Handläggare
Lisa Björk
018-727 44 71

Diarienummer
PBN 2019-002975

Planbeskrivning
Detaljplan för kvarteret Hindsgavl

Standardförfarande

Det här är ett förslag till detaljplan SAMRÅDET pågår mellan 9 september och 21 oktober 2021

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stationsgatan 12 • Telefon: 018-727 00 00 (växel)
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

INLEDNING

Sammanfattning av planförslaget

Planen innebär utveckling och förtätning av kvarteret Hindsgavl i Ekeby. Kvarteret bedöms ha potential att utvecklas med cirka 80 nya bostäder och med nya större lokaler för verksamheter i bottenvåningen. Kvarteret har ett strategiskt läge i staden, med goda kollektivtrafikförbindelser, goda cykelvägsförbindelser till Uppsala innerstad som ligger inom två kilometer, och en god tillgång till grönområden.

Det övergripande syftet med planen är att kvarteret Hindsgavl ska utvecklas och förstärkas med service, bostäder och en attraktiv allmän plats. Kvarteret utvecklas med ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningen, där bland annat dagens livsmedelsbutik får nya lokaler i bästa frontläge mot gata och torg. Syftet är även att kvarteret ska få ett tryggt, trivsamt och levande torg som länkar samman viktiga målpunkter och stråk i omgivningen.

Detaljplanen styr bebyggelsens utformning för att säkerställa att den samspelar med omgivningen vad gäller kvartersstruktur, skala, och materialval. Planens syfte är att medge samma våningsantal som finns i planområdets direkta närhet – fyra till fem våningar – och samtidigt möjliggöra stomkonstruktion i trä och bottenvåningslokaler med dagens takhöjdsstandard.

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

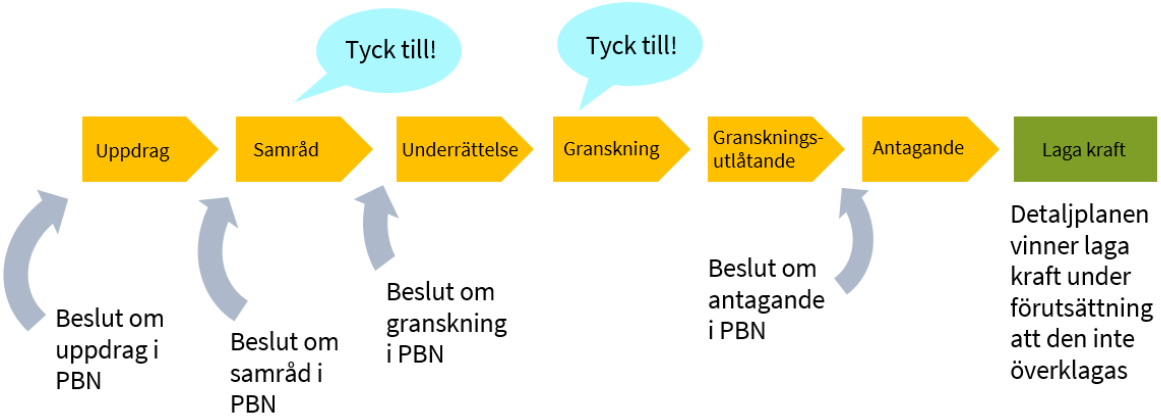
Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2019-12-12.

Så här ser processen för standardförfarande ut (schematiskt illustrerad):



HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning och samrådslista

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Bilaga 1: Kulturhistorisk utredning, Upplandsmuseet, 2020-10-21
- Bilaga 2: Planerings-PM Miljö- & geoteknik, Bjerking, 2020-10-22
- Bilaga 3: Dagsljus och direkt soltillgång, ACC Glas- och fasadkonsult, 2021-05-25
- Bilaga 4: Parkerings-PM och förslag till överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning, Vesterlins & Co 2021-06-23
- Bilaga 5: Dagvattenutredning, WRS – Water Revival Systems 2021-06-29
- Bilaga 6: Solstudier, Dinell Johansson, 2021-07-09
- Bilaga 7: Trafik- och mobilitets-PM, Civit, 2021-07-29
- Bilaga 8: Trafikbullerutredning, Bjerking 2021-07-29
- Bilaga 9: Gestaltningskoncept och gestaltningsprinciper, DinellJohansson, 2021-07-09
- Bilaga 10: Sammanställning av enkätundersökning om torgutformning, 2021-03-06

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kommuninformationen på Stationsgatan 12 samt på 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 dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING **2**
Sammanfattning av planförslaget 2
Läsanvisningar 2
HANDLINGAR **3**
Samrådshandlingar 3
Övriga handlingar 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING **4**
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **5**
Översiktsplan 5
Detaljplaner 5
Tidigare planprocess 6
PLANENS INNEHÅLL **6**
Planens syfte 6
Planens huvuddrag 6
Planområdet 7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning 9
Kulturmiljö 17
Park och natur 18
Trafik och tillgänglighet 19
Mark och geoteknik 25
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten 26
Hälsa och säkerhet 28
Teknisk försörjning 34
Planbestämmelser 36
PLANENS GENOMFÖRANDE **39**
Organisatoriska åtgärder 39
Fastighetsrättsliga åtgärder 40
Ekonomiska åtgärder 42
Tekniska åtgärder 42
Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. 43
PLANENS KONSEKVENSER **43**
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel 43
Miljöaspekter 45
Sociala aspekter 47
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN **48**
Översiktsplanen 48
Miljöbalken 48
Medverkande 49

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen är kvarteret Hindsgavl utpekat som en del av ”stadsbygden”. Stadsbygden ska utvecklas med en tyngdpunkt på fler bostäder och inslag av lokaler och verksamheter. Stadsbygd som ligger inom ett nära cykelavstånd (4 kilometer) från Resecentrum, pekar översiktsplanen ut som särskilt potentiell för bebyggelseutveckling. I övrigt anger översiktsplanen bland annat följande riktlinjer för utveckling inom stadsbygden:

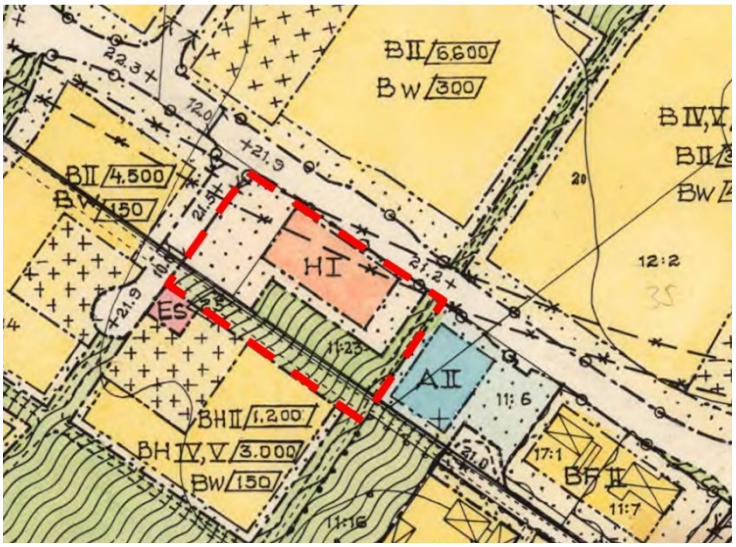
- Eftersträva att bebyggelsetillägg får en god integrering i befintliga bebyggelsemiljöer, även där nytillskott bidrar till variation i området
- Säkerställ att förändringar bidrar till att skapa förutsättningar för väl sammanlänkade områden och delområden.
- Säkerställ att ytor och funktioner som ger närhet i vardagen (särskilt för barn, unga och äldre) värnas och tillkommer vid komplettering och omvandling.
- Inom stadsbygden finns lokala servicepunkter med exempelvis dagligvaruhandel och verksamhetsplatser. Sådana platser ska värnas och ges utrymme att utvecklas som lokala servicepunkter för att täcka behov av närservice, även om de kompletteras med bostäder.
- Ta till vara de värdeskapande funktionerna i stadsgrönskan, lokala grönområden och lokala grönstråk.

Detaljplaner

Stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet (PL 92 F aktnummer 0380-500 B) gäller som detaljplan för kvarteret Hindsgavl liksom för stora delar av övriga Ekeby. Planen upprättades i mars 1979 och fastställdes den 11 januari år 1980, inför att stora delar av stadsdelen byggdes ut. Planen har ingen genomförandetid kvar.

Övergripande för hela Ekeby medger stadsplanen bostadskvarter med bebyggelse i två, fyra eller fem våningar (gula områden i kartan nedan). Bostadskvarteren är uppblandade med ett finmaskigt nät av park/plantering eller gatugrönska (gröna områden). Renodlade kvarter för allmänna ändamål exempelvis skola (ljusblå områden i kartan nedan) finns med jämn spridning i området. På ett ställe i planen, inom kvarteret Hindsgavl, medger planen renodlad handel (orange område).

Plankarta för den gällande detaljplanen, stadsplan PL. 92 F från 1980. Kvarteret Hindsgavl är markerad med röd streckad linje.



Inzoomning av plankartan över det aktuella planområdet. Kvarteret Hindsgavl är markerat med röd streckad linje.

Kvarteret Hindsgavl är i huvudsak planlagt som kvartersmark, det vill säga mark som kommunen inte ska äga eller sköta. Kvartersmarken är allt det som inte är grönt inom markeringen i den högra kartan ovan. En stor del av kvartersmarken är prickad, det vill säga att den inte får bebyggas.

Kvarterets södra och östra delar är planlagda som allmän plats – *”park eller plantering”/”gatuplantering”.* Allmän plats innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänheten och ska som regel ägas och förvaltas av kommunen. Planområdets allmänna plats används i praktiken som torg, gång- och cykelvägar och en vändplan väster om torget. En del av den allmänna platsen upptas även av en inhägnad gård till förskolan söder om torget.

Inom Flogsta 11:14, strax utanför det aktuella planområdet, finns ett mindre markområde som är planlagt för transformatorstation.

Tidigare planprocess

I juli 2013 fattade plan- och byggnadsnämnden beslut om att inleda detaljplaneläggning av kvarteret Hindsgavl (diarienummer PBN 2013–000537). Syftet var att möjliggöra bostäder i kvarteret, som ett komplement till kvarterets livsmedelsbutik. Förslaget innebar bland annat en nybyggnad av bostäder i form av tre punkthus i sex, åtta och tio våningar med en gemensam bottenvåning.
Förslaget mötte stor lokal opinionsbildning, och 2019 föreslog den fastighetsägare som tagit initiativet till planläggningen ett i grunden omarbetat koncept för kvarterets utveckling.

Det nya förslaget utgick från analyser av platsen, omgivningens struktur och bebyggelse, en kulturmiljöutredning och synpunkter som framförts från boende i närområdet. I samband med att plan- och byggnadsnämnden fattade beslut om ett nytt planuppdrag för kvarteret Hindsgavl, baserat på det nya förslaget (det aktuella ärendet med diarienummer PBN 2019–0002975), fattade nämnden följdriktigt beslutet att lägga ner det tidigare planarbetet.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Planen syftar till att kvarteret Hindsgavl ska utvecklas med ny bebyggelse för bostäder och centrumverksamhet i bottenvåningen, där bland annat dagens livsmedelsbutik får nya lokaler i bästa frontläge mot gata och torg. Syftet är även att kvarteret ska få ett tryggt, trivsamt och levande torg som länkar samman viktiga målpunkter och stråk i omgivningen.

Detaljplanen styr bebyggelsens utformning för att säkerställa att den samspelar med omgivningen vad gäller kvartersstruktur, skala och materialval. Planens syfte är att medge samma våningsantal som finns i planområdets direkta närhet – fyra till fem våningar – och samtidigt möjliggöra stomkonstruktion i trä och bottenvåningslokaler med dagens takhöjdsstandard.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör nybyggnad av cirka 80 bostäder (mestadels små lägenheter) och cirka 1 000 kvadratmeter lokalyta för centrumändamål.

Detaljplanen innebär omvandling av ett förhållandevis lågexploaterat kvarter, som upptas av en livsmedelsbutik med parkeringsyta och ett mindre, allmänt torg. Detaljplanen möjliggör en mer effektiv markanvändning med nya bostäder, större lokalyta, ett torg i nytt läge och förbättrade gång- och cykelvägar. Projektet har högt uppsatta hållbarhetsmål vad gäller både materialval (stomme av trä) och lösningar för mobilitet.

Byggrätten ger en kvartersstruktur i U-form och nockhöjden är satt för att möjliggöra som mest 4–5 våningar. Utmed fasaderna finns kvartersmark som ger förutsättningar för grönskande förgårdsmark och dagvattenhantering. I kvarterets mitt säkerställs en gård i två plan som trappar ner och möter upp anslutande allmän plats utan nivåskillnad. Torget får ett nytt strategiskt och synligt läge som kopplar ihop viktiga stråk och målpunkter i området. På så vis har såväl torget som bebyggelsens centrumverksamhet möjlighet att bli en levande mötesplats i området.

Parkering till verksamhetslokalerna ordnas genom bilparkeringsplatser som angörs direkt från Nordengatan och ett frikostigt antal cykelparkeringsplatser i anslutning till Nordengatan och torget.

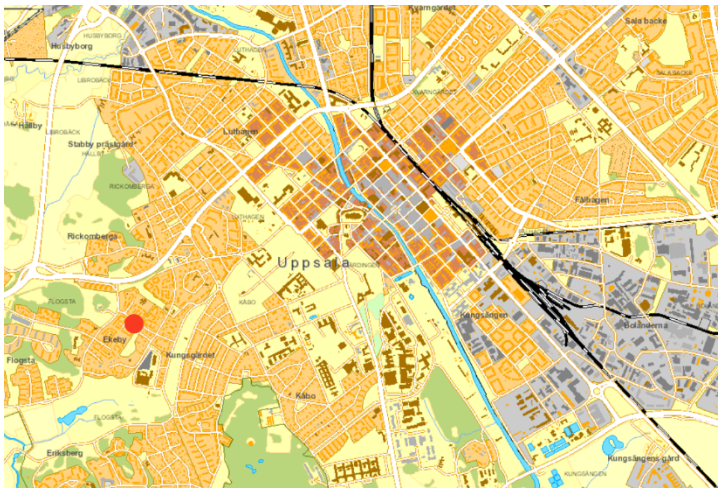
Detaljplanen säkrar även kvartersmark i anslutning till bottenvåningslokalen inom Flogsta 40:1, så att lokalens nuvarande och eventuellt framtida verksamheter får rådighet över ytan kring entrén.

Karaktären hos bebyggelsen och torget är anpassad efter omgivningens arkitektur och historia. Se mer under kapitel ”*Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*” och avsnitt ”*Stadsbyggnadsstruktur*” på sidan 9 och 10.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Ekeby/Flogsta, cirka 2 kilometer sydväst om centrala innerstaden (Stora torget) och knappt 2,5 kilometer från Resecentrum.



Planområdets läge i staden markerat med röd prick.

Planområdet omfattar hela kvarteret Hindsgavl, från Nordengatans södra kantsten i norr, till fastighetsgräns mot Flogsta 40:1 i söder, och från Köpenhamnsgatan i väster till fastighetsgräns mot Flogsta 17:2 i öster. Planområdet består av fastigheten Flogsta 39:1, som ägs av Genova Flogsta AB, och delar av fastigheterna Flogsta 11:6 och 11:14 som ägs av Uppsala kommun. Totalt är planområdet knappt 5 000 kvadratmeter stort.

Allmän områdesbeskrivning

Bostadsområdet Ekeby är i huvudsak uppfört under 1980-talet och består främst av bostadsbebyggelse av blandade boendetyper och upplåtelseformer. Här finns såväl hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter liksom lägenheter i flerbostadshus, radhus och friliggande villor.

Inom det aktuella planområdet finns en mindre butiksbyggnad som rymmer en livsmedelsbutik. Väster om den finns en parkering med infart från Köpenhamnsgatan. En återvinningsstation upptar en del av parkeringsplatsen sedan tidigt 2000-tal. Butikens inlastning och lossning sker på byggnadens västra sida som ansluter mot parkeringsplatsen. Varutransporterna angöring parkeringen från Köpenhamnsgatan.

Söder om butiksbyggnaden finns ett litet torg på drygt 500 kvadratmeter, som avskärmas från butiksentrén av en gångväg och trädplanteringar. Väster om torget finns en vändplan som kantas av trädplanteringar. Vändplanen ligger på allmän plats men kan enbart angöras via kvartersmarken på butiksfastigheten Flogsta 39:1. I öster och söder korsar gång- och cykelvägar planområdet. Framförallt det östra stråket är ett vältrafikerat cykelstråk som löper från norr till söder genom hela Ekeby. Söder om det öst-västliga cykelstråket finns en inhägnad gård på allmän plats. Inhägnaden nyttjas av förskolan inom angränsande Flogsta 40:1.

Utanför planområdet, på andra sidan Köpenhamnsgatan, finns radhusbebyggelse i två våningsplan. På andra sidan Nordengatan finns radhus och flerbostadshus i två till fyra våningar. I söder gränsar planområdet till ett flerbostadshus i fem våningar. I öster finns vård- och omsorgsboendet Tavastehus i två våningsplan. I sydöst gränsar planområdet till en del av Frederiksbergsparken, och det som en gång varit en trädgård tillhörande Ekebys äldre bruksbebyggelse. Parken omgärdas ännu av praktfulla lindar i rad, som en gång utgjorde gränsen mellan det öppna odlingslandskapet i väster och det bebyggda Ekeby bruk i öster.

I Ekeby och planområdets omgivning finns gott om parker och naturområden. I området finns det även gott om kommunal service med förskolor och skola. I Ekeby bruk, på cirka 200–500 meters avstånd från planområdet, finns ett större utbud av officiell och kommersiell service såsom motionslokaler, gymnasieskola och handel. Nordengatan trafikeras med stadsbuss, och närmaste hållplats ligger i direkt anslutning till planområdet.

