

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2020-001285Handläggare:
Jesper Ljung Holm

Planbeskrivning Detaljplan för Kvarteret Stave, m fl

Standardförfarande



Figur 1 – Illustration över projektets ambitioner, Reflex arkitekter.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 10 november och 22 december 2023

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
Planens innehåll.....	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag.....	7
Planområdet.....	8
Stadsbyggnadsvision	10
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	10
Skola och förskola	12
Kulturmiljö.....	13
Park och natur.....	13
Trafik och tillgänglighet	14
Sociala frågor	19
Mark och geoteknik.....	20
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	21
Hälsa och säkerhet.....	25
Teknisk försörjning	31
Motiv till detaljplanens regleringar.....	33
Användning av mark och vatten.....	33
Genomförandefrågor	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Tekniska frågor.....	40
Ekonomiska frågor	40
Organisatoriska frågor.....	41
Planens konsekvenser	42
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§	42
Hälsa och säkerhet.....	43
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	45
Översiktsplanen	45
Miljöbalken	45
Medverkande.....	46

Inledning

Sammanfattning

Planens syfte är att skapa förutsättningarna för ett nytt Flogsta centrum genom att möjliggöra bostäder och centrumfunktioner. Planläggning av allmän plats syftar till att anpassa och förbättra infrastrukturen i området. Planen syftar också till att skapa en planreserv för den sociala infrastrukturen genom planläggning av utökad markanvändning för den befintliga förskolan.

Planförslaget reglerar bland annat förskolebyggnadens placering och storleken på byggrätten, att centrumfastigheten i huvudsak ska ha centrumlokaler mot projektets torg, att huskropparna ska ha fasade hörn i bottenvåningen i de södra hörnen, att entréer inte får placeras med dörruppslag mot allmän plats och att planlösningarna behöver utformas så att lägenheter större än 35 kvadratmeter orienterar minst hälften av bostadsrummen mot en ljuddämpad sida.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Vad är en detaljplan?

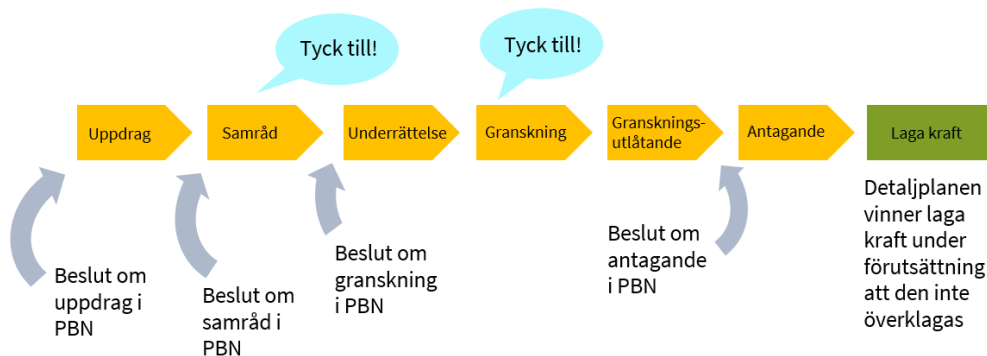
En detaljplan berättar vad som får byggas inom ett område och hur mark och vatten ska användas.

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 bygglovprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2020-02-13. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Bullerutredning, daterad 2023-07-04
- Dagvattenutredning, daterad 2023-05-17
- Fastighetsförteckning*
- Inventering Markföreningar, daterad 2023-02-24
- Markteknisk undersökningsrapport, daterad 2022-05-12
- Miljöteknisk markundersökning, daterad 2023-04-28
- Trafikpromemoria, daterad 2023-09-06
- PM Geoteknik, daterad 2023-05-19
- PM Radon, daterad 2023-05-12
- Solstudier, daterad 2023-06-29

Samrådshandlingarna finns tillgängliga digitalt i Stadshusets Kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Handlingarna finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se/stave. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

