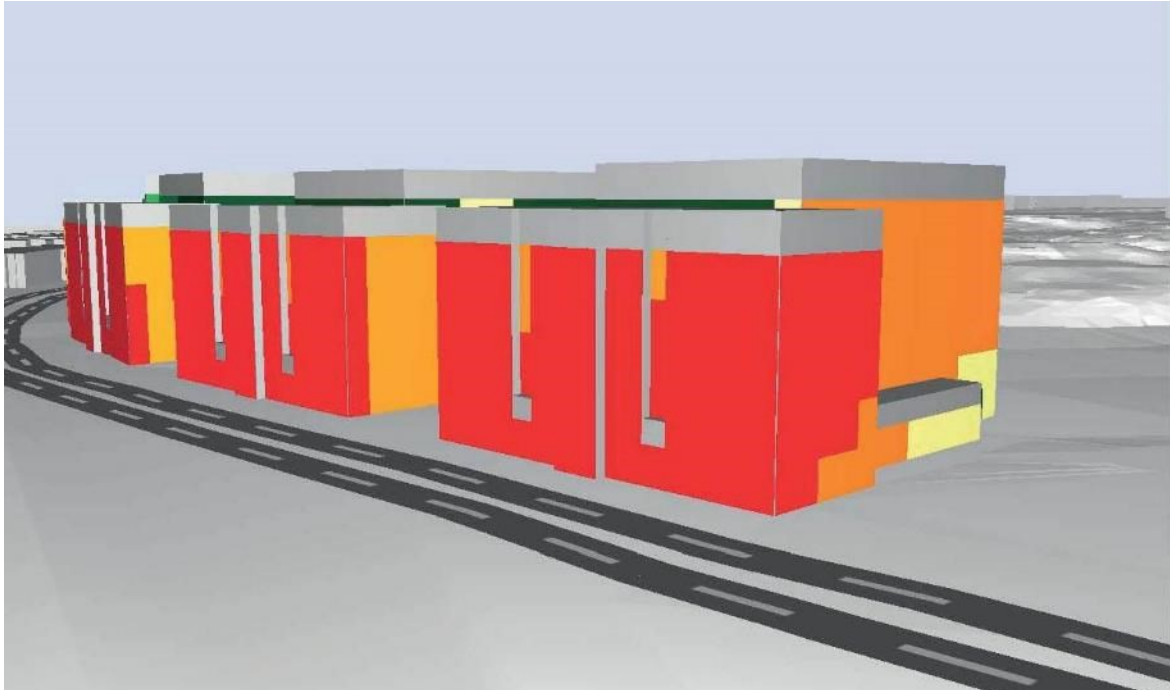


Illustration som visar buller på fasad mot nordost vid 40 km/h, ekvivalent ljudnivå 55 dBA ut mot Flogstavägen, på gavlarna mellan byggnaderna uppgår ljudnivån till 50 dBA. Bjerking AB.