Ortofoto som visar planområdets nuvarande markanvändning. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

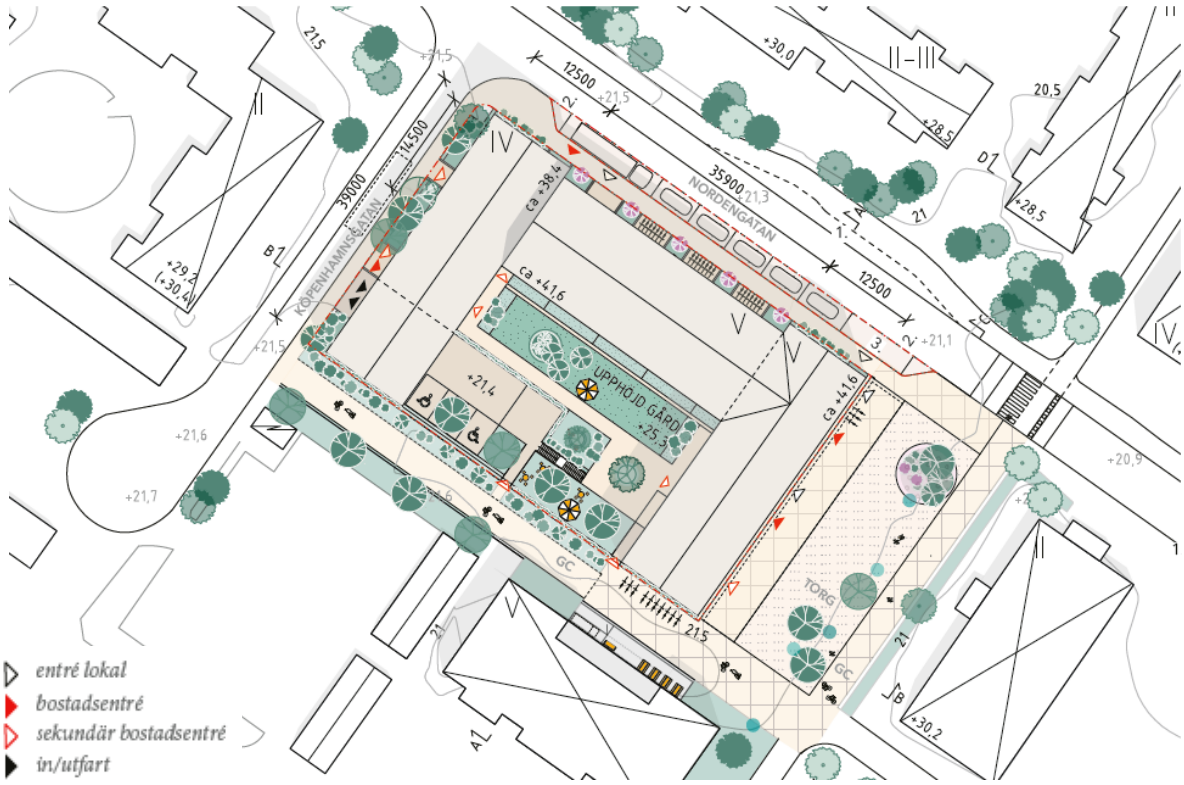
Stadsbyggnadsstruktur

Detaljplanen innebär att kvarteret Hindsgavl kan utvecklas med ny bebyggelse och ett nytt torg. Omvandlingen innebär ett högre markutnyttjande där kvarteret kompletteras med cirka 80 nya bostäder ovanpå en bottenvåning med butikslokaler. Entréer mynnar ut från kvarterets alla sidor och ger ett aktivt möte med omgivningen. Byggnaden får uppföras till en höjd motsvarande fyra till fem våningar, fem våningar mot torget och Nordengatan, och fyra våningar längs Köpenhamnsgatan.

Den nya bebyggelsens struktur och formspråk följer på många sätt samma principer som råder i övriga Ekeby – sammanbyggda huskroppar i räta vinklar med förgårdsmark mot angränsande gator. Utmed Köpenhamnsgatan och Nordengatan säkrar planen ytor för grönskande förgårdsmark. Längs Köpenhamnsgatan ger planen möjlighet till separata bostadsentréer och uteplatser, för karaktären av en intim bostadsgata. Den föreslagna bebyggelsen ramar in en skyddad bostadsgård med öppning mot söder. Läget för den östliga huskroppen är anpassat för att dess gavel ska passa in med fasadförskjutningen hos det befintliga femvåningshuset inom Flogsta 40:1.
Byggnadshöjd, takform, fasadmaterial och arkitektoniskt uttryck stämmer väl in i den övergripande stadsbilden och återfinns redan i omgivningen.

Den stora skillnaden mot Ekebys ursprungliga stadsbyggnadsstruktur är att bebyggelsen mer aktivt vänder sig ut mot torget och områdets centrala stråk, och att fasaden ger mer upplevelser i ögonhöjd. Strukturen skapar fler framsidor och innebär att bebyggelse och torg mer aktivt kan möta upp, annonsera sig mot, och anknyta till sin omgivning. Byggnadens bottenvåning ska upplevas som levande och inbjudande med entréer och öppna glaspartier ut mot torget och angränsande gator och stråk.

Torget placeras i öster, med koppling till såväl Nordengatan som Frederiksbergsparken och anslutande gång- och cykelstråk. Syftet är att torget ska bli mer synligt och en tydligare mötesplats i stadsbilden.



Situationsplan, DinellJohansson

Befintlig bebyggelse

Idag finns en mindre livsmedelsbutik inom planområdet – Coop Nära Ekeby. Butikslokalen började byggas år 1981 och stod färdig år 1983. Byggnaden fick sin nuvarande storlek år 1988, då den ursprungliga butiken byggdes till mot sydost till dubbel yta.

Byggnaden är uppförd i ett plan med ytterväggar i rött fasadtegel och taktäckning i svart trapetskorrugerad plåt. Byggnadens långsidor är slutna, med fönsterlösa fasader mot Nordengatan respektive mot torget och vändplatsen i sydväst.

Butikens entré är orienterad bort från Nordengatan, och vänder sig istället mot en mindre entréyta med gräsytor och planteringar på kvartersmark framför byggnadens östra gavel.

Den nuvarande butiksbyggnadens fasad ut mot Nordengatan.

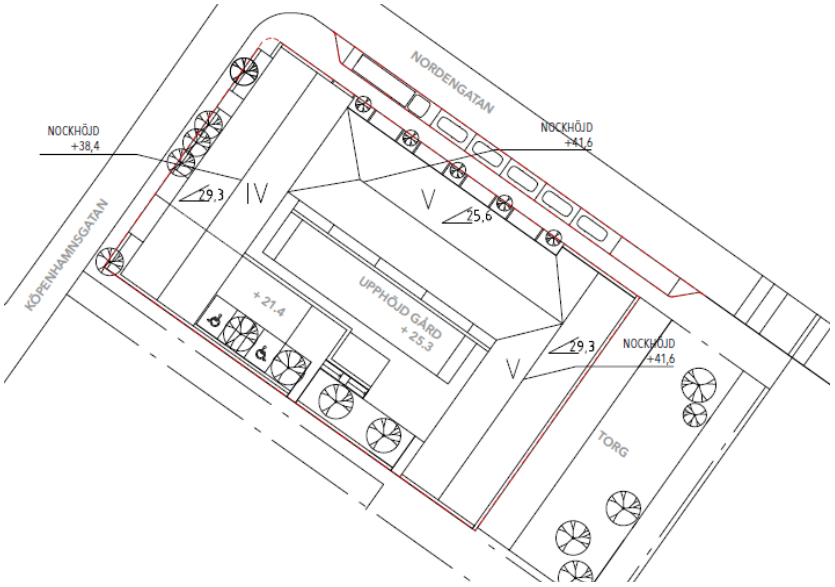
Butiksbyggnadens fasad som vetter mot torget. Till höger skymtas en del av entrén med ingång från gaveln (ej mot torget).

Kvartersstruktur

Detaljplanen medger en rätvinklig kvartersstruktur i u-form, med en delvis upphöjd innergård mot söder. Kvartersstrukturen är anpassad för att säkerställa nätta huskroppar, ge gott om utrymme för centrumverksamhet i bottenvåningen och samtidigt lämna utrymme för ett torg i ett nytt fördelaktigt läge. Den rätvinkliga kvartersstrukturen med fasadförskjutningar och utanpåliggande balkonger, är typisk för omgivningens arkitektur. Kvarterets öppning mot söder syftar till att ge bostadsgården så mycket sol och ljus som möjligt.

Hushöjder

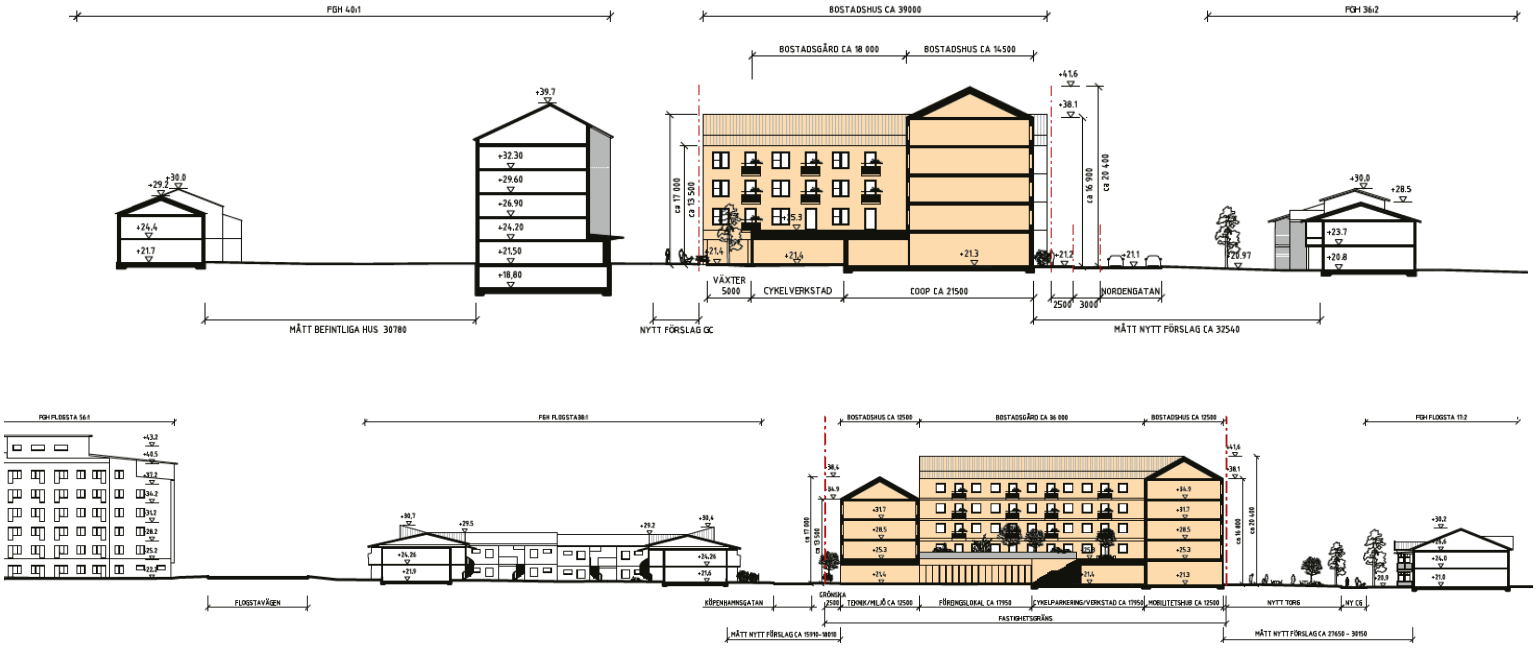
Detaljplanen styr bebyggelsens hushöjder genom nockhöjdsbestämmelser. Höjderna är anpassade för att den nya byggnaden ska få högst fyra till fem våningar – fyra våningar mot Köpenhamnsgatan, för att sänka höjden något mot befintliga tvåvåningsbebyggelsen på



Den tilltänka bebyggelsens nockhöjd, taklutning och våningsantal. Observera att nockhöjderna är något lägre än detaljplanens högst tillåtna nivåer. DinellJohansson.

gatans motsatta sida, och fem våningar ut mot Nordengatan och torget, för att markera platsen som en lokal servicepunkt och för att möta upp den angränsande femvåningsbyggnaden.
Möten mellan tvåvåningsbebyggelse och fyravåningsbebyggelse, liksom tvåvåningsbebyggelse och femvåningsbebyggelse, finns på fler ställen i Ekeby på motsvarande avstånd till varandra.

Bebyggelsens nockhöjd i den aktuella planen möjliggör en något högre bebyggelse än befintliga byggnader i omgivningen. Det är för att göra det möjligt att bygga stommar av trä (vilket bygger mer på höjden än konstruktioner av betong) och säkerställa att bottenvåningens verksamhetslokaler får en innertakshöjd enligt dagens standard.



Illustrationer som visar projektets föreslagna bebyggelse tillsammans med omgivande byggnader i sektion. Den övre sektionen visar ett genomsnitt från norr till söder, och den nedre från väster till öster. Det gulmarkerade huset visar planens föreslagna byggnad, övrig bebyggelse är befintlig. Illustration: DinellJohansson

Arkitektur och gestaltning

Under 2019 genomförde byggherren och dess arkitekter en analys av det befintliga områdets bebyggelse och struktur där viktiga karaktärsdrag för Ekeby identifierades. Analysen ligger till grund för de förslagsskisser och illustrationer som byggherren tagit fram som underlag för samrådshandlingen.

Tanken är att förslaget ska harmoniera med omgivande bebyggelse vad gäller både volym, byggnadshöjd, uttryck och form. Bilaga 9, *Gestaltningskoncept och gestaltningsprinciper*, beskriver med text och bilder hur förslaget anknyter till den befintliga bebyggelsen i omgivningen. Detaljplanen styr bland annat byggnadshöjder, takform, placering av utkragande balkonger, fasadmaterial och placering av entréer, för att säkerställa en arkitektur som integrerar sig väl med sin omgivning.

Tak

Planen styr att bebyggelsen ska ha sadeltak med mellan 20 och 30 graders lutning.

Entréer och balkonger
Byggnadens entréer mot gatan är viktiga för att åstadkomma variation, liv och rörelse längs gatan. Planen styr att bostadsbebyggelsen ska ha entréer mot gatan och att de är genomgående mot gården. En direkt utgång från trapphuset mot gården underlättar för de boende, särskilt barn, att använda gården för utevistelse och lek.

Längs Köpenhamnsgatan finns en bredare förgårdsmark där de enskilda bostäderna kan få ha entréer direkt ut mot gatan med en mindre terrass och trappa. Detta ger gatan en intim och levande karaktär. Den tillgängliga entrén för lägenheter med utgång direkt mot gata säkras via trapphus eller direkt från gården.

Planen tillåter utskjutande balkonger runt om hela byggnaden frånsett mot den sida som vetter mot torget. I bullerutsatta lägen där ljudnivåerna inte klarar riktvärdena för buller vid uteplats (exempelvis ut mot Nordengatan), sker en prövning om möjlighet att ordna balkong utifrån eventuella byggtekniska åtgärder.

Skalan anknyter till intilliggande bebyggelse.

Ett torg med nytt läge skapar en lugn och trygg knutpunkt för möten och vila.

Torget och bebyggelsens formspråk knyter an till Ekebys historia.

Handel i bottenvåning med entréer ut mot torget och Nordengatan.

Grönskande planteringar på torg och längs gator.

Varierande fasaduttryck bryter ner skalan.

Vy mot kvarteret Hindsgavl från Nordengatan, efter planens genomförande (ovan) och idag (augusti 2021). Illustration: DinellJohansson.

Inspiration: Gröna fönster och gul puts som Kvarteret Roskilde.

Inspiration: Förgårdsmark med grönska som i Kvarteret Köpenhamn.

Inspiration: Förstärkt sockelband som i Kvarteret Frederiksberg.

Illustration och referensbilder som visar olika gestaltningar av den framtida byggnadens fasad. Detaljplanen styr inte alla detaljer som föreslås på denna nivå, men bilderna visar på projektets gestaltningsmässiga ambitioner. Den slutgiltiga prövningen av byggnadens uttryck kommer att avgöras i samband med bygglov. För ytterligare exempel, se bilaga 9 – Gestaltningskoncept och gestaltningsprinciper. Illustration: DinellJohansson

Utformning av allmän plats

Detaljplanen säkerställer allmän plats för bevarande och utveckling av viktiga gång- och cykelvägsstråk och ett torg i nytt läge mellan Frederiksbergsparken och Nordengatan. Utformningen av allmän plats ska ha en genomtänkt gestaltning och ett attraktivt uttryck. Den exakta utformningen styrs inte i detaljplanen men kommer att hanteras inför genomförandet i form av ett exploateringsavtal.

Dialog om torgets utformning

I början av år 2021 genomförde kommunen en enkätstudie där planområdets närboende fick tycka till om det framtida torgets funktioner och utformning. Enkäten finns sammanställd i bilaga 10.

Sammanfattningsvis visar enkäten att Ekebyborna efterfrågar en plats som känns grön och lugn och retro (med historisk anknytning) i sin utformning. Önskvärda funktioner på det framtida torget är att kunna handla, fika, sitta/vila och mötas. Dessa kriterier har sammanvägts till en första förslagsskiss som kommer att ligga till grund för den fortsatta gestaltningen. För att kunna tillgodose Ekebybornas önskan om både en lugn och grön plats, samtidigt som platsen ska rymma funktioner för handel och möten, har genomförandeprojektet för utbyggnad av allmän plats utökats till att även inkludera delar av Frederiksbergsparken. Detta kräver inte någon förändring av detaljplanens gränser, en upprustning av delar av parkmiljön genomförs med stöd av gällande detaljplan.

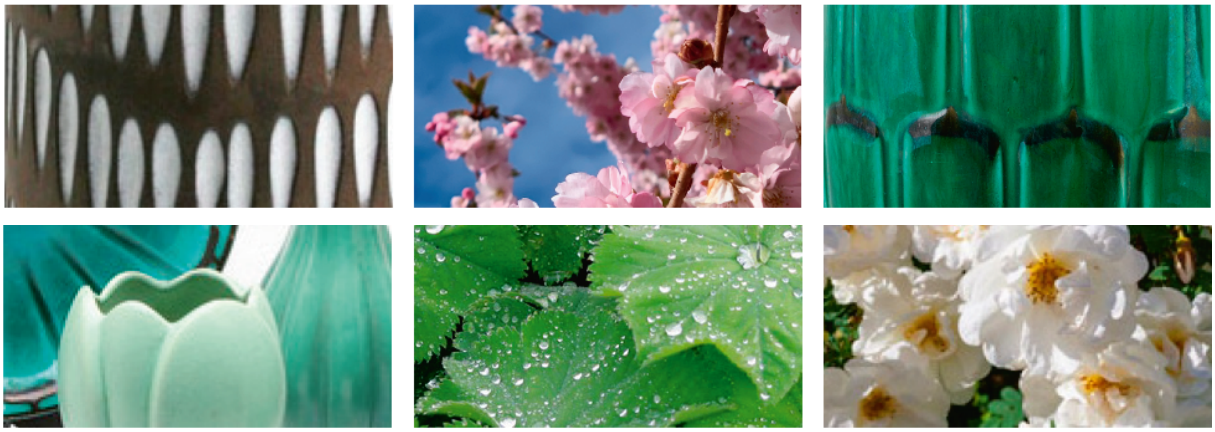
Föreslagen gestaltning av torg och park

Torgets gestaltning hämtas från Ekebys rika historia (”retro”). Småskalighet, detaljrikedom och robusta material ska prägla platsen. Torget och den angränsande delen av Frederiksbergsparken knyts ihop och är tänkta att bli Ekebybornas nya vardagsrum. En jämn beläggning av marksten binder samman torgets alla delar och skapar torgets golv. På golvet placeras sedan olika accenter och blickfång. Längs fasaden, i anslutning till bottenvåningen, finns utrymme för uteserveringar och sittgrupper. I mitten av torgrummet läggs en ”matta” av sten i avvikande färg och material, i ett mönster som minner om klassisk Uppsala Ekeby-keramik. Här samlas torgets möblering, planteringar,

sittplatser, cykelställ och belysning. Det ger ett ’rum i rummet’ där man kan välja om man vill sitta för sig själv eller tillsammans med andra. Uppsala Ekeby-keramiken är även inspirationen till sittpuffar i blågröna toner som får en jämn spridning på torg och i park. Mitt på torget och i anslutning till butiksentrén finns även utrymme för tillfällig torghandel.