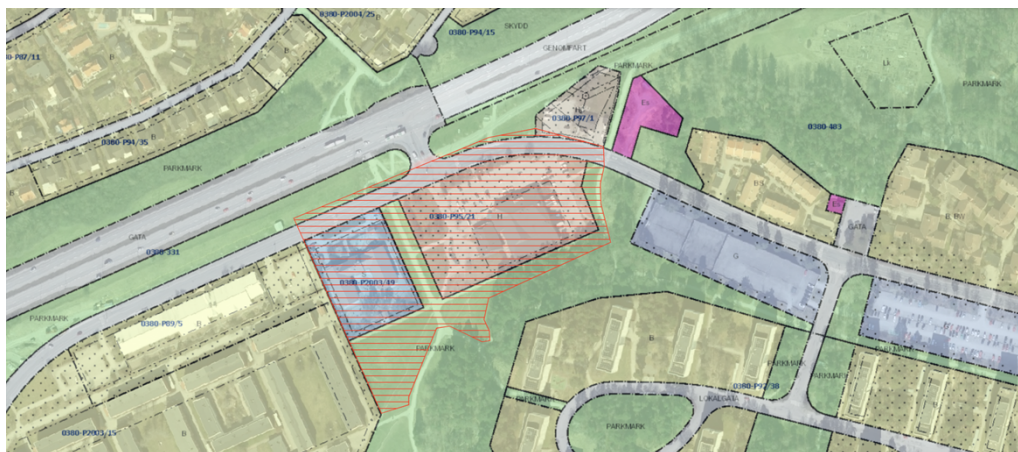
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen för Uppsala kommun från 2016 är planområdet en del av den så kallade fyrakilometerszonen, som pekar ut ett område inom fyra kilometer från stadskärnan. Planområdet är också utpekad som en del i ett större utvecklingsområde kallat Herrhagsskogen och Stabbygderna. Det är också en del av ett brett utpekad stadsstråk som syftar till att peka ut viktiga stomlinjer för kollektivtrafiken där hållplatser och funktionell kollektivtrafik har hög prioritet.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter hela detaljplanen för Kvarteret Stave från 1995 som anger Handel för hela fastigheten. Planförslaget påverkar också Stadsplanen för Flogsta från 1969 som omger detaljplanen för Kvarteret Stave. Detaljplanen ersätter en mindre del av Stadsplanen för Flogsta från 1969. De delar som påverkas är planlagda parkmark respektive gatemark. Även del av Flogsta 11:47 planlagd som handel och centrum påverkas. Detaljplan del av kv Hamberg planlagd som allmänt ändamål ersätts i sin helhet av den nya detaljplanen.



Figur 2 - Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet. Planområdet markerat med röd skraffering.

Planens innehåll

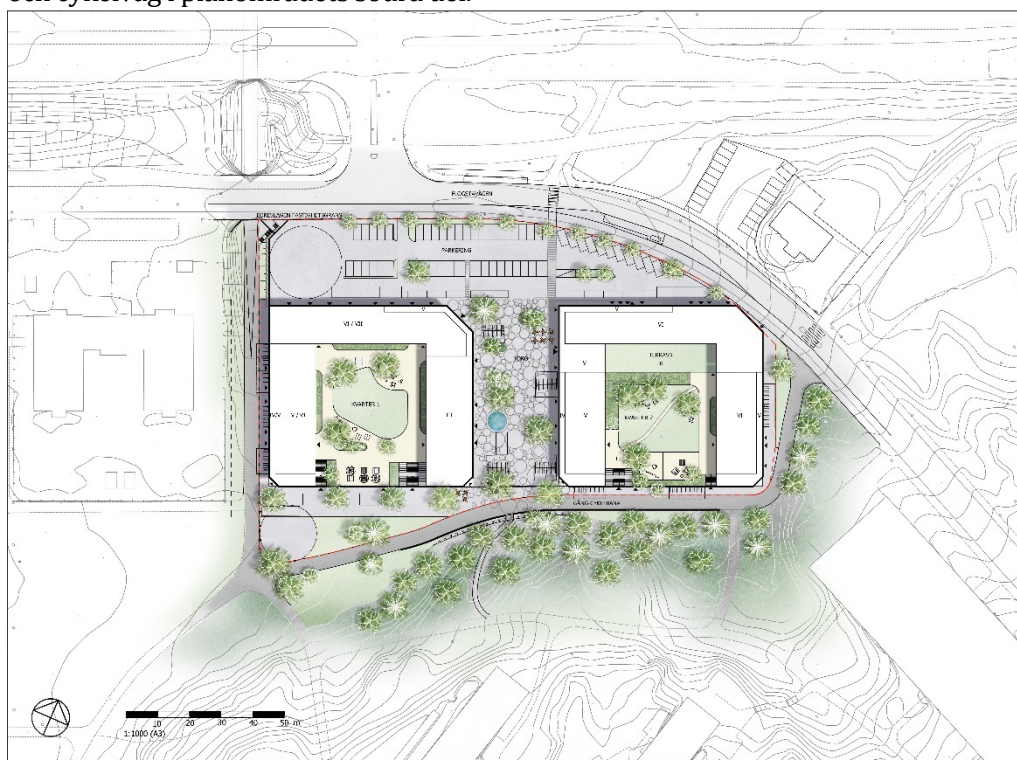
Planens syfte

Planens syfte är att skapa förutsättningarna för ett nytt Flogsta centrum genom att möjliggöra bostäder och centrumfunktioner. Planläggning av allmän plats syftar till att anpassa och förbättra infrastrukturen i området. Planen syftar också till att skapa en utökad markanvändning för förskolan.