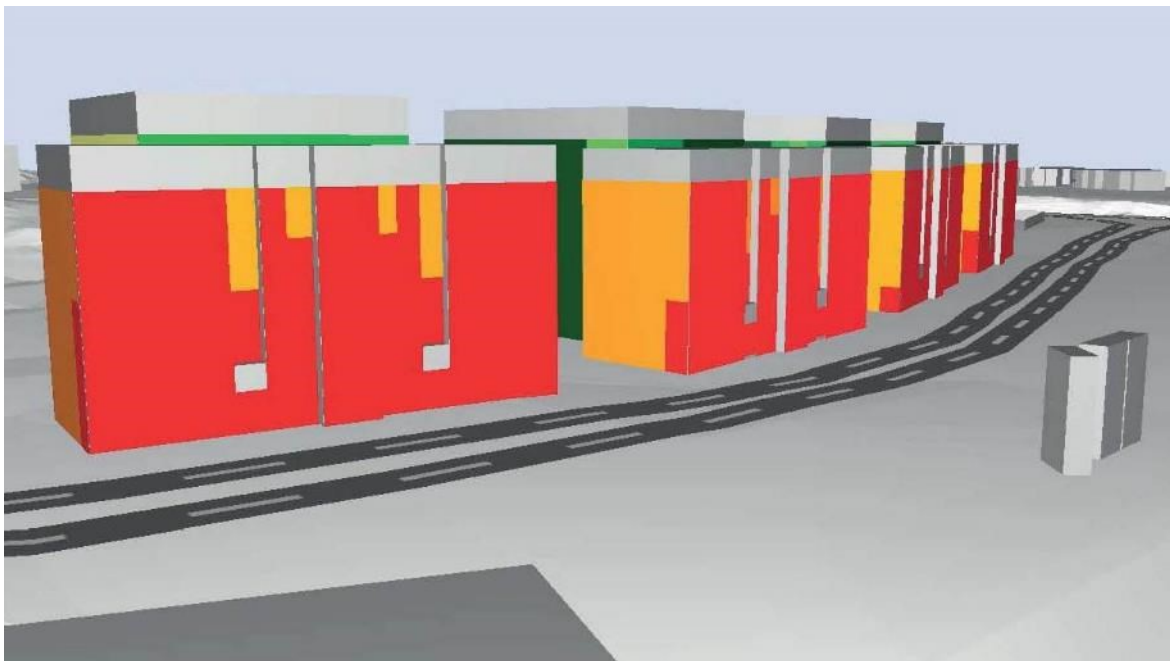


Illustration som visar buller på fasad mot nordost, ekvivalent ljudnivå 55 dBA ut mot Flogstavägen, på gavlarna mellan byggnaderna uppgår ljudnivån till 50 dBA. Bjerking AB.

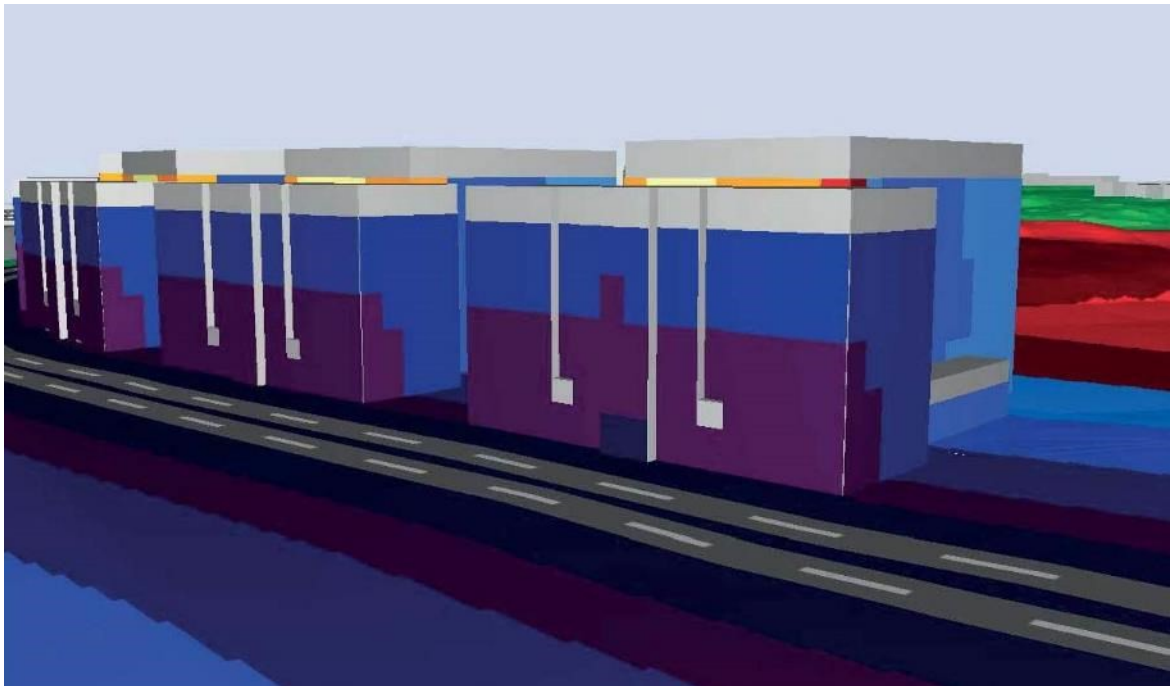


Illustration som visar buller på fasad mot nordost, maximal ljudnivå 75–80 dBA. Bjerking AB.