Rejäla planteringar med klassiska äldre trädgårdsväxter, som buskrosor och blommande fruktträd, skänker skugga och svalka varma sommardagar. Planteringarna återkommer även i parken som på så vis kopplas samman med torget. Torg och park är båda delar av det stora sammanhängande stråk som binder samman Ekeby och genom att länka ihop de två platserna kan de stärka varandra.

Torgets nuvarande konstverk ”prinsessan från Ur” från 1982 av konstnären Roland Haeberlein, kommer att restaureras och ges en ny placering på den allmänna platsen, i samråd med konstnären.



Inspirationsbilder som visar önskvärt uttryck i torget och parkens gestaltning vad gäller färger, materialval, grafiskt formspråk och växter. Bilder: WSP

Bostadsgård och förgårdsmark
En bostadsgård i två nivåer säkerställs i kvarterets mitt, med öppning mot den allmänna platsen söder om bostadsbebyggelsen. Huvuddelen av gården ligger upphöjd en våning, ovanpå butikslokalens terrassbjälklag.

Detaljplanen säkerställer ett varsamt möte mellan gård, förgårdsmark och allmän plats genom en planbestämmelse om marknivåer utan nivåskillnad närmast den allmänna platsen.

Med en omsorgsfull utformning kan bostadsgården rymma både grönska, lek och vistelseytor. För att säkerställa detta har planen bestämmelser kring gårdsutformning. På den upphöjda delen av gården möjliggör planen planteringar och dagvattenhantering. Planen tillåter att växtbäddar och planteringslådor etcetera sticker upp maximalt en meter över den angivna nockhöjden. Planen tillåter även att en mindre yta av den upphöjda gården (30 kvadratmeter) får bebyggas med exempelvis mindre växthus, lekstuga, pergola/skärmtak, redskapsbod eller andra komplementbyggnader med koppling till bostadsgården.

Under gården och bottenvåningen tillåts ett helt undergrävt garage, även om projektets intentioner är att huvuddelen av parkeringsbehovet ska säkerställas utanför planområdet, för ett hållbart resande och minskat bilberoende.

Utdrag från 3D-modell av kvarteret Hindsgavl. Här ses kvarteret söderifrån. Modellen illustrerar tanken med bostadsgården i två nivåer, och levande fasaderna i ögonhöjd genom entréer och fönsterpartier till lokaler i bottenvåningen. Illustration: DinellJohansson

Nuvarande inhägnad på allmän plats – gård till förskola

Förutsättningar
Strax intill planområdet, i bottenvåningslokalen i femvåningshuset på fastighet Flogsta 40:1, finns Ekeby förskola. Förskolan har idag en liten inhägnad gård på cirka 146 kvadratmeter inom det aktuella planområdet. Inhägnaden finns på mark som är planlagd för allmän plats enligt den gällande detaljplanen – *Stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet PL 92F.* Allmän plats är mark som är avsedd för ett gemensamt behov och får inte mer än tillfälligt upplåtas för enskild verksamhet, och får inte stängas av för allmänheten. Den nuvarande inhägnaden på allmän plats är således planstridig.

Förskolan drivs av en privat aktör och har permanent bygglov för förskola sedan maj år 2011, då lokalen byggdes om från vårdcentral till förskola. Bygglovet gäller utan krav om egen gård, eftersom verksamheten i bygglovsunderlagen beskrev att man skulle bedriva en förskola med ur-och-skurinriktning med utevistelse i omgivande parker och grönområden.

I augusti 2011 ansökte förskolan till polisen om tillstånd enligt ordningslagen och lokala föreskrifter för att få tillstånd för en permanent inhägnad på cirka 15 kvadratmeter i anslutning till förskolans entré. Tanken som beskrevs i ansökan var att ”*kunna parkera barnvagnar inom området som förses med Gunnebostängsel och för att se till att barn inte springer ifrån när dörren öppnas*”. Sedan 2013 arrenderar förskolan 146 kvadratmeter av den allmänna marken som ägs av kommunen, genom ett markupplåtelseavtal. Avtalet tecknades först i september 2011 på 30 kvadratmeter och utökades något år senare till dagens 146 kvadratmeter.

Kommunens *Riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola* anger att förskolegårdar i det aktuella läget (inom *Zon 2 – ”Stadsbebyggelse där tät stad är målbilden”*) ska ha en storlek som motsvarar minst 30 kvadratmeter per barn, och helst en sammanhållen friyta om minst 3 000 kvadratmeter. Riktlinjen anger även att friytan ska ligga i direkt anslutning till den entré som barnen använder för att ta sig in och ut på gården från verksamhetens lokaler. Grunden till riktlinjen om friytans storlek är att barngrupper kan få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov på mindre gårdar.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den nuvarande inhägnaden inte går att jämställa med den ursprungliga tanken om en barnvagnsparkering och en inhägnad ”sluss” mellan inomhus- och utomhusvistelse. Inhägnadens storlek och nuvarande inredning (med bland annat fast lekutrustning) riskerar att utgöra ett olämpligt alternativ till ur-och-skur-inriktningen med daglig utevistelse i omgivande park- och naturområden. Såsom förskolegård motsvarar inhägnadens storlek knappt 3 kvadratmeter yta per barn sett till förskolans maximala barnantal.

Kommunen bedömer utifrån ovanstående att den nuvarande gården strider mot kommunens riktlinjer för friyta, och att den pågående markanvändningen inte är lämplig att trygga genom planläggning. Det finns inte heller obebyggd mark som kan användas för att säkra en ny gårdsyta i enlighet med riktlinjerna – varken inom Flogsta 40:1 eller omgivande fastigheter.

Nuvarande inhägnad av allmän plats i anslutning till förskolan inom fastigheten Flogsta 40:1.

Förändringar
Planen säkerställer en yta på knappt 50 kvadratmeter (cirka 47 kvadratmeter enligt plankartan) som kvartersmark med ändamålet centrum. Det innebär att ytan kan hägnas in planenligt. Ytan möjliggör en separat barnvagnsparkering, och en yta som kan möbleras med ett antal bänkbord för samling av motsvarande en förskoleavdelning åt gången. Ytan är mindre än dagens gård men överskrider förskolans ursprungliga önskan om 15–30 kvadratmeter enligt polistillståndet. Ytans ringa storlek bedöms inte utgöra ett alternativ till förskolegård. På så vis säkrar planen att barnens behov av, och rätt till, lek tillgodoses på en tillräckligt stor friyta i någon av närområdets parker eller naturområden.

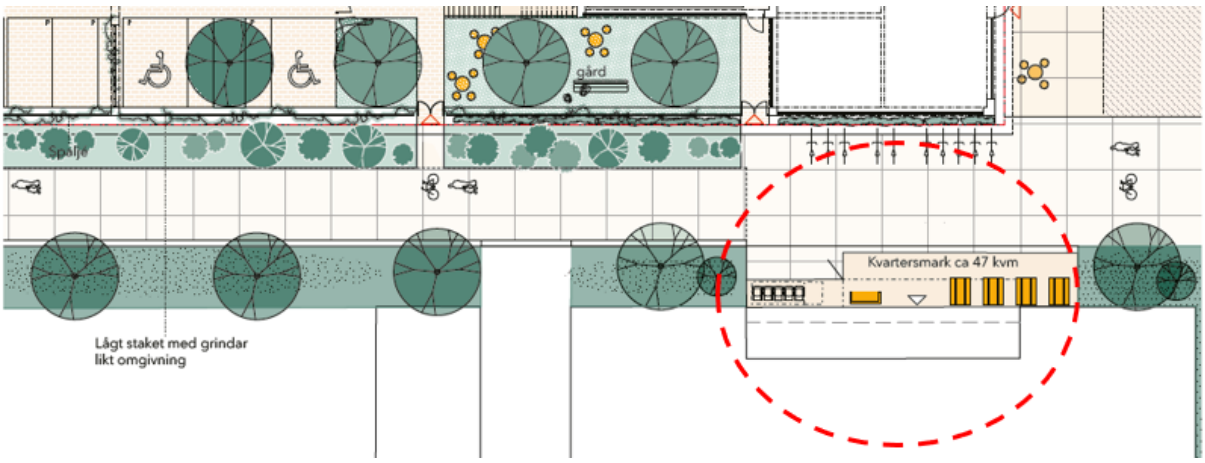


Illustration som visar den yta som detaljplanen säkerställer som kvartersmark till Flogsta 40:1. DinellJohansson

Offentlig och kommersiell service

Den nya bebyggelsens bottenvåning, med fasad mot torget och Nordengatan, ska i huvudsak rymma centrumverksamhet av publik karaktär. Markanvändningen centrum möjliggör ett brett verksamhetsutbud med flexibilitet över tid. I användningen ingår exempelvis butiker, restauranger, gym, apotek, café, samlingslokaler etcetera.

Planen möjliggör sammantaget cirka 1000 kvadratmeters lokalyta. Huvuddelen av lokalytan är tillägnad livsmedelsbutiken som finns inom planområdet idag. Genom planen får butiken tillgång till rymligare lokaler, från sina nuvarande cirka 600 kvadratmeter till framtida cirka 800 kvadratmeter. Planen möjliggör även en minde verksamhetslokal om cirka 100 kvadratmeter i anslutning till torget där exempelvis ett bageri, ett kafé eller annan publik verksamhet med mindre lokalbehov kan etablera sig.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk bakgrund
En kulturhistorisk utredning har tagits fram av Upplandsmuseet (2020-10-21) som underlag för planläggningen. Kulturmiljöutredningen beskriver området historia som styckena nedan återger kortfattat.

Fram till 1980 bestod kvarteret Hindsgavl och dess närområde i huvudsak av jordbruksmark. I sydost fanns bebyggelse med koppling till bruket Upsala-Ekeby. Bruket bildades 1886 mot bakgrund av att Ekebys marker innehöll tjocka lager av ishavslera, som lämpade sig för tillverkning av tegel, kakel och lergods. Inledningsvis tillverkades tegel. Under 1917–1970 var Upsala-Ekeby Skandinaviens största kakelfabrik med tillverkning av kakelugnar och kakelplattor som brukets stora produkter. På 1930-talet inleddes produktionen av prydnadsföremål i lergods som fick sin storhetstid främst på 1950-talet. Då var många framstående formgivare och konstnärer anställda vid Uppsala-Ekeby. 1977 upphörde all tillverkning vid bruket, som då hade omkring 600 anställda. Kvar fanns mark och byggnader som varit knutna till Ekebys jordbruk – industribyggnaderna, tjänstemannavillor och arbetarbostäder.

År 1979 upprättades en stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet. Grunden till planen var en översiktsplan för Flogsta-Ekeby från 1977. Enligt planen skulle bebyggelsen vara varierande med avseende på lägenhetsutformning, utformning av byggnader, hustyper med mera. Bebyggelsen inom de olika enklaverna skulle utformas med variation även beträffande lägenhetstyper och upplåtelseformer, för att förverkliga ambitionen om ett varierat och integrerat bostadsområde. Serviceutbudet skulle

En flygbild över Ekeby år 1975 – strax innan bruket lades ner och den nya stadsplanen togs fram. Läget för det aktuella planområdet är markerat med röd streckad linje.

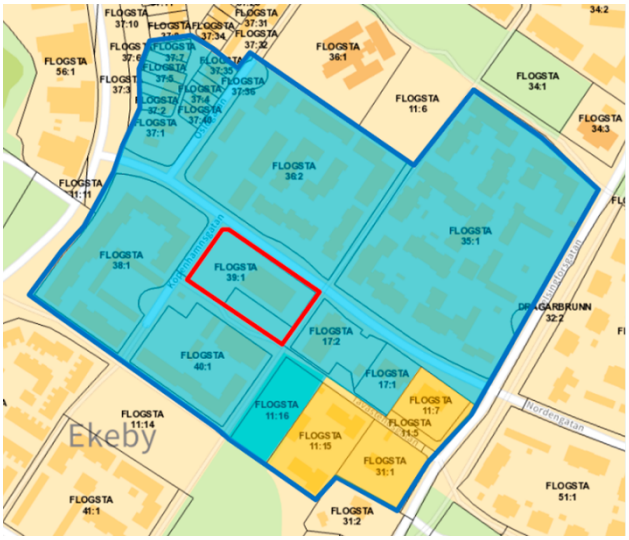
utformas för områdets interna behov. Bebyggelsens kvartersstruktur, gatunät och skala anpassades efter rådande landskapsbild. På den öppna åkermarken i norr föreslogs i huvudsak lägre bebyggelse, med undantag för området söder om kvarteret Kandidaten med byggelse i upp till fem våningar, som en fortsättning på den befintliga högre bebyggelsen längs Helsingforsgatan. I söder tillät planen vissa kvarter med inslag av höjder om fyra–fem våningar, bland annat i anslutning till det planerade servicecentrumet (inom kvarteret Hindsgavl).

Trafikstrukturen byggde på trafikseparering – minimalt med biltrafik inne i bostadsområdena, och sammanhängande parkeringsplatser utanför respektive bostadsenklav. Som kärna i servicecentrumet föreslogs en dagligvaruhandel, där även mindre butiker kunde beredas plats i bottenvåningen i angränsande bostadshus. Planen fastslogs 1980, och den nya bebyggelsen var snart på plats.

Kulturmiljövärden
Inom planområdet finns inga dokumenterade kulturmiljövärden. Området ingår inte i något riksintresseområde för kulturmiljövård och är inte utpekat som en kommunal kulturmiljö.

Den kulturhistoriska utredningen konstaterar att planområdet och dess närområde i huvudsak består av bebyggelse från början av 1980-talet. Sydöst om planområdet återfinns dock äldre bebyggelse inom Flogsta 11:15, 31:1 och 11:7 (gult område i kartan ovan). Här finns arbetarbostäder och tjänstemannavillor som tillsammans med fabriksbyggnaden och inspektorsbostad bildar en sammanhängande särskilt värdefull kulturmiljö, även om de enskilda byggnaderna i sig inte nödvändigtvis uppfyller kravet på särskilt värde. Bebyggelsen är q-märkt i gällande stadsplan och skyddas av förvanskningsförbud i enlighet med plan- och bygglagen 8.13. I kulturmiljörapporten gör Upplandsmuseet bedömningen att den föreslagna bebyggelsen inom kvarteret Hindsgavl inte påverkar det särskilt värdefulla kulturmiljöområdet i nämnvärd omfattning.

Flogsta-Ekeby år 1989 sett från söder med bebyggelsen i kvarteret Hindsgavl längst upp i bild. Foto: Avena



Bilden visar utredningsområdet för den kulturhistoriska utredningen (blått). Kvarteret Hindsgavl är markerat med röd linje. Det gula området innehåller q-märkta byggnader, och kulturmiljöutredningen bedömer området som ett särskilt värdefullt kulturmiljöområde.

Park och natur

Marken inom planområdet är idag i huvudsak hårdgjord och de naturinslag som finns består av planterade träd och buskar.

I stort möjliggör planen en upprustning av planområdet och närområdets park- och naturkvaliteter. I genomförandeprojektet ”torgprojektet” har en del av Frederiksbergsparken inkluderats och kommer att rustas tillsammans med torget inom planområdet.

Röda ringar markerar nuvarande trädrad på kvartersmark längs Köpenhamnsgatan, och lila ringar markerar nuvarande prydnadsaplar på allmän plats. Planens genomförande förutsätter att träden tas ner och ersätts.

På kvartersmarken utmed Köpenhamnsgatan finns en trädrad som omfattas av det generella biotopskyddet. Trädraden består av sex lönnar (rödmarkerade i bilden nedan). Planen förutsätter att träden kan tas ner i samband med planens genomförande. Träden är i mycket dålig kondition. Dispens från biotopskyddet kan ges av länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl. En dispens från biotopskyddet ska helst vara godkänd innan detaljplanen kan antas. Hur och var de aktuella träden kommer att ersättas kommer att utredas närmare i samband med dispensansökan.

Planens genomförande innebär även att ett antal prydnadsaplar försvinner kring den nuvarande vändplanen. Träden är i rätt bra kondition, men blir inte särskilt gamla sett till arten. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, efter dialog med länsstyrelsen, att träden inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät
De allmänna gator som planen berör finns i huvudsak utanför den aktuella plangränsen: Nordengatan i norr och Köpenhamnsgatan i väster. Båda gatorna är utformade med dubbelriktad trafik med en hastighetsbegränsning om 30 kilometer/timme. Köpenhamnsgatan är en återvändsgata med en vändplan strax sydväst om planområdet. Vändplanen är idag 16 meter i diameter, vilket inte uppnår dagens standard för att varu- och avfallstransporter ska kunna vända utan backrörelser.

Idag sker all angöring till kvarteret Hindsgavl via Köpenhamnsgatan, med matning från Nordengatan.

Pågående ombyggnation av Nordengatans körbana – norra gångbanan, busshållsplatsen som ligger mitt emot kvarteret Hindsgavl, och ombyggnad av gatans hastighetsdämpande åtgärder – genomförs med stöd av den gällande detaljplanen för området och hanteras inom ett separat projekt. Åtgärderna som vidtas nu är planerade sedan länge och är inte föranledda av den pågående planläggningen inom kvarteret Hindsgavl. Planens utformning av den allmänna platsen och kvartersmarken längs Nordengatan är anpassad för att fungera i kombination med de åtgärder på Nordengatan som genomförs redan nu.

Nuvarande trafikflöden
Enligt senaste trafikmätning (genomförd 2016-09-15 till 2016-09-22 mellan Flogstavägen och Oslogatan) är dygnstrafiken för sträckan 3 642 fordon per dygn. Maxtimmen (den timme med flest

fordon) var under eftermiddagen och mättes till 547 fordon per timme. Kommunen bedömer normalt att en fem år gammal trafikmätning är ett tillförlitligt planeringsunderlag. På begäran från boende i området var tanken trots detta inledningsvis att en ny trafikmätning skulle genomföras inom det nystartade planuppdraget. Trafiken har påverkats avsevärt av stundande pandemi, varför kommunens trafikingenjörer har rekommenderat projektet att nyttja trafikmätningarna från 2016, istället för att genomföra en ny mätning för stunden. Om trafikläget återgår till det normala, kan en kontrollmätning genomföras innan granskning.

Gång- och cykeltrafik
Ekeby har ett finmaskigt gång- och cykelvägnät, där gång- och cykelvägarna som regel är separerade från områdets större trafikleder. Gång- och cykelvägsstråken löper ofta genom grönområden och parkstråk, eller genom särskilda gång- och cykelvägspassager i möten med huvudgatunätet.