Planens huvuddrag

Planförslagets syfte är att möjliggöra för ett nytt Flogsta centrum som innehåller flertalet markanvändningar för att uppnå levande kvarter, där funktionerna är olika för att skapa liv och rörlighet under så många timmar som möjligt under dygnet. Planförslaget möjliggör för cirka 250 bostäder, flertalet verksamhetslokaler, bland annat mataffär, vårdcentral och anläggande av ett garage. Mellan huskropparna skapas utrymme för ett torg.

Planförslaget omfattar också planläggning av ny allmän plats *Gata* samt *Gång- och cykelväg*. Det syftar till att utöka vägområdet för Flogstavägen för att möjliggöra bredare gång- och cykelvägar, nya hållplatser, samt planlägga för en bredare gång- och cykelväg i planområdets södra del.



Figur 3 - Situationsplan för centrumfastigheten, Tengbom.

Planförslaget planlägger också för en utökad förskolefastighet. Idag finns en befintlig förskola, men för att skapa en markreserv för social infrastruktur utökas befintlig förskola söderut för att möjliggöra för fler avdelningar, tillräcklig friyta, anläggandet av en förskolegård med goda kvaliteter samt tillräckliga ytor för att hantera frågor som dagvatten och buller.

Planförslaget reglerar bland annat förskolebyggnadens placering och storlek på byggrätt, att centrumfastigheten i huvudsak ska ha centrumlokaler vid torget, att

träddparti bestående av tallar. Övrig omkringliggande mark är släta gräsmattor med gång- och cykelvägar. Planområdet har idag kommersiell service bestående av en restaurang som finns på motsatt sida av Flogstavägen och en mataffär tillsammans med offentlig service i form av postombud för Postnord i mataffären, återvinningsstation placerad bredvid ICAs byggnad samt en förskola.



Figur 6 - Vy från infartsvägen från väg 55 mot infarten för ICA-butiken, Google september 2022.



Figur 7 - Vy från Flogstavägen mot förskolan och Flogstahuset i bakgrunden, Google maj 2023.



Figur 8 - Vy från Flogstavägen mot restaurangen på motsatt sida Flogstavägen från planområdet, Google september 2022.

Stadsbyggnadsvision

Den grundläggande visionen för planområdet är att skapa ett nytt centrum för Flogsta. Ett nytt centrum som erbjuder nya bostäder, verksamheter samt möjlighet till vårdcentral och mötesplatser. Planområdets skala underkastar sig Flogstahuset, vilka är en viktig del av kulturmiljön i Flogsta.



Figur 9 - Flogstahuset. Bild tagen med vy mot nordväst.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planförslaget gör det möjligt att uppföra två större kvartersbildningar som genom sin storlek skapar två större innejårdar i storlek om cirka 1300 kvadratmeter och 1200 kvadratmeter. Huskropparnas markanvändning är i huvudsak bostäder, men möjliggör för markanvändningen centrum i båda kvarteren, med möjligheten till ett garage i det östra kvarteret. Kvarterens placering möjliggör ett torg mellan husen. Torget avser vara ett nytt stråk i Flogsta där verksamhetslokaler i huvudsak vänds mot torget. Torget tillsammans med nya verksamhetslokaler skapar möjligheten till nya mötesplatser i Flogsta. För att göra torget mellan husen så tilltalande som möjligt har delar av huskropparna i kvarteren begränsats i höjd i syfte att möjliggöra fler soltimmar på torget. Den service som avses i projektet och som möjliggörs i detaljplanen är både kommersiell och offentlig, bestående av mindre verksamheter som exempelvis matvarubutik, café och restauranger, men även möjlighet till en vårdcentral.



Figur 10 - Visionsbild för södra delen av centrumfastigheten, Reflex arkitekter.



Figur 11 - Visionsbild för torget, Reflex arkitekter.