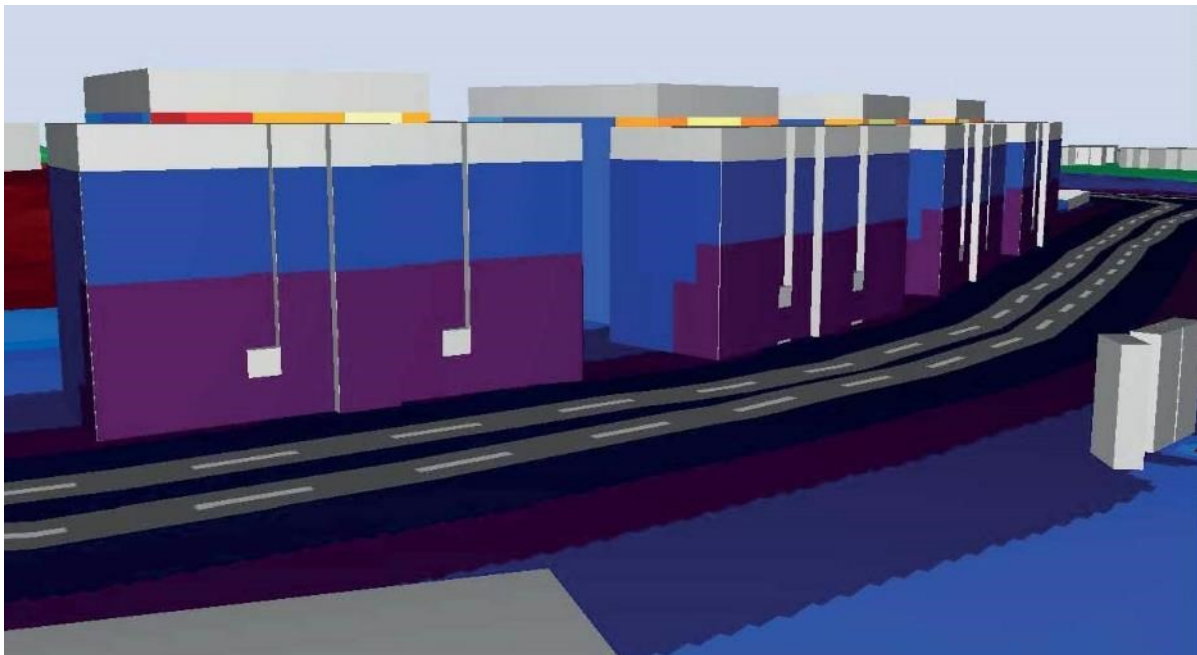


Illustration som visar bullernivåer på fasad mot sydost, maximal ljudnivå 75–80 dBA. Bjerking AB.

Prognosår 2030

En kompletterande trafikbullerutredning som gäller prognosåret 2030 har tagits fram (*Kompletterande trafikbullerutredning, daterad 16-11-24*). Utredningen redovisar att trafikflödet på Flogstavägen är 3 560 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 genomfördes en förändring av stadsbusslinjenätet. Prognosberäkningar för ändringen av busslinjenätet ingår inte i *Prognosår 2030*. Förändringen innebär att den del av

Flogstavägen som gränsar mot planområdet inte längre 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

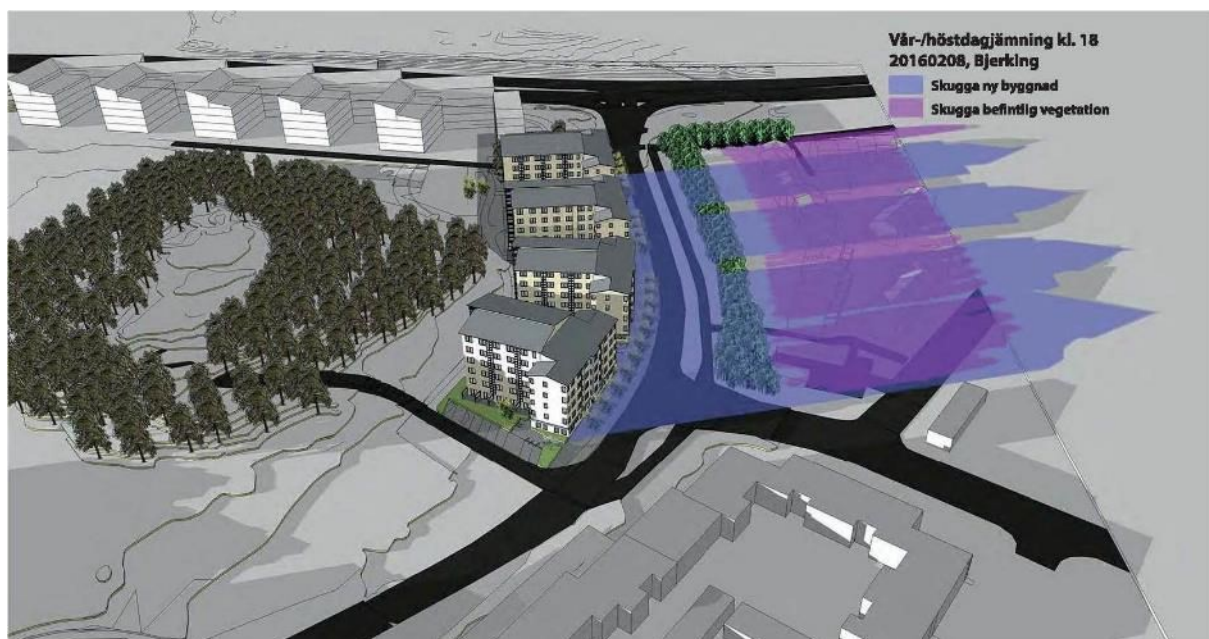
Enligt de solstudier som gjorts (*PM Solstudier 16-02-15, rev.16-11-09*) kommer föreslagen bebyggelse att skugga delar av befintlig bebyggelse på östra sidan av Flogstavägen (kvarteret Oslo) och i viss mån även bebyggelsen sydost om planområdet (kvarteret Köpenhamn). Bebyggelsen vid kvarteret Oslo har 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 redovisar två färgfält, dels skuggverkan från den nya bebyggelsen (blått), och dels skuggverkan från den befintliga vegetationen (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 vårdagjämning. 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.