Den sydliga gång- och cykelvägen som löper genom planområdet, sedd från Köpenhamnsgatan.

Nordengatan och Köpenhamnsgatan saknar cykelbanor, istället löper cykelvägnätet genom bostadsområdena, bland annat genom kvarteret Hindsgavl, längs det befintliga femvåningshuset inom Flogsta 40:1 (i bild till vänster).

Trafikseparering en ger en god och trafiksäker framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter, men det separerade vägnätet kan upplevas som otryggt efter mörkrets inbrott, och svårnavigerat för den utan lokalkännedom.

Kollektivtrafik
Stadsbusslinjenätets stomlinje nummer 6 trafikerar Nordengatan med hållplats i direkt anslutning till planområdet. Turtätheten är cirka 10 minuter under vardagar, med något glesare avgångar under helgdagar. Med buss tar det drygt 20 minuter in till centralstationen.

Parkering och angöring
All angöring till planområdet sker idag från Köpenhamnsgatan via Nordengatan. Köpenhamnsgatan är angöringsväg till butikens personalparkering, för besökande till livsmedelsbutiken och återvinningsstationen, varutransporter till butiken och för tömningsfordon till återvinningsstationen. Förutom planområdets egna verksamheter används planområdet även för angöring till förskolan i bottenvåningslokalen i femvåningshuset inom Flogsta 40:1. Angöringen sker över kvartersmark till en vändplan på allmän plats, eller så nyttjas enligt uppgift butikens kundparkering. Angöringen till Flogsta 40:1 som sker via kvarteret Hindsgavl är inte säkrad genom några servitut eller andra rättigheter. Som regel ska all angöring lösas via den egna fastigheten. Kommunen bedömer att det finns förutsättningar för verksamheterna inom Flogsta 40:1 att lösa sin angöring inom egen fastighet.

Planområdets befintliga parkeringsplats rymde ursprungligen 32 parkeringsplatser enligt bygglovshandlingarna från när butiken byggdes. Idag finns uppskattningsvis cirka 17 parkeringsplatser tillgängliga för butikens kunder, medan cirka 15 av parkeringsplatserna är

otillgängliga för kunder på grund av återvinningsstationen, för att de är skyltade som personalparkering eller för att de hyrs/lånas ut till verksamheter utanför planområdet.

Förändringar

Gatunät
Planens genomförande innebär generellt små förändringar för det befintliga gatunätet. Såväl Nordengatan som Köpenhamnsgatan och planområdets två befintliga cykelvägar kvarstår. De justeringar av gatunätet som blir en följd av planen, har som syfte att bidra till ökad tillgänglighet, en smidigare framkomlighet och en ökad orienterbarhet för framförallt fotgängare och cyklister, men även för handelstrafiken.

Nordengatan förstärks som en entrégata till planområdets centrumfunktioner och det allmänna torget, medan Köpenhamnsgatan blir mer av en lokal bostadsgata utan trafik från butikens besökare eller varutransporter. Detaljplanen påverkar enbart de delar av Nordengatan som sträcker sig från den befintliga kantstenslinjen och söderut. Befintlig körbana berörs inte. Planen säkerställer angöring och parkering i anslutning till Nordengatan i en separat angöringsficka. Fickan ligger på kvartersmark och rymmer både kundparkering, angöring och varumottagning för butikens behov.

Köpenhamnsgatan förblir angöringsgata för den boendeparkering som måste finnas inom planområdet (huvuddelen av boendeparkeringarna är tänkta att lösas utanför planområdet (se mer under kapitel, *Planens genomförande, Fastighetsrättsliga åtgärder,* och avsnitt *Anslutning till gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål).* Köpenhamnsgatan blir även angöringsväg för personalparkering och den bilpool som kommer att finas i anslutning till det nya kvarterets innergård.

Framtida trafikflöden
Uppsala kommun har tagit fram en kommunövergripande prognos för biltrafiken för år 2040. Prognosen bygger på resvaneundersökningar, trafikmätningar och framtida markanvändning i ett växande Uppsala. Prognosen inkluderar även olika samhällsekonomiska styrmedel för ett minskat bilberoende. Enligt prognosen kommer Nordengatan att trafikeras med 2 550 fordon per dygn år 2040, det vill säga en lägre trafiksiffra än ”nulägets” (3 642 fordon per dygn). Orsaken till den prognostiserade nedgången på Nordengatan är en planerad utökad kollektivtrafik och gång- och cykelutbud samt andra ekonomiska styrmedel.

Trafik- och mobilitetsutrednigen (se bilaga 7) har beräknat att kvarteret Hindsgavl kommer att generera totalt cirka 195 fordon /dygn från det framtida kvarterets bostäder och boendeparkering (räknat med att boendeparkeringen kan behöva lösas inom kvarteret, under mark), verksamheter, avfall- och varutransporter. Beräkningen illustrerar ett framtida maxscenario genom att ta höjd för att all boendeparkering ordnas inom kvarteret utan förväntade mobilitetsrabatter. Sammanräknat med dagens trafikflöden ger maxscenariot ett trafikflöde på 3 700 fordon per dygn. Denna beräkning har använts som underlag för bullerutredningen.

Gators utformning
Planen förändrar Nordengatans gatusektion längs med Kvarteret Hindsgavl, vad gäller den del som sträcker sig från dagens kantstenslinje och söderut. Gatusektionen breddas med en tre meter bred längsgående angöringsficka innanför gatans befintliga södra kantstenslinje. Fickan planläggs med markanvändningen centrum, och ger plats åt parkering, angöring och last- och lossning kopplat till kvarterets verksamheter. Innanför (söder om) angöringsfickan planeras en ny bredare gångbana på 2,5 meter (istället för dagens trottoar som är 2 meter). Gatusektionen breddas alltså totalt cirka 3,5 meter söderut från dagens kantstenslinje med både allmän plats (trottoaren) och kvartersmark (angöringsfickan).

Körbanan och den norra trottoaren ingår inte i detaljplanen och påverkas därför inte av den. De regleras fortsatt av detaljplan *Stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet* (PL92F).

Köpenhamnsgatan behåller sin nuvarande gatusektion.

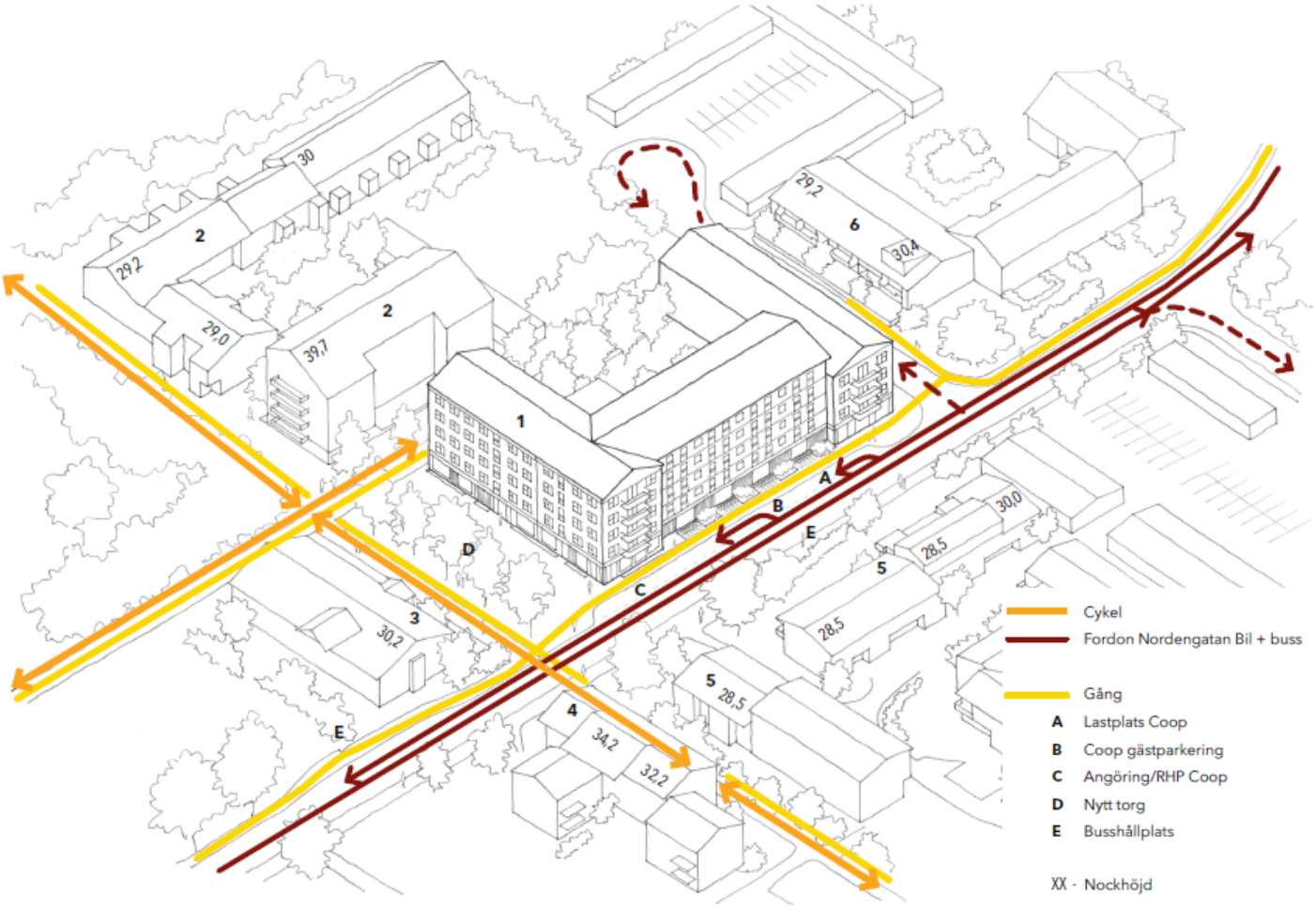


Illustration som övergripande visar ett framtida gatunät inom och i anslutning till planområdet.
DinellJohansson

Bild och illustration som visar Köpenhamnsgatan idag (till vänster) och efter planens genomförande (till höger). Själva gatusektionen påverkas inte, men gatan får en annan karaktär genom den nya bebyggelsen, och troligen mindre trafik genom att mer angöring sker direkt från Nordengatan. Illustration: DinellJohansson

Gång- och cykeltrafik

Planen bevarar och förstärker befintliga gång- och cykelvägskopplingar. Det nord-sydliga cykelstråket mellan Nordengatan och Frederiksbergsparken blir bredare och synliggörs mer från såväl Nordengatan som från den kommande bebyggelsen och torget. Det öst-västliga gång- och cykelstråket mellan Tavastehusgatan och Köpenhamnsgatan breddas och rätas ut.

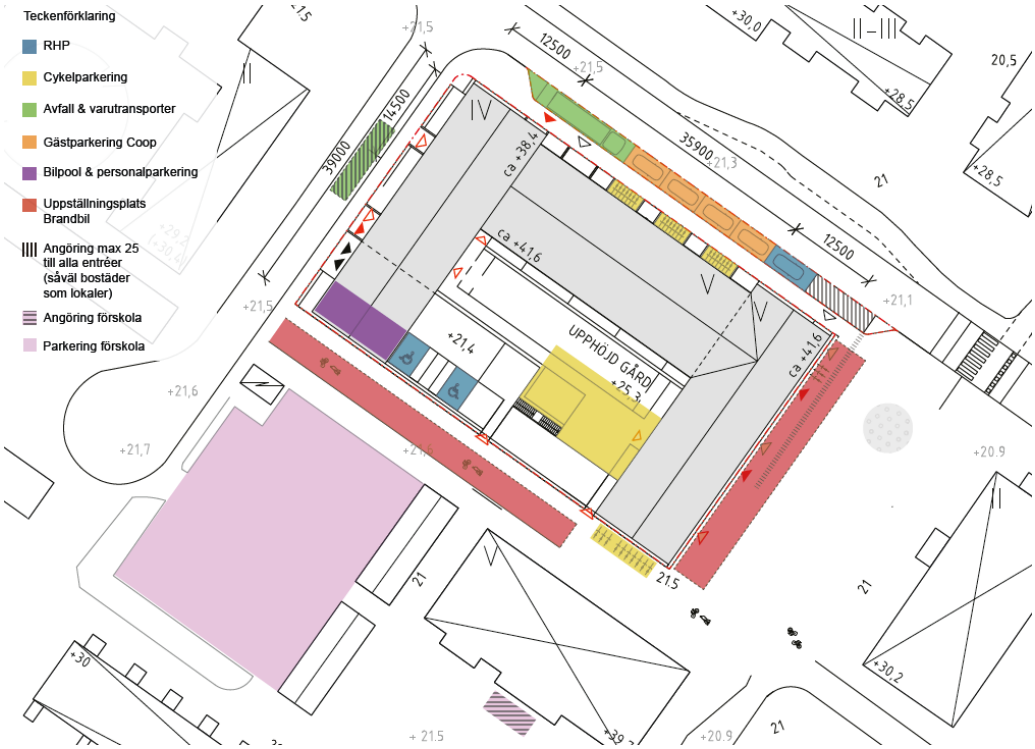
Trottoaren längs Nordengatans södra sida breddas och hamnar längre ifrån körbanan, innanför en längsgående angöringsficka. Trottoaren längs Köpenhamnsgatan påverkas inte av planen, den behåller dagens mått.

En rakare och bredare gång- och cykelväg genom planområdet, mellan Köpenhamnsgatan och Tavastehusgatan. Vyn är från Köpenhamnsgatan. Illustration: DinellJohansson

Kollektivtrafik
Planen ger ingen direkt påverkan för kollektivtrafiken.

Parkering och angöring
Enligt kommunens parkeringstal (2018) behövs det 5–8 platser/1 000 kvadratmeter bostadsarea (BOA) beroende på planområdets läge i staden. Kvarteret Hindsgavl ligger inom fyra kilometer från Resecentrum och har god tillgång till kollektivtrafik och cykelförbindelser med innerstaden. Därför kan det generella parkeringstalet sänkas från utgångspunkten 8 till ett lägesbaserat parkeringstal om 6,5 bilplatser/1 000 kvadratmeter BOA. Genom olika mobilitetsåtgärder finns därutöver möjlighet att reducera antalet bilparkeringsplatser ytterligare. I bilaga 7, Trafik- och mobilitets-PM, redovisas en rad mobilitetsåtgärder som byggherren är redo att genomföra för att bidra till ett lägre bilanvändande och därigenom ett reducerat parkeringstal. Det definitiva parkeringsbehovet fastslås först i samband med bygglov utifrån det slutgiltiga exploateringsförslaget och dess BOA. Då avgör kommunen vilka parkeringslösningar som kommer att godtas och hur stor reduktionen av det generella parkeringstalet blir.

Planen ger möjlighet att ordna parkering på två olika vis. Huvudalternativet är att lösa parkering i enlighet med Trafik- och mobilitets-PM:ets föreslagna mobilitetstjänster för ett reducerat parkeringstal. Den lösningen innebär övergripande att parkering och angöring som är kopplad till verksamheterna ordnas inom kvarteret, medan huvuddelen av kvarterets behov av boendeparkering ordnas utanför kvarteret inom en gemensamhetsanläggning vid Ekeby bruk (se mer under kapitel *Planens genomförande, Fastighetsrättsliga åtgärder, Anslutning till gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål*). Som ett andra alternativ, om huvudspåret inte godtas av kommunen i samband med bygglov, kan parkering ordnas inom kvarteret, under mark. Utan rabatt för mobilitetsåtgärder genererar planen ett behov av 27 boendeparkeringar. Detta behov kan tillgodoses i ett helt undergrävt garage inom planens föreslagna byggrätt. Garaget får då infart från Köpenhamnsgatan. Trafikalstringen och bullerutredningen tar höjd för att parkering kan behöva lösas i enlighet med det andra alternativet.



Principskiss som visar lösningar för parkering, angöring samt avfalls- och varutransporter inom planområdet, och för verksamheter som idag nyttjar planområdet för angöring och parkering. Illustration: DinellJohansson

Det andra alternativet är en dyrare lösning att genomföra för byggherren, och det motsvarar inte vare sig företagets eller projektets hållbarhetsprofil. Alternativet redovisas ändå, för att visa att planen kan tillgodose ett framtida parkeringsbehov både med och utan de föreslagna mobilitetsåtgärderna. Stycket nedan redovisar hur huvudspåret för parkeringslösningar ser ut mer i detalj.

Parkering för besökare till kvarterets verksamheter kommer att lösas läng Nordengatan i en separat angöringsficka på kvartersmark. Fickan ger utrymme för fem kundparkeringar (inklusive handikapparkering), angöringsplats 25 meter från entré, och lastning och lossning av verksamheternas varutransporter. Bilparkering för verksamheternas anställda kommer i huvudsak att lösas i anslutning till den nya bebyggelsens innergård, med infart från Köpenhamnsgatan (precis som idag). Två bilpoolsplatser och två personalparkeringar för verksamheterna iordningsställs inom planområdet, på kvarterets innergård. Totalt 20 bilparkeringar iordningställs vid Ekeby bruk, varav 19 är för boendeparkering och 1 som personalparkering för verksamheterna.

Parkering och angöring för förskolan som ligger utanför planområdet, inom Flogsta 40:1, tillgodoses inte inom kvarteret Hindsgavl. Kommunen har som utgångspunkt att all angöring och parkering ska tas omhand inom den egna fastighetens kvartersmark, alternativt tryggas fastighetsrättsligt eller på annat långsiktigt säkert sätt utanför planområdet. Kommunen bedömer att det finns förutsättningar att lösa parkering och angöring till förskolan inom Flogsta 40:1. Angöring 25 meter från entré kan ske från byggnadens baksida. Fastighetsägaren till Flogsta 40:1 (Uppsalahem AB) ansvarar för att uppfylla behoven av parkering och angöring för fastighetens verksamheter i samband med genomförandet av den aktuella planen.

Tillgänglighet för funktionshindrade
Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. Bilden ovan illustrerar principer för hur tillgängliga parkeringar och angöringsplatser kan anordnas inom och i anslutning till kvarteret.

En del av bostadsgården är underbyggd och har därför en annan nivå än gata och allmän plats. Tillgängliga entréer till gården kan anordnas via trapphusen.

Mark och geoteknik

Markförhållandena och förutsättningarna för grundläggning har sammanställts i Planerings-PM Miljö & geoteknik (se bilaga 2). Rapporten baserar sig i huvudsak på tidigare kända uppgifter om mark och geoteknik i området, däribland den geotekniska undersökning som genomfördes i samband med att den befintliga butiken byggdes år 1981.

Marknivån i området är relativt plan och varierar från cirka +21,0 till +21,5 (RH2000). Marknivån stiger något i riktning mot väster. Tidigare undersökningar inom fastigheten visar att jordlagerföljden i allmänhet består av ett lager mulljord ovanpå lera, och därunder finns friktionsjord. År 1981 bestod planområdet av åkermark och då fanns ingen fyllning i undersökningsområdet. Idag är marknivån cirka 0,5 meter högre än 1981, så fastigheten antas vara uppfylld 0,5–1,0 meter.