De två nya huskropparna blir ett nytt inslag i närområdet, som länge ensamt dominerats av Flogstahusen. Den nya bebyggelsen ligger lägre i terrängen än Flogstahusen, som även i fortsättningen kommer vara det dominerande inslaget i Flogsta. Huskropparnas utformning innebär också en annan bebyggelsestyp i närområdet genom sin mer kvartersstadsliknande utformning, i motsats till närområdet som i huvudsak domineras av lamellhus och radhus. Den kvartersstadsliknande utformningen och planförslagets skala har som syfte att signalera centrum, och ett inslag av stadsmiljö i Flogsta. Utformningen har också grundat sig i den mobilitetsintensiva miljö som omger planförslaget med bland annat viktiga kollektivtrafikstråk och cykelnät. Planområdet får genom den omgivande infrastrukturen naturliga ramar i sin utbredning och planförslaget har utformats för att skapa en så trafiksäker miljö som bedömts möjligt.

Skola och förskola

Detaljplanen skapar möjlighet för en byggnation av bostäder i omfattningen av ca 250 bostäder. Fastighetsägaren har som avsikt i projektets samrådsstadium att upplåta cirka hälften av alla bostäder som studentlägenheter, men förskolebehovet behöver ta höjd för att alla bostäder blir vanliga bostäder. Under tiden samrådet för den här detaljplanen pågår finns det ett arbete hos kommunkoncernen med den intilliggande Flogsta förskola och möjligheten att förbereda en markreserv för social infrastruktur. Planförslaget involverar en planläggning av både den befintliga förskolefastigheten samt en utökning av den i sydlig riktning. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns förutsättningar för en god lämplighet av markanvändning för ytan som är planlagd som *Skola* i planförslaget.

Markanvändningens yta är tillräckligt stor för att uppfylla kommunens riktlinjer för friyta som anger 40 kvadratmeter per barn och anläggandet av en föreskolegård som uppfyller god kvalitet. Förskolan har idag redan en etablerad funktion med angöring för biltrafik och är väl försedd med gång- och cykelkopplingar, vilket planen avser bevara genom att styra byggrätten på ett sådant sätt att angöring lokaliseras i den norra delen och förskolegården lokaliseras i användningens södra del. Det medför också att skolgården skyddas från buller av huskroppen, och möjliggör att anlägga nya angöringsplatser i södra delen via skolgården med god anknytning till befintligt gång- och cykelnät i närområdet. Som det framgår i figur 12 finns det väletablerade

angöringsmöjligheter från alla väderstreck till förskolan för gående och cyklister. Bilburna når förskolan via angöring i den norra delen. Utöver befintliga gång- och cykelnät möjliggör också planen för utbyggnad och förbättring av gång och cykelvägar i flertalet väderstreck.



Figur 12 - Orangea streck är cykelvägar som når förskolan, grön skrafferad yta den utökning som planförslaget innebär och röd skrafferad yta är befintlig förskola.

Ytan för markanvändningen bedöms kunna uppfylla möjligheten att anlägga adekvat dagvattenhantering tack vare etablerade ledningsanordningar i anslutning till fastigheten och möjligheten att anlägga eget omhändertagande av dagvattnet inom förskolefastigheten. Det finns också bra förutsättningar för att uppnå goda bullervärden genom reglering av byggrätten som bullerskydd, samt möjligheten att anlägga en förskolegård som stimulerar barnen tack vare de tilltagna ytorna.

Kompletterande resonemang finns under rubriken *Barnperspektivet/barnrättsperspektivet*.

Kulturmiljö

Planområdets närområde domineras av Flogstahuset och dess tillhörande miljö med en böljande topografi och uppvuxna stora tallar. Flogstahuset är byggda under 1960-talet och tillsammans med sin omkringliggande miljö bedöms det av förvaltningen vara det tyngsta kulturmiljövärdet som finns i närområdet. Planförslaget har tagit hänsyn till och begränsat den nya exploateringen i höjd för att siktlinjer från väg 55 fortsatt domineras av Flogstahuset. För att behålla viktiga siktlinjer mot Flogstahuset från väg 55 regleras den nya exploaterings nockhöjder. Planförslagets exploatering är av en större skala än majoriteten av närområdets skala som i huvudsak är maximalt trevåningshus i lamellutformning, men det befintliga fastighetsbeståndet förutom flogstahuset bedöms inte ha kulturmiljövärden som motiverar till en reglering av den nya detaljplanen.

Planförslagets genomförande innebär att den befintliga huskroppen som idag inrymmer en matvarubutik kommer rivas. Byggnaden bedöms inte ha något kulturmiljövärde, och avvägningen mellan bevarande och rivande grundar sig i att den nya detaljplanen möjliggöra en markant mer effektiv markanvändning än vad befintlig utformning innebär.