Skyddsavtånd 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. Som en säkerhetsåtgärd för eventuella isras från masten ska en avspärning vid radien 60 meter från mastens centrum och runt hela anläggningen (mastområdet) uppföras. I anslutning till avspärningen ska också uppföras tillhörande skyltar om risk för isras från masten. Vändplanens ska utformas för lastbilstrafik och i anslutning till denna ska en bom uppföras.

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 dygnsmedelvärde 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 16-02-23, rev 17-12-19*).

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.

Idag består området av en öppen mark samt en skogskulle i väster. I områdets södra del går en grusväg till antennmasten. Dagvatten från området som inte infiltrerar i mark ytavrinner mot ett dike längs Flogstavägen söderut.

Dagvatten ska tas omhand inom kvarteret så att ett högsta flöde motsvarande ett 2-årsregn innan exploatering släpps ut på det befintliga dagvattennätet. Hänsyn bör också tas till dagvattnets föroreningsgrad. Eftersom tak- och hårdgjorda ytor tillkommer samtidigt som andelen grönytor minskar vid exploatering, ökar dagvattenflödet från området. Dagvattenflödet från hela området före utbyggnad beräknas vid ett 2-årsregn vara 6 l/s. Dagvattenflödet från hela området efter utbyggnad beräknas vid ett 2-årsregn uppgå till 76 l/s (ökning med 70 l/s. Enligt vattendirektivet ska föroreningssituationen efter exploatering inte försämrats. Alla föroreningsvärden efter exploatering med föreslagna dagvattenanläggningar beräknas ligga under angivna värden.

Till följd av ett 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. Förslagsvis används nedsänkta regnträdgårdar samt makadammagasin mellan huskropparna som dagvattenmagasin. Där både renas och fördröjs dagvattnet. Utlopp och bräddning från makadammagasinen ansluts till en servisanläggning ut mot det kommunala dagvattennätet i Flogstavägen. Ytterligare åtgärder som föreslås är ett avskärande makadamdike för att omhänderta vattenflödet från skogskullen. Diket höjdsätts så att bräddvatten inte skadar fastigheterna. Fastighetens dagvatten tillåts inte belasta kommunens dike. Exakt läge och utformning på fördröjningslösningar fastställs vid detaljprojektering. Vid extrema regn är höjdsättningen av området viktig att beakta för att säkerställa att vatten ytledes kan rinna ut från området och inte ansamlas i någon lågpunkt. Söder om området längs Flogstavägen finns det diken dit vatten kan ledas. Flöden från dräneringsledningar kommer inte att ledas in till makadammagasinen eftersom detta kan innebära en uppdämningsrisk, som på sikt kan skada fastighetsplattan. Dräneringsrör kommer att ledas direkt ut till dagvattennätet.



Förslag på placering av dagvattenanläggningar. I bilden ses även ett lågpunktsdike som avskärmar dagvattenflöden från skogskullen. Bjerking AB.