Lerans mäktighet är 5–8 meter. Friktionsjorden är sand och morän. Friktionsjordens mäktighet är okänd, likaså på vilken nivå under friktionsjorden som berget finns. De sonderingar som utfördes år 1981 kunde drivas ner 7,5–11,5 meter under markytan. Huruvida stoppen berodde på möte med berg eller sten/block är dock okänt.

Leran är relativt styv. Om lerdjupen är likvärdiga går det bra att grundlägga lättare byggnader med 1–2 våningar direkt i leran. Bebyggelse om 4–5 våningar som planens, behöver grundläggas med pålar ner till fast botten. Grundläggs byggnaden med stålpålar minskar vibrationerna relativt jämfört med grundläggning med betongpålar. Mot bakgrund av tidigare utförda sonderingar är det osannolikt att bergschakt behövs, men det kan inte uteslutas då markförhållandena för hela planområdet inte är kända.

Man bör alltid upprätta en riskanalys avseende omgivningspåverkan i god tid före ett markarbetes start (minst två månader innan). I det här fallet gäller det riskanalys för schaktning, pålning samt eventuell spontning och bergschakt.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten
Området ligger inte inom vattenskyddsområde för Uppsala kommuns dricksvattentäkt.

Området ligger inom ett område som har bedömts ha måttlig känslighet ur grundvattensynpunkt enligt *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*.

Utgångspunkten ska vara att exploateringar på område med måttlig känslighet ska utföras med vissa försiktighetsmått. Det mäktiga lerlagret i området ger ett gott skydd för det grundvattenförande lagret under leran, och grundvattenkvaliteten bedöms inte påverkas av otäta dagvattenlösningar. Planerings-PM Miljö & geoteknik hänvisar till kommunens riktlinjer för riskreducerande åtgärder i samband med exploatering av mark med måttlig risk för påverkan på grundvatten. Om riktlinjerna följs finns inga hinder för exploatering av området. Dagvattenutredningen (se bilaga 5) bedömer riskerna för dagvattenpåverkan som minimala så länge marken är sanerad/ren när pålningen genomförs.

För planering/projektering gäller i det aktuella fallet att följande riktlinjer beaktas:
- Dagvatten från körbara ytor såsom gator, vägar, lastzoner och parkeringsytor ska genomgå rening i till exempel växtbäddar innan det tillåts infiltrera.
- Innan byggstart undersöks området för markföroreningar. Vid behov genomförs efterbehandlingsåtgärder av förorenad mark.

Inför bygg och anläggning ska även:
- Entreprenörerna informeras om att avbryta arbetena och tillkalla miljökontrollant vid misstanke (lukt, färg, avvikande material) om eventuell förorening. Detta gäller även om tidigare utförda provtagningar inte påvisat föroreningsförekomst.
- Anlitade entreprenörer ska ha en intern miljöplan där bland annat hantering av byggdagvatten redovisas. Samtliga på arbetsplatsen ska vara insatta i de rutiner som gäller

Dagvatten
Förutsättningar och förslag på hantering av dagvatten har sammanställts i en Dagvattenutredning av WRS (se bilaga 5). Bedömda konsekvenser av den föreslagna dagvattenhanteringen redovisas under kapitel *Planens konsekvenser*.

Förutsättningar
Såväl dagvatten som leds via ledningsnätet som dagvatten i samband med extremregn avleds till Fyrisån. Detta trots att planområdet naturligt ingår i avrinningsområdet för Hågaån. Orsaken till att Hågaån inte längre är planområdets ytvattenrecepient är att stadens höjdsättning successivt har modifierats och således förändrat den naturliga avrinningen.

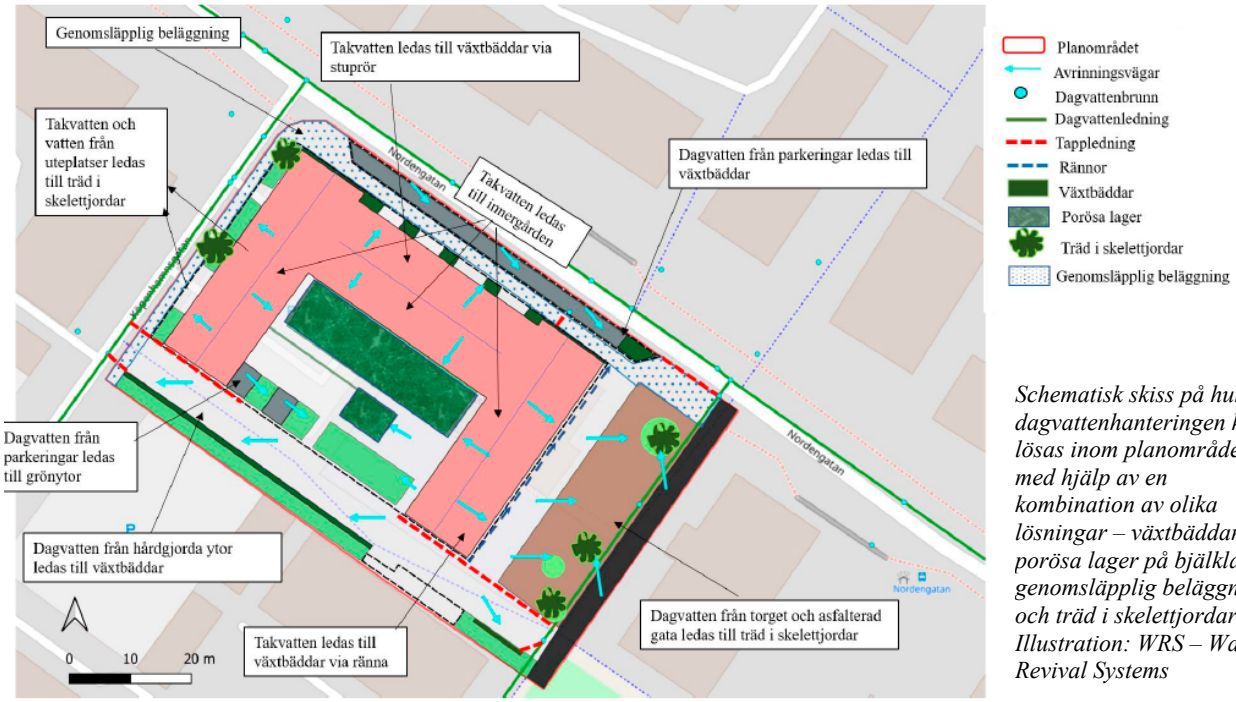
Dagvatten från planområdet som samlas upp via det kommunala ledningsnätet avleds idag till Fyrisån utan fördröjning eller rening. Vattenmyndighetens senaste klassning anger att Fyrisåns ekologiska status är måttlig. Det beror på att bland annat förekomsten av zink och arsenik överskrider gränsvärdena. Åns kemiska status uppnår inte god kemisk status med avseende på kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och antracen för vissa delsträckor och mätningstillfällen. Målet är att Fyrisån ska uppnå god kemisk ytvattenstatus år 2021.

Dagvattenlösningar
Lösningarna som dagvattenutredningen föreslår utgår från kraven i Uppsala Vatten och Avfalls dagvattenpolicy om att en avrinning motsvarande 20 mm nederbörd ska kunna renas och fördröjas inom planområdet. Dagvattenutredningen konstaterar att planområdet behöver ett magasineringsbehov på sammantaget 38 kubikmeter inom allmän plats och 43 kubikmeter inom den framtida kvartersmarken. Planen möjliggör dessa magasineringsvolymer.

Övergripande föreslår dagvattenutredningen lösningar för hantering av dagvatten som en kombination av nedsänkta växtbäddar, magasinering i porösa marklager på bjälklag, genomsläpplig beläggning och träd i skelettjordsmagasin. Dagvatten från tak som lutar in mot den föreslagna innergården, kan fördröjas på ett poröst marklager ovanpå den upphöjda gårdens bjälklag. Dagvatten från tak som lutar mot Köpenhamnsgatan och övrigt hårdgjorda ytor kan avvattnas till träd i skelettjordar eller växtbäddar längs gatan. Dagvatten från tak som lutar mot Nordengatan leds till nedsänkta växtbäddar längs med fasaden utmed Nordengatan. Dessa växtbäddar tar dessutom hand om dagvatten från tak som lutar mot torget. Vatten från tak som lutar mot torget fördröjs därför inte i växtbäddar längs fasaden mot torget, utan leds bort i öppna rännor till växtbäddar längs Nordengatan. Syftet med det är att undvika växtbäddar mellan fasad och torg, för att av upplevelsemässiga skäl säkerställa ett aktivt och publikt möte mellan den allmänna platsen och bottenvåningen utmed torget. De öppna rännorna kan utformas på olika vis, se exempel i bild nedan. Dagvatten från parkeringsplatser kan avledas till grönytor och växtbäddar. Dagvatten på allmän plats avvattnas förslagsvis till växtbäddar, trädplanteringar med skelettjordar, eller magasineras genom genomsläppliga beläggningar på luftiga bärlager.

Sammanfattningsvis innebär planens dagvattenlösningar en ökad rening och fördröjning av dagvatten sett till befintliga förhållanden, vilket är en förbättring för ytvattenrecepienten Fyrisån.

Exempel på olika typer av takvattenavledning via rännor, ränna med galler (till vänster), avledning via öppna rännor (mitten) och ränna med galler som leder dagvatten till växtbädd (till höger). Foto: Uppsala Vatten och Avfall, WRS, A1 Guaranteed (2012).

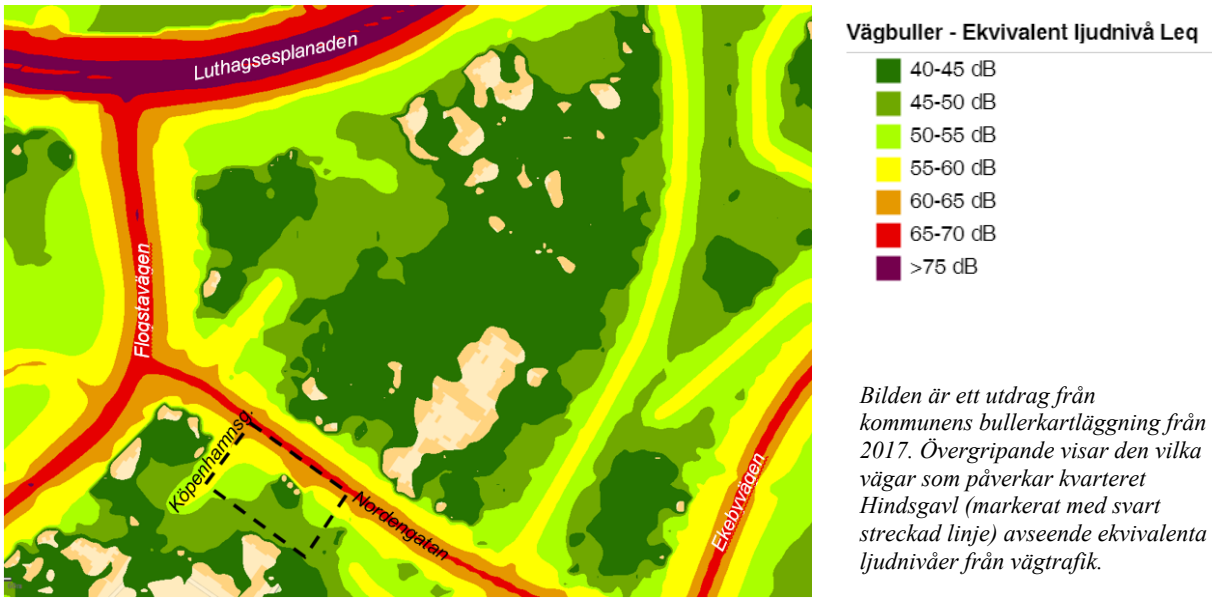


Schematisk skiss på hur dagvattenhanteringen kan lösas inom planområdet med hjälp av en kombination av olika lösningar – växtbäddar, porösa lager på bjälklag, genomsläpplig beläggning och träd i skelettjordar. Illustration: WRS – Water Revival Systems

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet berörs av trafikbuller från framförallt Nordengatan och i begränsad omfattning av trafiken på Köpenhamnsgatan. Andra större vägar i omgivningen, som Flogstavägen och Luthagsesplanaden, ger inte något signifikant tillskott till planområdets bullernivåer. En trafikbullerutredning har tagits fram av Bjerking AB (se bilaga 6).



Bilden är ett utdrag från kommunens bullerkartläggning från 2017. Övergripande visar den vilka vägar som påverkar kvarteret Hindsgavl (markerat med svart streckad linje) avseende ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik.

Nationella riktvärden för trafikbuller

Regeringen beslutade den 11 maj 2017 om en ny bullerförordning (SFS 2017:359). Förordningen omfattar maximalnivåer och ekvivalentnivåer inomhus och utomhus.

Enligt förordningen bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Samma värden gäller för bostadslägenheter om högst 35 kvadratmeter, men ekvivalentnivån vid fasad får då överskrida högst 65 dBA. Vid uteplats (som kan vara gemensam) är riktvärdet 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrider riktvärdena, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00–06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan.

Trafikuppgifter
Värdena från den senast genomförda trafikmätningen längs Nordengatan har använts som underlag för trafikutredningen. Trafikmätningen genomfördes i september år 2016 och bedöms av kommunen fortsatt vara det mest relevanta planeringsunderlaget som finns att tillgå.
Trafikmätningen från 2016 på Nordengatan visar en dygnstrafik på 3 642 fordon per dygn. För Köpenhamnsgatan har ett uppskattat trafikflöde om 250 fordon per dygn använts som underlag för trafikutredningen.

Uppsala kommuns kommunövergripande trafikprognos för år 2040 anger att Nordengatan kommer att trafikeras med 2 550 fordon per dygn år 2040, alltså en lägre siffra än nulägets (2016 års) trafikflöden. Den framtida minskningen beror till stor del på att prognosen inkluderar målstyrda åtgärder för ett mer hållbart resande. Eftersom prognosvärdet för 2040 är lägre än nulägets trafikflöden, baserar sig bullerutredningens framtidsscenario istället på ett högre maxscenario. Maxscenariot är framräknat av Civit utifrån dagens trafik med en addering av beräknade fordonsrörelser som följer av planens föreslagna exploatering. Maxscenariot har använts istället för kommunens prognosvärde för att säkerställa att kvarteret kan klara även högre trafikflöden än de som är prognostiserade för år 2040. På så vis tar bullerutredningen höjd för mer trafik än vad det troligen kommer att bli i en mer långsiktig framtid.

Det beräknade maxscenariot ger fordonsrörelser om 3 700 fordon per dygn på Nordengatan. Siffran inkluderar beräknade tillkommande fordonsrörelser från besökande till planområdets boende och verksamheter, boendeparkering samt avfalls- och varuleveranser. I maxscenariot beräknas boendeparkeringen hamna inom kvarteret Hindsgavl, och antalet parkeringar är beräknade utan mobilitetsåtgärder eller reducering från kommunens generella parkeringstal. I bullerutredningens framtidsscenario beräknas trafiken på Köpenhamnsgatan fortsatt vara 250 fordon per dygn. Trafikflödet på Köpenhamnsgatan har beräknats högt och inkluderar inte mobilitetslösningar för minskad trafik i området.

Måluppfyllnad trafikbuller
Sammanfattningsvis konstaterar bullerutredningen att planens föreslagna exploatering inte kommer att påverka trafikbullernivåerna i området i nämnvärd utsträckning. Utredningen visar även att den omgivande befintliga bebyggelsen kommer att utsättas för ekvivalenta ljudnivåer om högst 60 dBA i framtidsscenariot, vilket innebär att riktvärdet uppfylls för trafikbuller vid fasader. Utredningen konstaterar även att det finns förutsättningar att uppfylla målet om högst 60 dBA runtom hela den föreslagna byggnaden inom kvarteret Hindsgavl, även i det högt beräknade framtidsscenariot.

Bullerutredningen redovisar beräknade bullernivåer vad gäller ekvivalenta och maximala nivåer för tre olika scenarier – befintlig situation med nuvarande vägtrafik, ett utbyggt scenario med nuvarande vägtrafik och ett utbyggt framtidsscenario. Utredningen visar att det inom planområdet är möjligt att säkra en uteplats med ljudnivåer som klarar riktvärdena för uteplats inne på innergården.

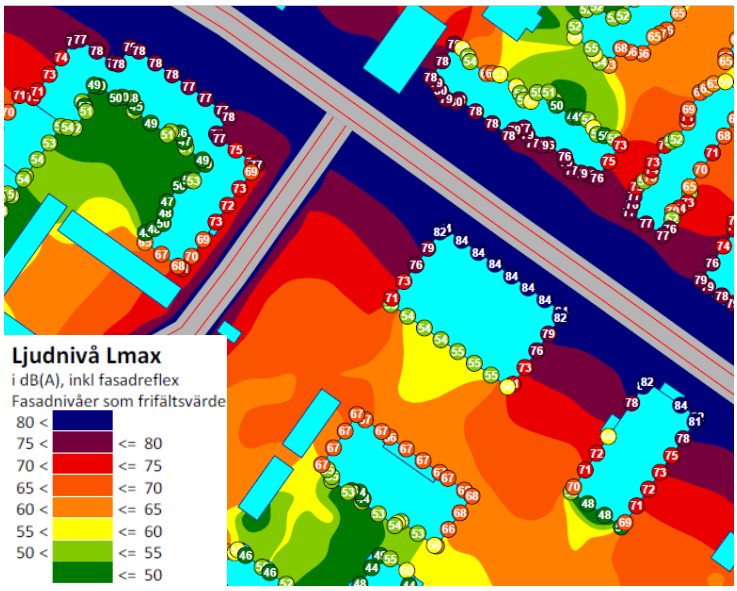
Område där riktvärde för uteplats uppfylls (markerade som gröna).
Illustration: Bjerking AB

Den föreslagna byggnadens fasad som vetter mot Nordengatan, Köpenhamnsgatan och torget kommer dock enligt beräkningarna att utsättas för maximala ljudnivåer över 70 dBA. Det indikerar att riktvärdena för ljudnivåer vid uteplats inte går att uppfylla längs dessa fasader, utan eventuella tekniska åtgärder.