Park och natur

Planområdet omges i huvudsak av gräsbeklädda ytor utan utpekad funktion eller hårdgjorda ytor för infrastrukturen, förutom söder om planområdet. Där finns ett äldre skogsparti med uppvuxna tallar som bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Skogspartiet fyller en viktig funktion dels som miljö för Flogstahuset, dels som det närmaste skogspartiet planområdet har, men även som den sista uppvuxen naturmiljö för djur och människor i och med att allt norr om skogspartiet består av stora hårdgjorda infrastrukturytor. Planrådets utbredning har tagit hänsyn till skogspartiets viktiga funktion i närområdet och kommer således inte förändra markanvändningen för skogspartiet. Ett genomförande av detaljplanen kan komma att innebära att några tallar allra närmast planområdet kan behöva fällas i syfte att möjliggöra en adekvat dagvattenhantering. En fällning av vissa tallar syftar till att göra plats för en avskärande mur, vilken är vital för att kunna hantera dagvattnet som skogspartiet leder ner mot planområdet. En fällning av några tallar i naturvärdeobjektets norra del bedöms inte påverka områdets funktion och naturvärdeobjektets värde som helhet.

Detaljplanens vision och uppmaning till genomförandet är att så många träd som möjligt ska bevaras i norr mot Flogstavägen för att skärma av den nya exploateringen gentemot väg 55.



Figur 13 – Naturvärdeobjekt i relation till centrumfastigheten.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

En mobilitets- och trafikutredning har tagits fram av Trafikutredningsbyrån. Utredningen har analyserat följande förutsättningar för området:

- Flogsta centrum angörs från Flogstavägen. Fotgängare och cykeltrafik angör därutöver söderifrån via separata gång- och cykelvägar bakom centrum.
- Aktuell del av Flogstavägen har en skyltad hastighet om 40km/h med relativt låga flöden av personbilstrafik och omfattande busstrafik.
- Många fotgängare på väg till och från hållplatserna korsar Flogstavägen vid centrum-fastigheten.
- Trottoarer finns på båda sidor av Flogstavägen.

- Cykelbana saknas på Flogstavägen förbi centrum-fastigheten. Cykeltrafik delar körbana med varuleveranser och personbilstrafik.
- Varuleveranser sker till lastkaj i östra delen av tomten.



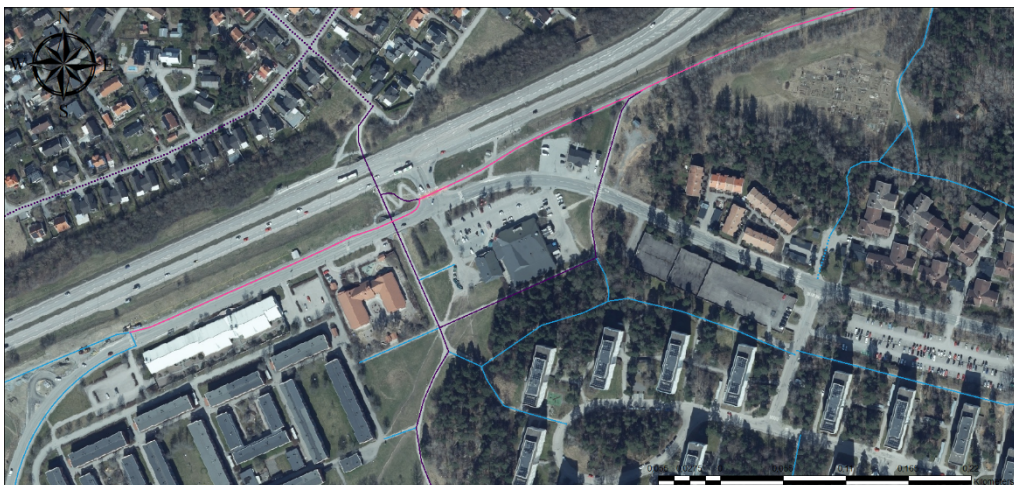
Figur 14 - Ortofoto med gång- och cykelvägar är markerade med tunna streck och bil- och busstrafik markerat med tjockare linjer.

Tabell 1 - Motortrafikflöden på Flogstavägen öster om planområdet, uppmätta 2021-11-27.