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

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 lastzoner, s.k. stanna-zoner, för angöring av avfallsfordon anordnas längs Flogstavägen. För hus 4 sker hämtning av avfall via infartsgatan i söder. I anslutning till infartsgatan planläggs ett utrymme för vändplan för avfallsfordon. Renhållningsfordon ska kunna angöra från de allmänna gatorna utan backningsrörelser och inom ramarna för Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Hämtningsställen och utrymmen för avfall ska placeras inom kvartersmark 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 har tidigare träffats mellan stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder och Uppsala kommun. Markanvisningsavtalet gav stiftelsen rätt att ensam förhandla med Uppsala kommun om köpeavtal för exploatering inom det markanvisade området. Markanvisningsavtalet har nu ersatts av ett köpeavtal för exploatering.

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan byggherren och kommunen.

Köpeavtal för exploatering

Ett köpeavtal för exploatering har tecknats mellan kommunen och Stiftelsen Västmanlands-Dala nations studentbostäder innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar 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 behöver förändras till följd av detaljplanen. En omDispositionering och till viss del nyanläggning av odlingsområdet har skett 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 bygglovprövningen.

Buller

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

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. Fördessa 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*

Fjärrvärmeledningar 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 och Avfall AB*

Uppsala Vatten och Avfall 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.

- *Teracom*

Teracom har ett äldre jordnät (från AM-tiden). Jordnätet är inte aktivt och kan därför avlägsnas vid behov. Det finns också inkommande kraft och en fiber nedgrävt i området, som inte ägs av Teracom, varför en begäran om utsättning ska göras innan byggnationen inleds.

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 och renas inom fastighet innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet. Kommunen ansvarar för att anlägga ett dike för omhändertagande

vattenflödet från den kulle som ligger direkt utanför planområdet i västlig riktning. Kommunen ansvarar också för eventuell avledning från detta till befintligt dike söder om planområdet, vilket kan medföra behov av en trumma under den nya vägen in till masten. Detta kommer att utredas vidare under projekteringsfasen. Se separat dagvattenutredning (*Dagvattenutredning, daterad 16-02-23, rev 17-12-19*).

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 vatten och avlopp.

Bygg- och anläggningsåtgärder inom allmän plats

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

MARK INOM PLANOMRÅDET SOM ÖVERGÅR
TILL KVARTERSMARK alt. ALLMÄN PLATS

Fastigheter

-  FLOGSTA 11:11
-  FLOGSTA 11:6
-  FLOGSTA 11:14
-  FLOGSTA 11:66

Föreslagen ny kvartersmark

-  - från FLOGSTA 11:11 ca 3545 kvm
-  - från FLOGSTA 11:6 ca 215 kvm

Föreslagen ny allmän plats / GATA

-  - från FLOGSTA 11:11 ca 280 kvm

Bostadskvarterets totala yta: ca 7576,5 kvm



Illustrationen visar konsekvenser för fastigheter inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till detaljplanen. Ett nollalternativ innebär ett beskrivet scenario av vad som händer då detaljplanen inte genomförs till exempel om gällande plan fortsätter att verka eller om annan rimlig/trolig utveckling av området inträffar. Detaljplanens 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.

Kulturmiljö

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 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 den nya bebyggelsens placering i anslutning till Flogstavägen skapas fri sikt, öppningar och möjlighet till passage i nordsydlig riktning även på östra sidan av skogskullen. Detaljplanen innebär 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 påverka omgivningen i någon större utsträckning vad gäller buller och luft. Eftersom den nya bebyggelsen, som avser studentbostäder, ligger relativt centralt i Uppsala innebär att de boende i första hand förväntas färdas med cykel eller kollektivtrafik.

Tillkommande bebyggelse och vistelseytor ligger utanför skyddsavstånd från Flogstamasten med 85 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 att ytterligare förstärka trygghetskänslan.

Säkra övergångar och trafikdämpande åtgärder, samt separata gång- och cykelbanor förväntas 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

Planen 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.

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

Miljöbalken

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

Planen berör inte riksintressen inom området. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Planen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5, då miljökvalitetsnormer 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 nedsänkta regnträdgårdar samt makadammagasin mellan huskropparna som dagvattenmagasin. Där både renas och fördröjs dagvattnet. Utlopp och bräddning från makadammagasinen ansluts till en servisanläggning ut mot det kommunala dagvattennätet i Flogstavägen. Ytterligare åtgärder som föreslås är ett avskärande makadamdike för att omhänderta vattenflödet från skogskullen. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planen berör inte miljöbalkens kapitel 7. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i november 2016, reviderad i januari 2018.

Torsten Livion
Detaljplanechef

Marie-Louise Elfström
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd
- granskning

2016-04-21

2016-11-24

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:
Laga kraft

2018-01-24

2018-11-22