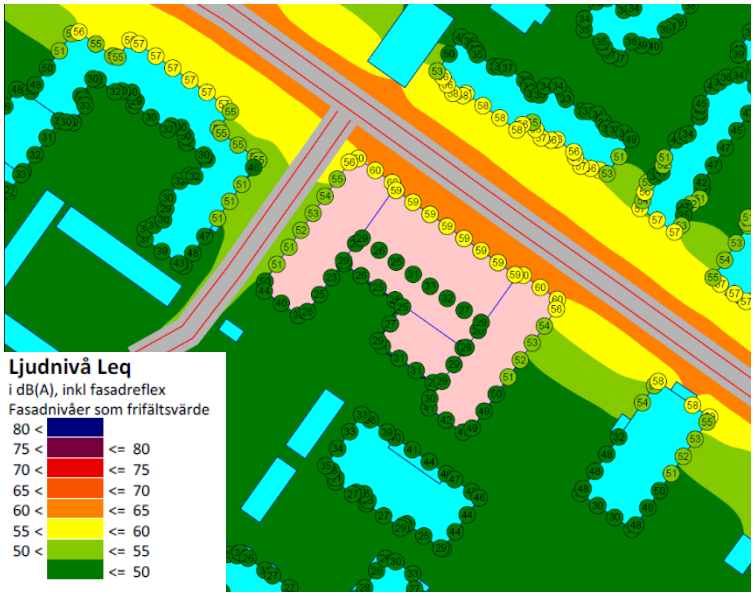
Bullerutredningen visar att den föreslagna byggnaden inom kvarteret Hindsgavl i sig ger viss påverkan, om än marginell, på ljudnivåerna i omgivningen genom fasadreflex. Den befintliga bebyggelsen på motsatta sida Nordengatan (Flogsta 36:2) får ökade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad där nivåerna i ett antal beräkningspunkter ökar med 1 dBA (exempelvis från 56 till 57 dBA). Detsamma gäller för ett par beräkningspunkter längs den befintliga byggnadens fasad på andra sidan Köpenhamnsgatan (Flogsta 38:1). Där ökar det beräknade värdet i två punkter (från 50 till 51 dBA). Ingen av de beräknade ökningarna för den befintliga bebyggelsen överskrider dock riktvärdet om 60 dBA ekvivalenta ljudnivåer, vilket tyder på att planens genomförande inte påverkar ljudnivåer hos den befintliga bebyggelsen på ett sätt som äventyrar de generella riktvärdena för utomhusmiljö.

Bullerutredningen visar även att den föreslagna byggnaden inom planområdet ger en positiv påverkan på ljudnivåer utomhus för befintliga fasader inom fastighet Flogsta 40:1, Flogsta 17:2 och till viss del även inom Flogsta 38:1. Där visar bullerberäkningarna att den föreslagna nya byggnaden kan ge lägre ekvivalenta ljudnivåer för befintliga fasader med sänkningar från exempelvis nuvarande 46 till 33 dBA. Bullerutredningens beräkningar visar även att planens genomförande ger viss påverkan på maximala ljudnivåer längs befintliga fasader, där de maximala ljudnivåerna ökar med 1 dBA i beräkningspunkter längs fasaden inom Flogsta 36:2 och Flogsta 38:1. Beräknade värden för maximala nivåerna sjunker dock med en eller flera enheter längs fasaden på det befintliga femvåningshuset inom Flogsta 40:1.

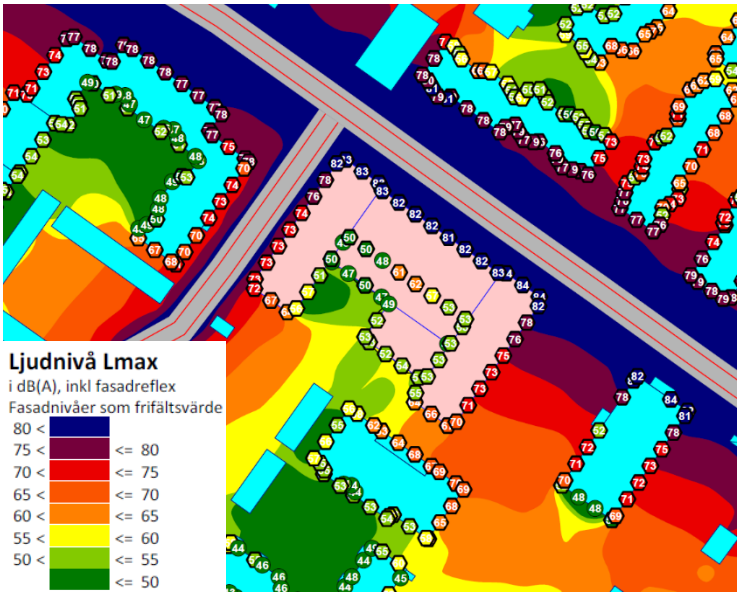
Ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller 1,5 meter över mark, beräknat utifrån befintliga förhållanden och "nuvarande" trafik (3 642 fordon/dygn). Illustration: Bjerking AB



Maximala ljudnivåer från trafikbuller 1,5 meter över mark, beräknat utifrån befintliga förhållanden och "nuvarande" trafik (3 642 fordon/dygn). Illustration: Bjerking AB



Ekvivalenta ljudnivåer från trafikbuller 1,5 meter över mark, beräknat utifrån framtidsscenario med 3 700 fordon/dygn. Illustration: Bjerking AB



Maximala ljudnivåer från trafikbuller 1,5 meter över mark, beräknat utifrån framtidsscenario med 3 700 fordon/dygn. Illustration: Bjerking AB

Markföroreningar

Bjerking AB har genomfört en översiktlig miljö- och geoteknisk utredning (se bilaga 2). Det finns inte några kända markföroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet och därmed inget som förhindrar detaljplaneläggning av planområdet för bostäder. En översiktlig miljöteknisk undersökning bör göras inför byggnation, då markanvändningen bostäder kräver en högre markkvalitet med avseende på markföroreningar än markanvändningen handel. Den miljötekniska undersökningen bör framför allt riktas mot innehåll av föroreningar i tillförda fyllnadsmassor, eventuell påverkan från

parkeringsplatser (drivmedel, olja) samt det lager som representerar markyta fram till 1960-talet som eventuellt kan ha påverkats av luftburen spridning av föroreningar från Ekeby bruk.

Inom planområdet finns en återvinningsstation för förpackningar samt batterier på asfalterad yta. Utredningen bedömer inte att denna har gett upphov till djupare markförorening och föranleder därför ingen särskild provtagning.

Kartbilden visar ett utdrag över Ekeby där kända föroreningar redovisas som fält (polygoner) eller stjärnor. De närmaste kända föroreningarna finns inom Ekeby bruk cirka 200 meter från kvarteret Hindsgavl.

Luft
Vid planläggning behöver man säkerställa att miljökvalitetsnormerna för luft inte överskrids.

SLB-analys har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund kartlagt luftföroreningar från 2020 i Uppsala och Stockholms län. Kartläggningen avser situationen år 2020 som ett meteorologiskt och utsläppsmässigt normalår. Det exkluderar effekter av minskad trafikmängd och bättre luftkvalitet till följd av restriktionerna under coronapandemin. Halterna gäller två meter över mark eller gata. Sammanfattningsvis visar kartläggningen att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO_2). Såväl normvärden som miljökvalitetsmål klaras.

En beräkning via SMHI:s verktyg för objektiv skattning av luftkvalitet med spridningsmodellering, visar att halterna av NO_2 och PM10 längs Nordengatan underskrider den nedre utvärderingströskeln. Enligt skattningen finns det därför inget behov av att genomföra en fördjupad kartläggning av halterna PM10 eller NO_2 vid det aktuella gaturummet. Ingångvärdena för beräkningen var en årsdygnstrafik på 3 642 fordon, en gaturumsbredd på 30 meter (mätt från fasad till fasad i plan), en genomsnittlig hushöjd på 20 meter (vilket är högt räknat eftersom skattningsmodellen utgår från dubbelsidig bebyggelse), att sandning sker vintertid och en andel tung trafik motsvarande 5 %.

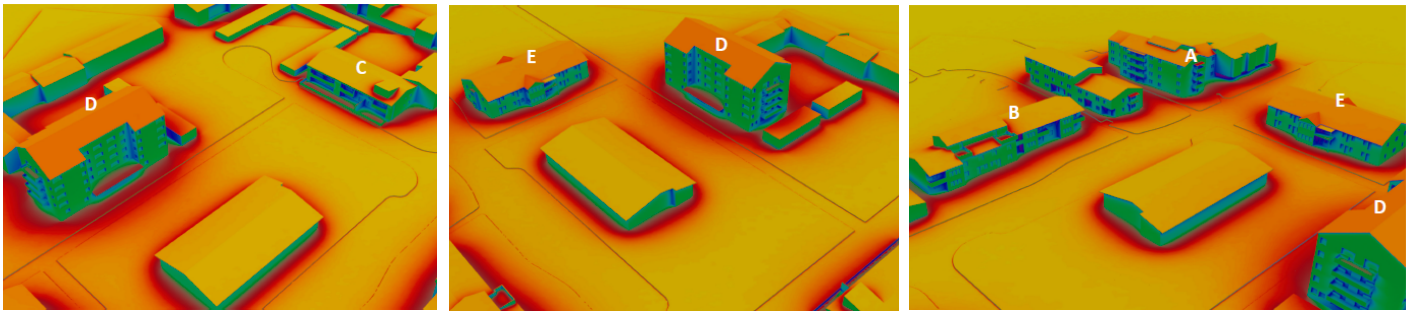
Den exploatering som planen tillåter bedöms inte innebära inte någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft och miljömålet frisk luft överskrids. Luftkvaliteten i området bedöms inte komma att försämras till följd av planens genomförande.

Dags- och solljus
En dags- och solljusstudie (Dagsljus och direkt soltillgång, ACC, 2021-05-25) har tagits fram för att utreda om bostäderna inom planområdet klarar gällande krav för dagsljus enligt Boverkets byggregler (BBR) och hur befintlig bebyggelse påverkas avseende tillgång till diffust dagsljus och direkt sol på fasader. Bedömningen av konsekvenserna för den befintliga bebyggelsen redovisas under kapitlet *Planens konsekvenser*.

Förutsättningar
Dagsljuskraven anger lite förenklat att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt solljus är möjligt. Denna prövning görs i bygglovsskedet när bebyggelsens rumsindelning har tagits fram.

Kravet på naturligt ljus vid nybyggnation enligt det allmänna rådet i Boverkets byggregler (BBR) omfattar två områden: dagsljus och solljus. Dagsljus är det diffusa naturliga ljus som kommer från himlen eller som reflekteras från närliggande ytor. Solljuset är det direkta ljuset från solen. Fördelningen mellan dags- och solljus varierar mellan väderlek och årstid. I Sverige finns ingen lag eller allmänt råd som tar hänsyn till hur stor påverkan en nybyggnation får ha på dagsljuset och soltillgången för omkringliggande bebyggelse. Lagen anger att planläggning får ske så länge det inte innebär en betydande olägenhet för boende i närheten.

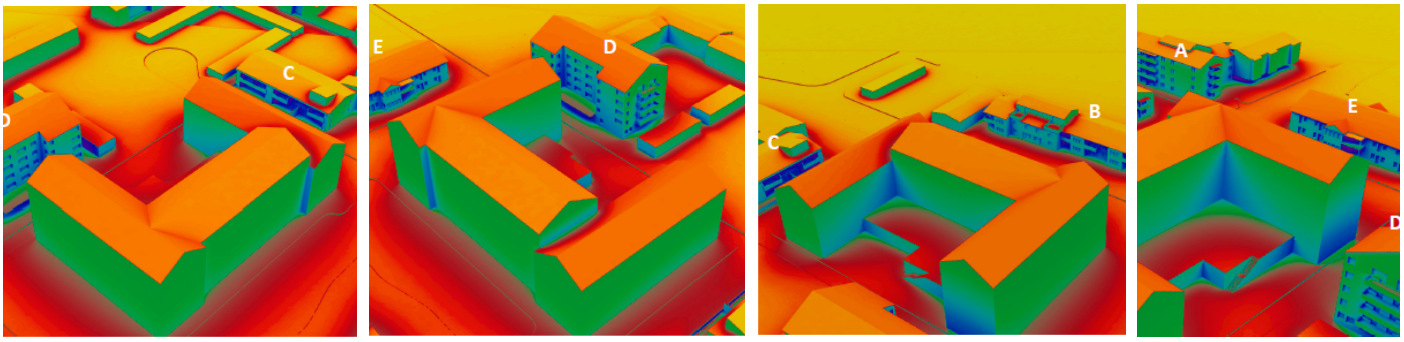
Bedömningen av direkt sol har beräknats utifrån vårdagsjämningen (21 mars). Tillgången bedöms enligt fyra standardiserade kategorier – Hög >4 h, Medium >3 h, Minimum >1,5 h och Underkänt <1,5 h. VSC-diagrammen anger den del av himmelljuset som kommer från en helmulen himmel och träffar respektive fasad. En tumregel är att fönster som nås av kring 10 % VSC eller mindre (mörkblå färg i diagrammen) kan ha svårigheter att uppnå dagsljuskraven enligt BBR.



Tillgång till diffust dagsljus på fasad hos den befintliga bebyggelsen och i ett nuläge. Mörkblå områden på fasaderna indikerar att dagsljuskraven troligen inte uppnås inomhus.
Illustrationer: ACC Glas och fasadkonsult.

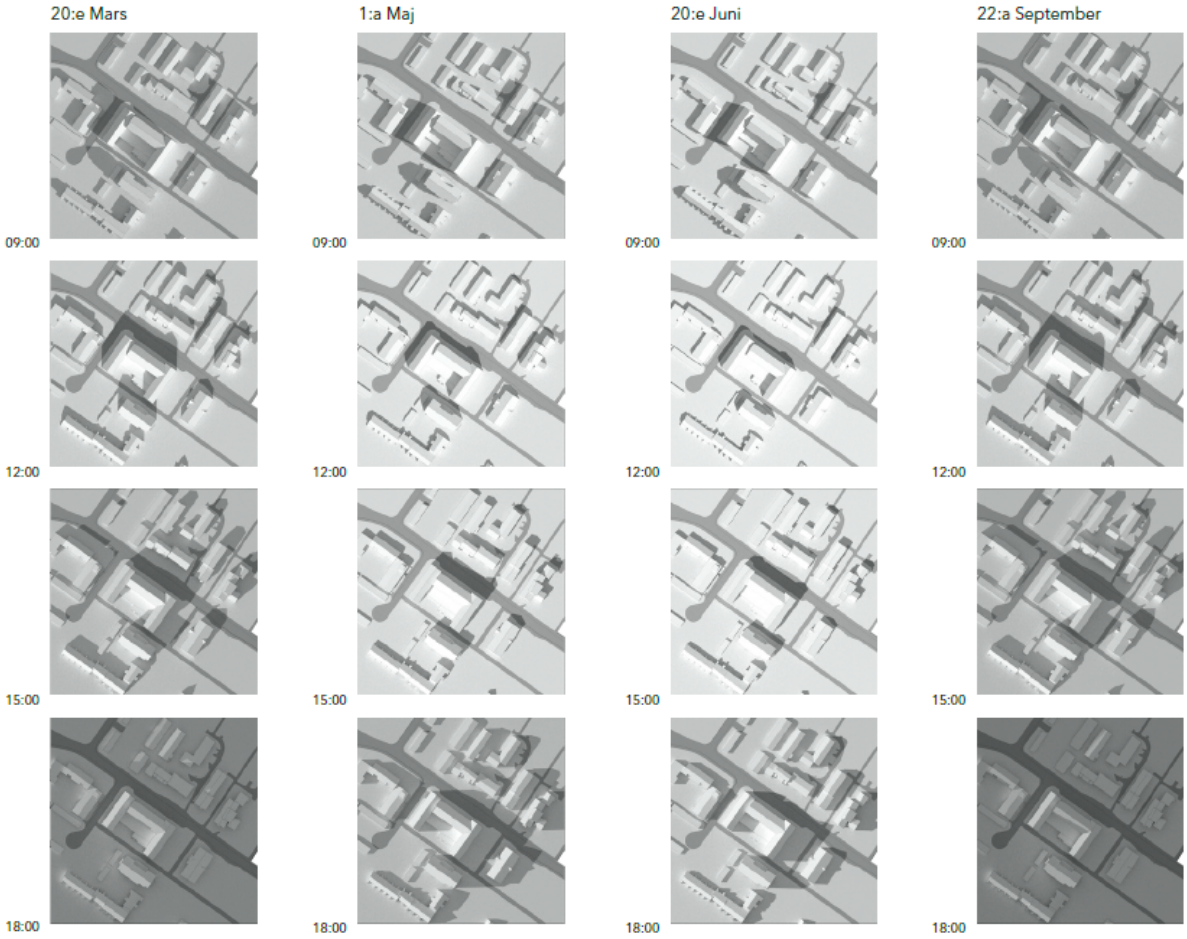
Tillgången på dagsljus och solljus hos ny bebyggelse

Simuleringarna i dags- och solljusstudien visar att det är möjligt att klara dagsljuskraven för den nya bebyggelsen inom kvarteret Hindsgavl, men att det finns vissa kritiska lägen där det krävs särskilda åtgärder. I kvarteret Hindsgavl gäller det framförallt fasaden vid innerhörnen som vetter mot innergården, och delar av bottenvåningen mot söder och det befintliga femvåningshuset. Åtgärderna kan exempelvis vara att dessa ytor inte används för stadigvarande utrymmen, utan som förråd eller kommunikationsytor. Kulörer, materialval, balkongsättning och planlösning påverkar också dagsljuset i lägenheterna.



Tillgång till diffust dagsljus på fasad hos den föreslagna bebyggelsen. Mörkblå områden indikerar att särskilda anpassningar kan behöva göras för att uppnå dagsljuskraven.
Illustrationer: ACC Glas och fasadkonsult.

De solstudier som har gjorts visar att den nya bostadsgården inom planområdet kommer att vara solbelyst under större delen av dagen. Torget och den norra delen av Frederiksbergsparken kommer att ha tillgång till förmiddagssol under alla årstider, och eftermiddagssol under sommarhalvåret. Kvällstid kommer framförallt torget att skuggas av den nya bebyggelsen, och det befintliga femvåningshuset inom Flogsta 40:1.



Solstudie som visar sol och skuggförhållanden efter en utbyggnad enligt den byggrätt som planen ger, under fyra olika datum och vid fyra olika klockslag på dygnet. Illustration: DinellJohansson

Översvämningar

Planområdet berörs inte av risk för översvämning från några vattendrag eller sjöar.
Planområdet innehåller inga kända lågpunkter som berörs av återkommande översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten. Det finns VA-ledningar inom området, men de berörs inte av detaljplanens genomförande – de kommer fortsatt att ligga inom allmän plats.

Återvinningsstation

Inom planområdet finns en återvinningsstation som drivs av FTI (Förpacknings- och tidningsinsamlingen). Från och med år 2023 kommer nuvarande system för insamling av förpackningar att ställas om till bostadsnära insamling i enlighet med en förordning från regeringen.

Framtidens behov av nuvarande återvinningsstationer är i dagsläget osäker, men FTI förutspår en sjunkande efterfrågan där färre stationer av dagens mått kommer att behövas. FTI har meddelat att kommunen inte behöver planlägga en yta för återvinningstation inom kvarteret Hindsgavl med hänsyn till framtidens ovisshet. FTI menar att eventuellt behov av plats för insamling av förpackningar efter år 2023, kommer att kunna tillgodoses på andra vis, utanför det aktuella planområdet.

Avfall

Hämtning av avfall ska kunna ske enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att dragväg för sopkärl ska vara hårdgjord, fri från hinder och högst 10 meter lång. Miljörummen ska placeras inom 50 meter från bostadsentréer, vilket regleras i Boverkets byggregler.