Dygnstrafik	1849
Vardag	1999
Medelhastighet	30 km/h
85 percentilen	35 km/h
Tung trafik	15,5%

Gång- och cykeltrafik

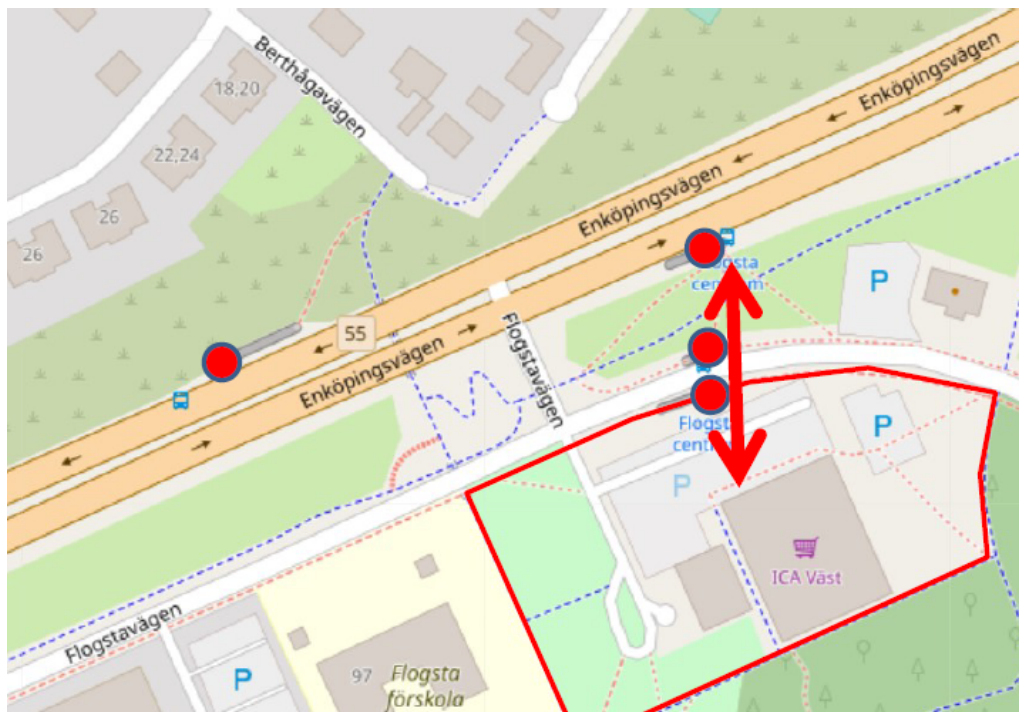
Planområdet är väl försett med gång- och cykelvägar i närområdet med både huvudcykelled och snabbcykelled i närheten av planområdet. Senaste utförda cykelmätning i gång- och cykeltunneln under väg 55 visade i mitten av år 2016 cirka 600 passager under ett vardagsdygn. Majoriteten av cykelnätet som finns i närområdet är idag separerat från biltrafiken, och korsar den enbart vid ett fåtal tillfällen. Skolbarn använder tunneln under väg 55 för att komma till och från förskolor, grundskolor och lekparker.



Figur 15 - Befintligt cykelnät runt planområdet. Snabbcykelled markerad i rosa och huvudcykelledet i lila och lokala cykelnät i ljusblått.

Kollektivtrafik

Planområdet har flertalet busslinjer i direkt anslutning till planområdet där stadsbusslinjer trafikerar Flogstavägen med hållplatser intill planområdet. Längs med väg 55 trafikerar stadsbusslinjer och regionbussar i nära anslutning till planområdet. Området är idag en knutpunkt mellan lokal och regional kollektivtrafik.



Figur 16 - Busshållplatslägen och rörelsestråk idag, Trafikutredningsbyrån.

Förändringar

Tabell 2 - Bedömd trafiklast för tillkommande bebyggelse, Trafikutredningsbyrån.

Kategori	Antal enkelresor vardagsdygn	Antal bilresor (%)	Kommentar
Bostäder	1300	200 (15%)	Inklusive varuleveranser och besökande. 430 boende gör 2,8 resor per boende/vardagsdygn.
Vårdcentral och tillkommande lokaler	200	70 (30%)	Inklusive varuleveranser. Personal och besökande vårdcentralens störst i antal
Livsmedelsbutik	Ingen förändring	Ingen förändring	Ungefär samma butiksytta som i nuläget.
Totalt	1500	270	

Gators utformning

Flogstavägens dragning kommer att förändras i sträckningen förbi centrumfastigheten för att möjliggöra säkra hållplatslägen och för att uppnå lutningar, bredder och kurvor som gör det möjligt för bussar att ta sig fram. Längs med södra sidan av vägen skapas också utrymme för att anlägga en gång- och cykelväg. Detaljplanen styr i huvudsak enbart en yta som möjliggör att uppnå alla trafikslags ytanspråk, där en gång- och cykelväg, nya hållplatser och tillräcklig vägbredd avses inrymmas inom vägområdet.

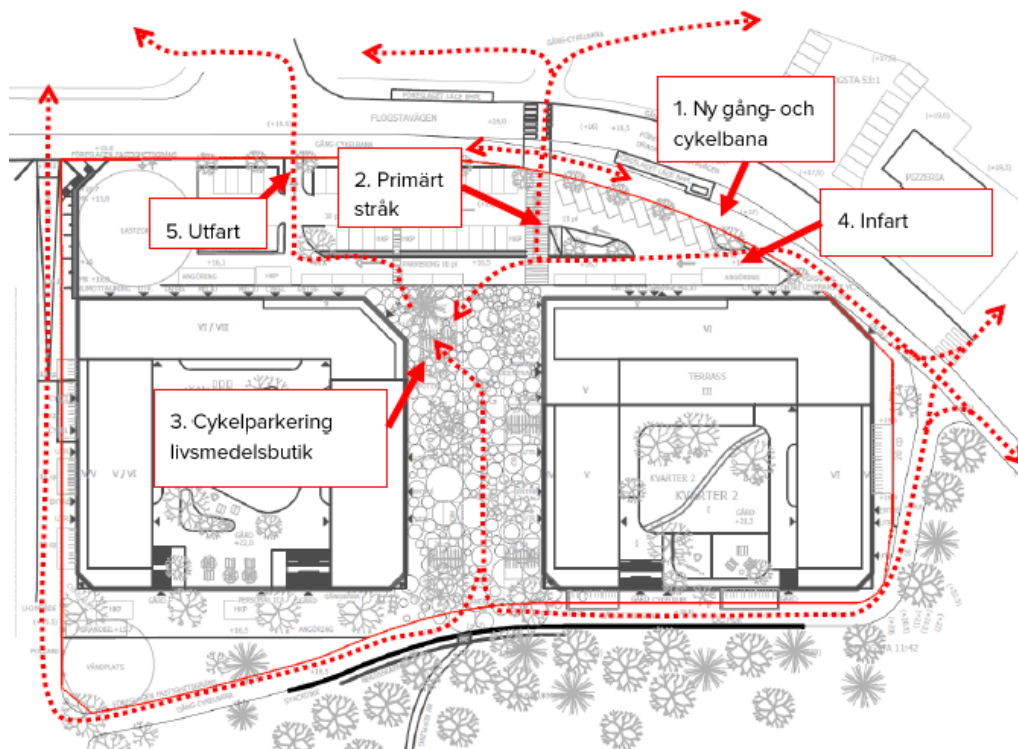
Gång- och cykeltrafik

Planförslaget värnar om den koppling som finns mellan Berthåga och Flogsta genom tunneln under väg 55, som har kopplingar både förbi och till centrumutvecklingen. Det görs genom att planlägga ytan för gång och cykelvägen som allmän plats park.

I samband med exploateringen kommer en separerad gång- och cykelväg anläggas längs Flogstavägens södra sida. Vägdragningen av Flogstavägen kommer således att förändras en aning för att rymma en 4,5 meter bred gång- och cykelväg i kombination med säkra hållplatslägen. Förutom att öka trafiksäkerheten för resenärer, kan genomförandet av detaljplanen även stärka områdets roll som knutpunkt mellan den lokala och regionala kollektivtrafiken. Planförslaget skapar även möjligheten till en breddning av gång- och cykelvägen längs med planområdets östra och södra sida. Öster om planområdet kommer gång- och cykelvägen att fortsätta längs Flogstavägen till Flogstaskolan och bidra till säkra skolvägar. Projektet avser att anlägga ett gångstråk mellan torget och busshållplatserna på Flogstavägen. Kommunen avser att fortsätta stråket genom att bredda kopplingen norr om Flogstavägen som ansluter till snabbcykelleden och busshållplatserna längs med väg 55.



Figur 17 – Gångstråk och cykelstråk mot hållplatslägen och snabbcykelleden i projektets utformning, Trafikutredningsbyrån.



Figur 18 – Färdvägar i projektets utformning, Trafikutredningsbyrån.