Inom kvarteret Hindsgavl kommer två miljörum att finnas – ett mot Köpenhamnsgatan och ett mot Nordengatan. Access till miljörummet längs Köpenhamnsgatan kräver att avfallstransporter kan stanna längs med gatans kantsten. Detta förutsätter att Köpenhamnsgatan inte har stoppförbud. Köpenhamnsgatans vändplats är 16 meter i diameter, vilket innebär att varu- och avfallstransporter kan behöva vända med hjälp av backning.

Längs Nordengatan planeras en lastplats som kan nyttjas för både avfalls- och varutransporter. Lastplatsen är 15 meter lång och gränsar direkt mot gångbana vid miljörummet och varuintag.

Avfalls- och varutransporterna kommer att behöva korsa gångbanan mellan angöringsplatsen och miljörummet/inlastningen både på Köpenhamnsgatans och Nordengatan. Trottoaren längs Nordengatan kommer att vara 2,5 meter bred och längs Köpenhamnsgatan 2 meter bred. Ingen av trottoarerna medger cykeltrafik. Denna typ av förhållande är vanligt förekommande och kommunen bedömer det som en godtagbar lösning i innerstad och stadsbygd. Avfallstransporternas dragavstånd till miljörummen har förutsättningar att klara kravet på maximalt 10 meter.

Tilltänkt placering av avfalls- och varutransporter är markerade med grönt. Illustration: DinellJohansson

El och värme

Området försörjs med el via Vattenfalls nät. I dag finns det en transformatorstation längs Köpenhamnsgatan, direkt sydväst om plangränsen. Exploatören måste vara ute i god tid med att beställa ny servis eftersom storleken på den kommer att avgöra om Vattenfall behöver uppgradera stationen.

Området för teknikbyggnad (E i detaljplanen) i den gällande planen räcker för Vattenfalls behov, även om man behöver uppgradera stationen till en större. E-området inkluderas därför inte i planområdet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

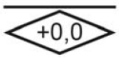
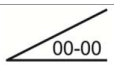
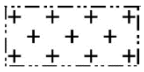
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	
GATA	*Gata* Bestämmelsen gata är en allmän plats som kan vara avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Syftet med denna bestämmelse är att säkra utrymme för gångtrafik längs Köpenhamnsgatan och Nordengatan.
TORG	*Torg* Allmänt torg innehållande hårdgjorda torgytor, fasta sittplatser, planteringar, gång och cykelbanor. Här finns även möjlighet till uteserveringar. Grundprincipen för denna bestämmelse är att ett torg endast tillfälligt får upplåtas för enskild verksamhet.

Kvartersmark	
B	*Bostäder* Användningen Bostäder innefattar alla typer av boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbostäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag som till exempel garage, parkering, tvättstuga, gäststuga/gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola kan betraktas som bostadskomplement, om den är av begränsad omfattning och inrymd i ett flerbostadshus.
C	*Centrum* Centrum är en generell användningsbestämmelse som här syftar till att möjliggöra för olika former av publik verksamhet såsom handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningsbestämmelsen säkrar att bottenvåningslokalerna inom kvarteret Hindsgavl kan nyttjas för lokaler med publik verksamhet, och att kvartersmarken längs Nordengatan ska vara tillgänglig för funktioner som är kopplade till centrumverksamheten (såsom inlastning/lossning och besöksparkering till butikslokaler). Bestämmelsen säkrar även att en markbit i anslutning till torget får nyttjas som förgårdsmark i anslutning till den befintliga bottenvåningslokalen inom den angränsande fastigheten Flogsta 40:1.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

+0,0	*Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter* Denna bestämmelse finns ännu inte på plankartan. Höjder på gator och torg kommer att läggas in till granskningen efter att en förprojektering av den allmänna platsen är gjord.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning och användning	
e_1	*Största byggnadsarea är 500 m²* Bestämmelsen reglerar hur stor del av innegården som får lov att upptas av en utskjutande bottenvåning (som kommer att fungera som upphöjd gård), utan att reglera den exakta gränsen för byggrätten.
e_2	*Byggnadens bottenvåning som vetter med fasad mot allmän plats ska huvudsakligen användas till centrumverksamhet av publik karaktär.* Bestämmelsen syftar till att byggnadens bottenvåning uppfattas som levande och öppen mot Nordengatan och det framtida torget. Med publik karaktär menas att det är en utåtriktad verksamhet som har besökare till exempel handel, restaurang eller kafé. Det kan även vara en utställningslokal, hotellobby eller en samlingslokal. Syftet är att lokalen ska upplevas som öppen, det går att se in i verksamheten och besöka den tillfälligt. Verksamheter som inte ingår är exempelvis kontor utan besöksverksamhet, vuxenutbildning eller lättare vård som kräver insynsskydd, exempelvis tandläkare. Bestämmelsen möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen, exempelvis trapphus och teknikutrymmen. Bestämmelsens fokus ligger på lokalytor med fasader mot gatorna. I kvarterets kärna, som inte syns i fasad, får kompletterande användningar av icke publik karaktär finnas.
	*Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan* Nockhöjden ska säkerställa en byggnad som motsvarar som mest fem våningar mot Nordengatan och torget, och högst fyra våningar mot Köpenhamnsgatan. Bestämmelsen s syfte är även att reglera högsta tillåtna höjd på den utskjutande delen av bottenvåningen (räknat från bjälklagets ovankant), för att dess terrassbjälklag ska kunna nyttjas som upphöjd gård. Bestämmelserna om nockhöjd är anpassade för att möjliggöra att byggnaden kan uppföras med stomme i trä.
	*Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader* Takvinkeln inom området regleras till mellan 20 och 30 grader. Syftet är att takformen ska stämma överens med omgivningens tak.
Placering	
	Marken får inte förses med byggnad Bestämmelsen reglerar placeringen av byggnaden i förhållande till gatan och säkerställer förgårdsmark mellan fasad och allmän plats
	*Marken får endast förses med komplementbyggnad och skärmtak* Tanken är att möjliggöra för mindre bebyggelse som till exempel förråd, inom kvartersmarken som övergår till Flogsta 40:1.
Utformning	

f_1	*Tak ska utformas som sadeltak* Bestämmelsen ska säkra en takutformning som är typisk för omgivande bostadsområde.
f_2	*Utskjutande balkonger får inte uppföras mot torg* Bestämmelsen syftar till att byggnadens fasad som vetter mot torget ska gestaltas som en sammanhållen volym, där balkonger är en väl integrerad del av fasaden.
f_3	*Minst en entré till bostäder eller publik verksamhet ska finnas mot allmän plats. Bostadsentréerna ska vara genomgående mellan gata och gård.* Bestämmelsen syftar till att göra kvarteret levande och ge byggnaden så många framsidor som möjligt, genom att säkerställa minst en entré för bostäder och/eller verksamheter mot allmän plats längs torget, Nordengatan och Köpenhamnsgatan.
f_4	*Fasader mot allmän plats ska utformas i tegel eller puts. Inslag av andra material får förekomma.* Bestämmelsen syftar till att säkerställa fasadmaterial som harmonierar med omgivande befintliga byggnader.
f_5	*Huvudentré till lokaler i bottenvåningen ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot allmän plats.* Bestämmelsen säkrar att byggnaden utformas på ett sätt som gör den lämplig för lokaler i bottenvåningen. Bestämmelsen ska inte hindra att färdigt golv hamnar på en erforderlig miniminivå ovan marknivå, för att säkerställa avrinning och hindra att eventuell översvämning drabbar bottenvåningen.
f_6	*Taket ska utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor. Växtbäddar, planteringslådor och liknande får sticka upp maximalt 1 meter utöver angiven nockhöjd.* Bestämmelsen tryggar förekomsten av en bostadsgård ovanpå taket/bjälklaget på den utskjutande delen av bottenvåningen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en kvalitativ utemiljö som även kan omhänderta och fördröja dagvatten. Gården ska utformas med planteringar, sittplatser och lekmöjligheter för barn.
f_7	*Komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 30 kvadratmeter får sticka upp utöver angiven nockhöjd.* Bestämmelsen ska möjliggöra att bostadsgården kan förses med exempelvis mindre växthus, lekstuga, pergola/skärmtak, redskapsbod eller andra komplementbyggnader med koppling till bostadsgården.
Mark	
n_1	*Marken är avsedd för plantering och entréplatser. Mindre terrasser vid entréer får anläggas.* Avsikten är att säkerställa en i huvudsak grön förgårdsmark som kan omhänderta dagvatten. Längs Köpenhamnsgatan ska bestämmelsen ge möjlighet att anordna mindre terrasser med ingång direkt till den egna lägenheten.
n_2	*Marken är avsedd för plantering och entréer. Cykelställ får anordnas på genomsläpplig markbeläggning.* Avsikten är att säkra en i huvudsak grön förgårdsmark som kan omhänderta dagvatten, och samtidigt fungera som plats för cykelparkering.
n_3	*Marken ska ansluta till allmän plats utan nivåskillnad.* Bestämmelsen säkerställer en mjuk övergång mellan allmän plats och kvartersmark.
Utfart	

▷--o--o--o--◁	*Utfartsförbud* Bestämmelsen säkerställer att utfart från kvarteret endast sker mot Köpenhamnsgatan.
Utförande	
b_1	*Garage får anläggas helt nedgrävt under mark.* Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att detaljplanen inte utestänger möjligheten att anlägga ett undergrävt garage under kvarterets byggrätt, som en alternativ parkeringslösning.

Administrativa bestämmelser

Genomförande-tid	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Bestämmelsen ska säkerställa en rimlig tid för att genomföra planen. Planen fortsätter dock att gälla efter det att genomförandetiden gått ut. Den gäller tills den dag planen ändras, ersätts eller upphävs.
Markreservat för allmännyttiga ändamål	
u_1	*Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Bestämmelsen säkerställer utrymme för befintliga ledningar inom angöringsfickan längs Nordengatan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planen bedrivs med målsättningen att detaljplanen ska bli antagen av plan-och byggnadsnämnden under det andra kvartalet 2023. Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter antagande.

Planarbetet har följande tidplan:

Samråd	Tredje kvartalet 2021
Granskning	Andra kvartalet 2022
Antagande	Fjärde kvartalet 2022
Byggstart	2023–2024

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Föravtal
Ett föravtal har tecknats mellan kommunen och exploatören för att reglera kostnads- och ansvarsfördelningen mellan parterna för de utredningar, underlag och arbetsinsatser som krävs för att ta fram ett exploateringsavtal. Detta innebär främst att en förprojektering ska tas fram där fokus kommer att ligga på höjdsättning av allmän plats och ledningsdragning.

Exploateringsavtal
Ett exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren ska upprättas och undertecknas innan planens antagande. Avtalet ska reglera fördelning av ansvar för genomförande och ekonomiska kostnader för allmänna platser och de markregleringar som krävs för planens genomförande. Specifika åtgärder som ska regleras i avtalet är att torget ska få en ny placering och utformning. Gång- och cykelvägen mellan Flogsta 39:1 och Flogsta 40:1 ska byggas om, breddas och få en rakare sträckning. Trottoaren längs med Nordengatan ska byggas om och det ska anläggas en ny angöringsficka. Fredriksbergsparken ska få en ny entré och kopplingen mellan torg och park ska förstärkas.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren.

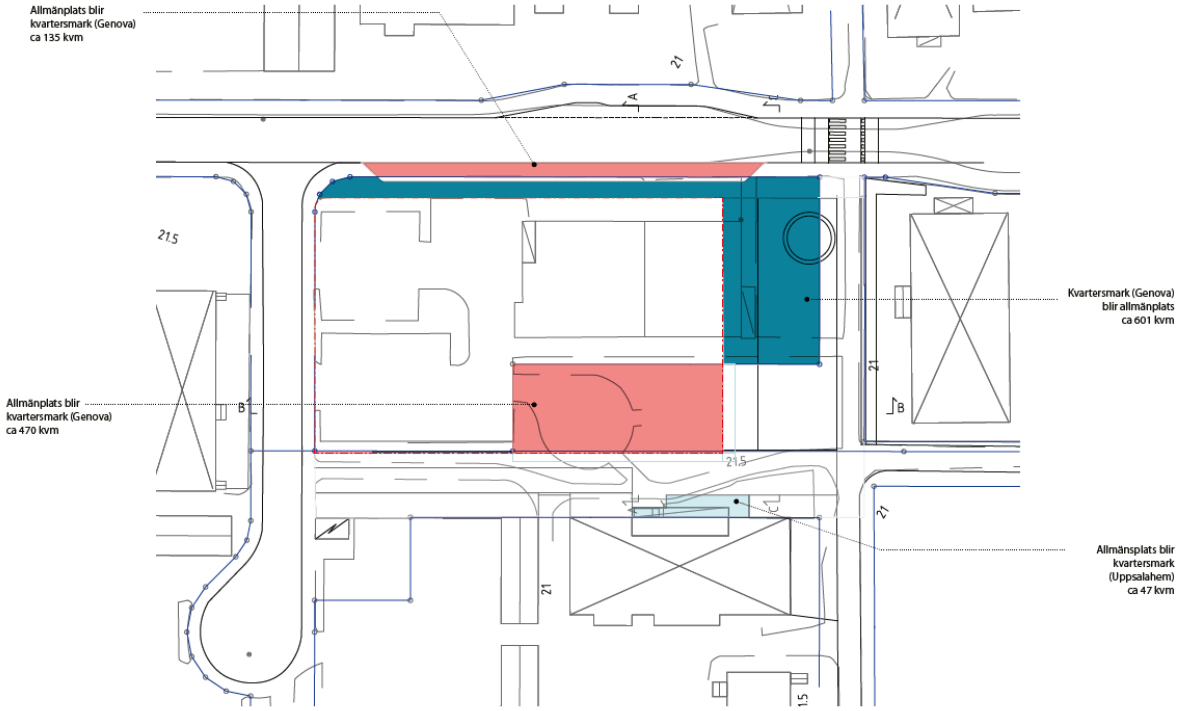
Markägoförhållanden
Flogsta 39:1 ägs av Genova Flogsta AB. Flogsta 11:6 och 11:14 ägs av Uppsala kommun. Flogsta 40:1 ägs av Uppsalahem AB.

Servitut och rättigheter
Flogsta 11:14 belastas av ett avtalsservitut *”D-2020-002389992:1.1”* avseende starkströmsledning och gäller till förmån för Husby-Långhundra 6:20. Flogsta 11:6 belastas av ett avtalsservitut *”D202000238993:1.1”* avseende starkströmsledning och gäller till förmån för Husby-Långhundra 6:20. Servituten ligger inom planområdet och berör elledningar som är dragna längs med Köpenhamnsgatan.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet
Planen innebär en omstrukturering mellan kvarterets allmänna plats och kvartersmark. En del mark som enligt gällande detaljplan (Stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet PL 92 F) är planlagd som allmän plats med kommunalt ägande, övergår till kvartersmark och till Genovas ägo. Vice versa kommer mark som enligt gällande plan är planlagd som kvartersmark och som ägs av Genova, att övergå till allmän plats och kommunens ägo.

Nedan sammanställs konsekvenserna för planområdets fastigheter.

Fastighet	Fastighetsbildning	Ungefärlig yta som berörs	Fastighetskonsekvenser
Flogsta 11:6	Del av Flogsta 11:6 överförs till Flogsta 39:1.	Cirka 605 kvadratmeter (470 + 135)	Planläggs som kvartersmark för bostäder.
Flogsta 39:1	Del av Flogsta 39:1 överförs till Flogsta 11:6.	Cirka 601 kvadratmeter	Planläggs som allmän plats.
Flogsta 11:14	Del av Flogsta 11:14 överförs till Flogsta 40:1	Cirka 47 kvadratmeter	Planläggs som kvartersmark



Bilden illustrerar hur planens genomförande påverkar nuvarande fastighetsindelning. Mörkblå ytor övergår till allmän plats och kommunens ägo, och röda ytor övergår till kvartersmark och byggherrens ägo. Det ljusblå området i söder visar den yta som planen säkrar upp som förgårdsmark till förskolan inom fastighet Flogsta 40:1.

Markupplåtelseavtal inom Flogsta 11:14

Inom Flogsta 11:14 arrenderar kommunen ut en yta på 146 kvadratmeter till verksamhetsutövaren som bedriver förskolan inom Flogsta 40:1. Arrendet är reglerat i ett markupplåtelseavtal eftersom det gäller allmän plats. Avtalet är baserat på ett polistillstånd från 2011, som gavs för en inhägnad om 15 kvadratmeter. Den nuvarande markupplåtelsen är inte förenlig med vare sig gällande detaljplan eller det ursprungliga polistillståndet. I samband med planens genomförande kommer stadsbyggnadsförvaltningens enhet för trafikreglering och upplåtelse begära att polistillståndet återkallas i syfte att kunna dra tillbaka markupplåtelsen. Istället tryggar planen en mindre bit kvartersmark i anslutning till förskolelokalens entré. I samband med planens genomförande kommer marken att fastighetsrättsligt knytas till fastighet Flogsta 40:1.

Anslutning till gemensamhetsanläggning för parkeringsändamål

Byggherrarna, tillika fastighetsägarna till Flogsta 39:1 äger även fastigheten Flogsta 47:1. Flogsta 47:1 ligger vid Ekeby bruk, knappt 500 meter från kvarteret Hindsgavl och har del i gemensamhetsanläggningen Flogsta GA:8. Flogsta GA:8:s ändamål är: kommunikationsytor, parkeringsplatser och vägbelysning.

Projektets primära lösning för boendeparkering, är att Flogsta 39:1 (kvartersmarken inom kvarteret Hindsgavl) ansluts till Flogsta GA:8 och att gemensamhetsanläggningen utökas för att inkludera parkeringsbehovet från Flogsta 39:1. Det är en lösning som kan jämställas med så kallade parkeringsköp i en extern parkeringsanläggning. I det här fallet kan parkeringstillgången säkras genom en överenskommelse med den förvaltande samfälligheten Ekebybruk samfällighetsförening, för att sedan prövas i en fastighetsförrättning.

Trafik- och mobilitets-PM:et (Civit 2021-07-29), föreslår att den befintliga gemensamhetsanläggningen Flogsta GA:8 utökas med totalt 20 parkeringsplatser för att täcka behoven

från kvarteret Hindsgavl (observera att antalet förutsätter den förväntade reduceringen av parkeringstalen). I utredningen konstateras att det finns markområden inom fastighet Flogsta 47:1 som skulle kunna nyttjas för att utöka gemensamhetsanläggningen med 20 platser.

Bilaga 4, *Parkerings-PM, förslag till överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning* (Vesterlin), utreder möjligheten att genomföra den föreslagna parkeringslösningen, och beskriver hur Flogsta 39:1 fastighetsrättsligt kan anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen Flogsta GA:8. Sammanfattningsvis konstaterar utredningen att:

- Flogsta GA:8 torde utifrån anläggningslagens regler kunna utökas för att också omfatta parkering för Flogsta 39:1.
- För att säkerställa genomförandet kan en överenskommelse enligt 16 § AL om utökning av gemensamhetsanläggning ingås mellan de deltagande fastigheterna. En sådan överenskommelse är bindande vid en senare lantmäteriförrättning, se 19 § AL och FBL 4 kap. 40 § samt därtill hörande praxis.
- Ägaren till fastigheterna Flogsta 39:1 och 47:1 är villig att ingå en bindande överenskommelse enligt ovan, i vilken fastighetsägaren åtar sig kostnaderna för förrättning och utförande. En sådan överenskommelse torde, med eller utan samtliga delägande fastigheters deltagande, kunna utgöra grund för en ändring av Flogsta GA:8.

En överenskommelse med Flogsta GA:8, alternativt en genomförd förrättning som säkrar tillgången till kvarteret Hindsgavls parkeringsbehov, ska ligga till grund för bygglovsprövning.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Ersättning för mark som övergår till allmän plats ska hanteras i exploateringsavtalet.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom och i anslutning till planområdet enligt Ledningskollen december 2020:

- Vattenfall Eldistribution
- Uppsala kommun, belysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB

- IP-Only Networks AB
- Skanova

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Biotopskydd

Detaljplanens genomförande förutsätter att trädraden på kvartersmarken längs med Köpenhamnsgatan tas ner och ersätts. Träden omfattas av det generella biotopskyddet. Dispens från biotopskyddet kan ges av länsstyrelsen om det föreligger särskilda skäl. En dispens från biotopskyddet ska helst vara godkänd innan detaljplanen antas för att säkra möjligheten att genomföra planen.

PLANENS KONSEKVENSER

Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det inom kvarteret Hindsgavl kan uppföras ny bostadsbebyggelse med handel och annan typ av publik verksamhet i bottenvåningen. Planen omdisponerar nuvarande fördelning av kvartersmark och allmän plats, för att ge torget ett nytt läge i kontakt med såväl Nordengatan och Frederiksbergsparken som planområdets två viktiga gång- och cykelstråk i söder och öster. Kvarterets nuvarande livsmedelsbutik avser att flytta in i bottenvåningslokalen. Köpenhamnsgatan avlastas som kvarterets enda angöringsgata, och istället möjliggör planen angöring direkt från Nordengatan för kunder och varutransporter.

Tidigare genomförd behovsbedömning (numera undersökning) och skillnader från det aktuella förslaget

I samband med den tidigare, avbrutna, planprocessen för kvarteret Hindsgavl (dnr 2013–000537) upprättades en behovsbedömning. Behovsbedömningen upprättades under mars 2014 och beskriver det dåvarande planförslagets bedömda miljöpåverkan.

Det då aktuella planförslaget innebar bostadsbebyggelse för cirka 70 lägenheter i tre punkthus med sex, åtta och tio våningar. Punkthusen var sammanbundna med en byggnad i en våning innehållande verksamhetslokaler. Kundparkeringen föreslogs få infart direkt från Nordengatan, i motsvarande läge som torget nu är placerat. Boendeparkering föreslogs i form av ett garage under kvarteret. Lastning och lossning av varutransporter fick ett nytt läge längs med Nordengatan. Planförslagets bebyggelse innebar en helt ny struktur i stadsdelen, med kvartersstruktur, arkitektur och våningsantal som sedan tidigare inte finns i Ekeby.

I behovsbedömningen konstaterade kommunen sammanfattningsvis att ett genomförande av detaljplanen inte kunde antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6

kap. 11 § och att en miljöbedömning därmed inte behövde genomföras. Behovsbedömningen samråddes med länsstyrelsen, som i sitt yttrande gjorde samma bedömning som kommunen – att dåvarande detaljplaneförslag inte kunde antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Sedan dåvarande planuppdrag har planförslaget modifierats. Platsen är densamma, önskvärd användning – lokaler i bottenvåningen med ovanpåliggande bostäder – är samma nu som då. Skillnaden i det aktuella förslaget är att den nya bebyggelsens uttryck, kvartersstruktur och skala är anpassad för att stämma in med omgivande bebyggelse. Byggnadshöjderna har sänkts från högst 10 våningar till högst 5 våningar. Ytorna mellan kvartersmark och allmän plats har stuvats om något, och mobilitetstjänster är tänkta att ersätta undergrävd parkering, även om detaljplanen även möjliggör garage under mark

Bedömning av miljökonsekvenser

Nedan följer en ny aktuell sammanfattande bedömning från kommunen om planens miljökonsekvenser. Grunden till ställningstagandena motiveras i övriga delar av planbeskrivningen.

- Planområdet är litet och väl avgränsat i förhållande till sin omgivning. Inom planområdet medger planen bebyggelse med samma användning och egenskaper som redan finns inom planområdet, eller i dess direkta närhet. Planen bedöms inte ha betydelse för andra planers miljöeffekter.
- Planens genomförande ger inte någon negativ påverkan för riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.
- Planens genomförande innebär en lokal påverkan på stadsbilden genom att nuvarande envåningsbyggnad ersätts med en större volym i 4–5 våningar. Sammantaget bedöms planens genomförande innebära en positiv påverkan på stadsbilden. Den nuvarande butikens slutna fasader kan ersättas med en mer välkomnande och händelserik bottenvåning och möjliggör för ett nytt torg med ett synligt och mer centralt läge i kvarteret. Skalan på den nya bebyggelsen har stöd av omgivningens befintliga bebyggelse och vegetation (uppväxta träd), och upplevs stämma väl in stadsbilden. Planens omlokalisering av torget bidrar till en mer sammanhängande stadsbild, där torg, park och stråk koncentreras och kopplas samman. Planens gestaltningsprogram visar på ambitioner om en hög arkitektonisk kvalitet som med stor varsamhet har anpassats efter omgivningen.
- Planen ger förutsättningar för en hållbar utveckling genom förtätning av bostäder och handel med närhet till stadens befintliga infrastruktur och service. Planen bäddar för ett hållbart resande genom projektets ambition om hur parkering ska hanteras, och utifrån sitt läge med god tillgång till både kollektivtrafik och cykelvägsförbindelser.
- Det finns inga kända miljöproblem inom planområdet och inget som indikerar en påtaglig risk för markföroreningar. Inför planens genomförande kommer en översiktlig miljöteknisk undersökning att genomföras för att säkerställa att planområdets mark är förenlig med känslig markanvändning (bostäder).
- Planområdet ingår i ett område som är utpekat med ”måttlig känslighet” för grundvattenpåverkan enligt *Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt*. Enligt upprättade undersökningar för dagvatten, mark- och geoteknik bedöms riskerna för grundvattenpåverkan som små. Det finns goda förutsättningar att exploatera området i enlighet med de riktlinjer som kommunen har ställt upp för områden med ”måttlig känslighet”. Den måttliga riskklassningen samt markanvändningen (bostäder och centrum) ger minimal risk för grundvattenpåverkan så länge pålning görs från rena massor. Att massorna är rena kommer att säkerställas i samband med en översiktlig markundersökning inför byggnation.

- Planens genomförande bedöms medföra skuggning av omgivningen och därigenom innebära viss påverkan på omgivande byggnaders tillgång till direkt solljus och diffust dagsljus. Förändringen bedöms dock sammantaget som liten. Inför granskning kommer en närmare analys att göras av påverkan på dagsljusfaktorn inomhus för det befintliga femvåningshuset inom fastighet Flogsta 40:1.
- Planen berör sex träd (lönnar) som står i rad längs Köpenhamnsgatan och som omfattas av det generella biotopskyddet. Lönnarnas kondition är dålig. Åtgärden är dispenspliktig och en ansökan om dispens kommer att göras till länsstyrelsen inför planens antagande.
- Platsen har goda luftförhållanden. Utifrån den prognostiserade trafikalstringen som planen antas medföra, planens högsta tillåtna nockhöjd, och det relativt breda gaturummet, gör kommunen bedömningen att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormerna för luft äventyras av planens genomförande.
- Dagvattnet från området har Fyrisån som slutrecipient, både för dagvatten som samlas upp via ledningsnätet och dagvatten från skyfall som leds till ån via ytavrinning. Planen innebär en ökad rening och fördröjning av dagvatten i förhållande till den befintliga situationen. Planen ger sammantaget positiva effekter för Fyrisåns vattenmiljö och dess möjlighet att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer för god ekologisk status.
- Bullerutredningen visar att såväl befintlig som ny bebyggelse har förutsättningar att klara riktvärdena för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader efter planens genomförande. Bullerutredningen konstaterar att planens genomförande inte kommer att påverka trafikbullernivåerna i området i nämnvärd omfattning.
- Planen påverkar inte några kulturmiljöer eller kulturvärden i nämnvärd utsträckning.
- Planområdet ingår i ett stort påverkansområde, ett MSA-område (minimum safety altitude) kopplat till Försvarsmaktens riksintresse Uppsala övningsflygplats vid Ärna. Försvarsmaktens anspråk innebär maximalt 45 meters byggnadshöjd inom samlad bebyggelse. Planen säkerställer en nockhöjd på högst 42 meter över nollplanet, vilket motsvarar en högsta byggnadshöjd på 17–18 meter. Planen uppfyller därmed Försvarsmaktens anspråk.

Med utgångpunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966) finns det inga omständigheter som talar för att detaljplanens genomförande innebär risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Undersökningssamråd
Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan
I samband med beslut om granskning kommer plan- och byggnadsnämnden att fatta beslut om ett genomförande av detaljplanen kan anses medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Den kulturhistoriska utredning som har genomförts som underlag för detaljplanen (Upplandsmuseet 2020) konstaterar att områdets stadsplanehistoria är intressant i ett lokalt perspektiv och i ett kommunperspektiv, bland annat för dess tydliga intentioner om integrerade och varierade bostadskvarter för olika typer av hushåll. Utredningen konstaterar dock att området inte har sådana särskilda kulturhistoriska värden som avses i plan och byggnadslagen 8 kap13 §. I begreppet ”särskilt värdefull” ligger att det ska finnas få motsvarigheter. Det finns förhållandevis många bostadsområden från den aktuella tidsperioden som har en bevarad karaktär och som på olika sätt har en intressant tanke bakom planläggningen.

Kulturmiljöutredningen beskriver att exploatering i enlighet med planen kan innebära viss påverkan av kulturvärde, utifrån förlusten av den befintliga handelslokalens värdebärande egenskaper. Detta motiveras av att utläsningen av stadsdelens planhistoria försvåras när ett av dess viktigaste element, 1980-talets centrumbildning med service, försvinner och ersätts av bebyggelse som varken tids– eller planmässigt kan kopplas till omgivande kvarter. Denna påverkan bedöms dock som försumbar. Kulturmiljöutredningen konstaterar att: eftersom den nya bebyggelsen kommer att ha en viss centrumkaraktär och höjdmässigt ansluta till befintlig hög bebyggelse vid stadsdelscentrumet kommer en avläsning ändå att vara möjlig.

Utredningen konstaterar även att den föreslagna exploateringen inom kvarteret Hindsgavl inte bedöms påverka den q-märkta äldre kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen sydöst om planområdet inom Flogsta 11:15, 3:1 och 11:17 i nämnvärd omfattning.

Dagvatten
Enligt dagvattenutredningen förväntas hårdgörandegraden inom den framtida kvartersmarken att minska från en avrinningskoefficient på 0,74 till 0,69 men å andra sidan öka inom det som föreslås vara allmän plats, från 0,53 till 0,7. Sammantaget beräknas avrinningskoefficienten öka marginellt, från 0,65 till 0,69. Vid ett dimensionerande 10-årsregn beräknas det utgående flödet av dagvatten från det framtida planområdet att öka från dagens 72 liter/sekund till framtida 97 liter/sekund. Ökningen beror framförallt på att man har adderat en klimatfaktor i beräkningarna av framtida flöden.

Med ovan dagvattenåtgärder beräknar dagvattenutredningen att den totala föroreningsbelastningen från planområdet kommer att minska med betydande grad från nuläget. Belastningen från flera samtliga studerade näringsämnen och föroreningar beräknas minska med mellan 32 och 77 procent med undantag för en marginell ökning av kväve från allmän plats med 8 procent. Sammantaget visar dock dagvattenutredningens beräkningar att hela planområdets framtida belastning av kväve minskar med 4 procent (från 2,5 kg/år till 2,4 kg/år), totalt beräknat för både allmän plats och kvartersmark efter föreslagna dagvattenåtgärder. Ett genomförande av detaljplanen innebär sammantaget att dagvattnet kommer att renas och fördröjas, vilket är en förbättring för ytvattenrecepienten Fyrisån, i förhållande till dagens situation.

Rekreation och friluftsliv
Planområdet inkluderar inte något rekreations- eller friluftslivsområde, men har tillgång till omgivningens rika tillgång på parker och naturområden. Planens genomförande ger positiva konsekvenser för rekreativa värden genom att en del av Frederiksbergsparken rustas i samband med planens genomförande.

Dagsljus och soltillgång
Med den nya bebyggelsen förväntas liten eller ingen förändring med avseende på direkt soltillgång samt diffust dagsljus för byggnaderna inom fastighet Flogsta 35:1 och 36:2. För Flogsta 38:1 samt 17:2 blir den direkta soltillgången i stort sett oförändrad men med en svag försämring av diffust dagsljus. För femvåningshuset inom Flogsta 40:1 blir den direkta soltillgången i stort sett oförändrad men himmelsavskärmningen som den nya byggnaden ger upphov till kan resultera i en stark ökning av antalet rum i denna byggnad som får en dagsljusfaktor lägre än 1,0 %. En fördjupad utredning om hur rummen i byggnaden inom Flogsta 40:1 påverkas av dagsljusfaktorn, kommer att göras inför granskning.

Sociala aspekter

Utökad dialog, inflytande och insyn
Inom ramarna för planarbetet har en särskild dialogplan tagits fram.

Det övergripande syftet med medborgardialoger är att Uppsalas invånare ska vara delaktiga i utformandet av sin stad och närmiljö, och att förtroendevalda ska få ett bredare kunskapsunderlag att fatta beslut utifrån. Syftet med den aktuella dialogplanen är att kommunen ska nå ut till så många som möjligt, och därmed att en så bred och representativ grupp som möjligt, ska få förutsättningar att tycka till i utvecklingen av kvarteret Hindsgavl. Förhoppningen är att boende och verksamma i kvarterets närområde ska känna insyn i pågående utveckling, veta vilka frågor som påverkas inom olika processer och hur och när man har möjlighet att delta och påverka. Dialogplanen ska även vara ett stöd och ett arbetsverktyg för kommunens tjänstepersoner i dialogarbetet.

Trygghet
Planen bidrar till en ökad upplevelse av trygghet. Ytterligare bostäder i anslutning till torget, butiken och längs gång- och cykelvägsstråken ger fler ögon på platsen under alla tider på dygnet, vilket ger förutsättningar för en ökad upplevelse av trygghet på platsen. Fler och tydligare kopplingar till omgivningen gör området mer lättorienterat.

Mötesplatser och stadsliv
Nordengatan och torget kommer att bli mer inbjudande och levande miljöer med entréer och aktiva bottenvåningar som ger fler upplevelser i ögonhöjd. Fler utåtriktade verksamheter i den nya byggnaden, tillskottet av bostäder inom kvarteret, och ett nytt synligt torg (med nya parkkopplingar) för bland annat möten och vistelse, ger förutsättningar för att fler människor kommer att röra sig här under större delen av dygnet. Utrymme för uteserveringar och viss torghandel på torget bidrar också positivt till stadslivet.

Tillgänglighet
När nya lägenheter och lokaler byggs ställs krav på att dagens tillgänglighetsregler uppfylls. Nya bostäder har ofta bättre tillgänglighet än äldre bebyggelse, genom exempelvis tillgång på hiss, låga trösklar, tillräckliga svängradier för rullstol och tillgängliga badrum. Ny bebyggelse ger förutsättningar för en ökad tillgänglighet inom planområdet såväl som för dess närområde. Nya tillgängliga bostäder och lokaler ger möjlighet för människor att flytta från sin otillgängliga bostad men ändå bo kvar i området.

Barnperspektiv
Bostadsgårdens övre sektion ger förutsättningar för en skyddad och trafikfri gårdsmiljö, med access direkt från bostadshusens trapphus och med överblick från fönstren mot innergården. Det ger förutsättningar för barn att leka själva på gården, vilket är positivt utifrån ett barnperspektiv.

Planen säkerställer förgårdsmark till den intilliggande förskolan inom fastighet Flogsta 40:1. Ytan ger förutsättningar för en trygg övergång mellan utomhus- och inomhusvistelse, samtidigt som gårdens ringa storlek säkrar barnens behov av, och rätt till, lek på en tillräckligt stor friyta i någon av närområdets parker.

Inom ramarna för planarbetet har en dialogplan tagits fram. Dialogplanen pekar ut barn och unga som en särskild fokusgrupp. Deras möjlighet till inflytande och påverkan kommer att säkerställas och bevakas under planarbetets samråd. Särskilda samrådsmetoder kommer att tillämpas för att ta del av barns och ungas synpunkter och önskemål.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Planen innebär övergripande att en del av stadens centrala stadsbygd (inom fyra kilometer från Resecentrum), med god kollektivtrafiktillgång, kompletteras med bostäder och ytterligare lokalyta för verksamheter och närservice. Bebyggelsen får en god integrering i den befintliga bebyggelsemiljön och skapar förutsättningar för en mer sammanlänkad stadsbild.

Miljöbalken

Detaljplanen 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.

Detaljplanen berör inte några riksintressen.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 eftersom planområdets dagvatten har Fyrisån som slutrecepient. Detaljplanen redogör för dagvattenlösningar som innebär en ökad rening och fördröjning av dagvatten. Planens genomförande innebär sammantaget en förbättring för Fyrisån i förhållande till idag. Planens genomförande påverkar inte miljökvalitetsnormer för luft. Sammantaget bedöms planen vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanens genomförande berör inte miljöbalkens kapitel 7, eftersom planområdet inte inkluderar några skyddade områden såsom strandskydd, vattenskyddsområden, natur- eller kulturreservat etcetera.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och exploatören.

Gestaltningsprogram, fotografier, illustrationer och situationsplan har tagit fram av Uppsala kommun, DinellJohansson, WSP, Upplandsmuseet, WRS, Bjerking och ACC Glas- och fasadkonsult.

Tekniska, kulturhistoriska och fastighetsrättsliga utredningar har gjort av: Upplandsmuseet, Bjerking, ACC Glas- och fasadkonsult, Vesterlin & Co, WRS – Water Revival Systems, Civit och DinellJohansson.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Lisa Björk. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker
Anna Sääf, landskapsarkitekt
Margareta Bergmark och Fredrik Andersson, mark- och exploateringsingenjörer
Maya Katsumata Ling, bygglovshandläggare
Teresa Uggla Kerrou, projektledare trafik & samhälle
Ida Gottberg med flera, trafikplanerare
Emilia Hammer, samhällsplanerare miljö

Planhandlingarna har granskats av Emil Lindström, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-08-10

Pernilla Hessling	Lisa Björk
Planchef	planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2021-08-26