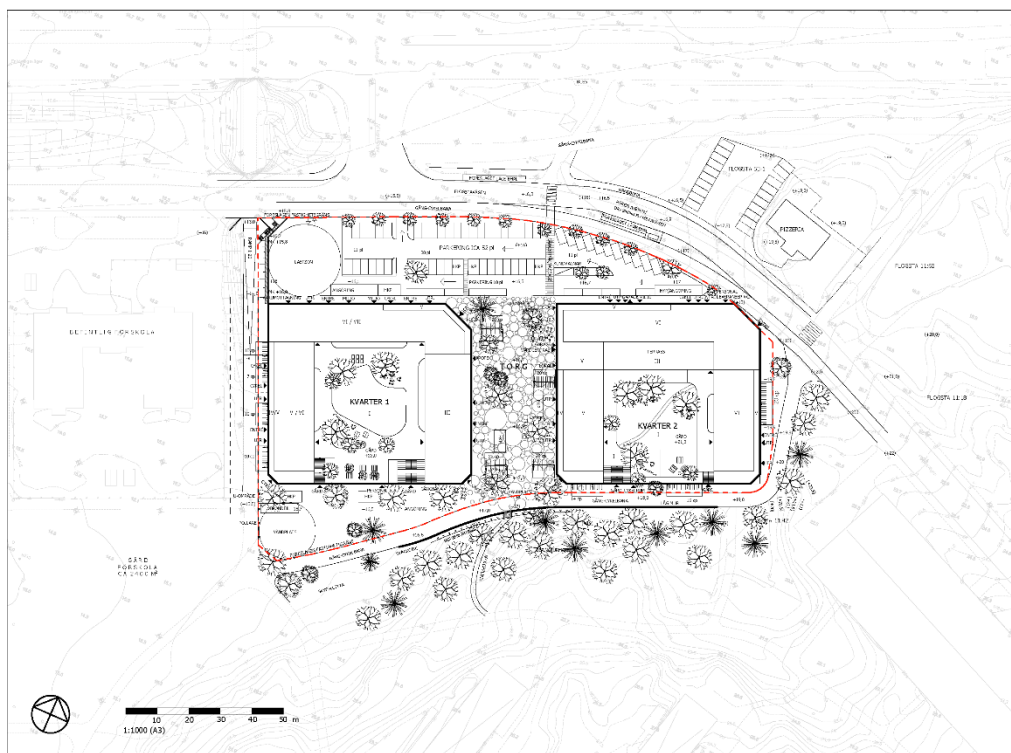
Kollektivtrafik

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära en omdragning av Flogstavägen för att möjliggöra nya och bättre utformade hållplatslägen samt uppnå de krav som bussar medför i form av lutning, kurvor och bredder. Hållplatslägena är framtagna i samarbete med Region Uppsala och den exakta placeringen styrs inte i detaljplanen.

Parkering, angöring och leveranser

Parkeringstalen anger 6,5 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter boarea ska anläggas. Beroende på upplåtelseform av bostäderna och med mobilitetsåtgärder som reducerar p-talet med 20% landar behovet på mellan 40 bilplatser vid hälften studentbostäder, och 68 bilplatser vid uppförande av enbart vanliga bostäder. En eventuell reduktion av antalet parkeringsplatser avtalas i samband med ansökan om bygglov. Varutransporter till planerad livsmedelsbutik kommer ske i den västra delen av centrumfastigheten. Där anläggs en vändzon som möjliggör mottagandet av leveranser samtidigt som det möjliggör för avfallsfordon som angör till miljörummen och fordon som nyttjar RHP-platsen intill att också använda ytan för utfart. Det möjliggör för både leveransfordon och avfallsfordon att utföra sina tjänster utan backrörelser.

Bostad- och besöksparkeringar för bilar möjliggörs i detaljplanen genom möjlighet att anlägga garage i den östra huskroppen som angörs via den lokala gatan inom kvartersmarken. Cykelparkeringar förläggs i huvudsak i dedikerade cykelrum i bottenvåningen och längs delar av fasaderna. Utredningen har beräknat cykelparkeringstalet för området till 480 cykelparkeringsplatser.



Figur 19 - Situationsplan över centrumfastigheten.

Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Det ska finnas möjlighet att parkera och angöra max 25 meter från varje huvudentré, det gäller både bostäder och verksamhetslokaler. Detaljplanen möjliggör för att detta uppfylls. Dörrar får inte slå upp över gång- och cykelbanorna.

Planförslaget angränsar till delar där höjdskillnaderna kommer vara utmanande, detta berör främst kopplingen mot Flogstahuset och vidare mot Sernanders väg genom den skogsdunge som omger Flogstahuset. Det är viktigt att nya utformningar tar höjd för att höjdskillnader ska kunna tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Enligt 8 kapitlet Plan- och bygglagen ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt att byggnadsverk ska ha de tekniska egenskapskrav som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och tekniskt samråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning. Detaljplanen möjliggör och projektet har som ambition att anlägga ett gångstråk från torget, över parkeringen med koppling mot hållplatslägena som är anpassat för att kunna användas av människor med nedsatt synförmåga och/eller rörelseförmåga.

Sociala frågor

Sociala förutsättningar

Närområdet består av Flogstahusens studentlägenheter i söder, Uppsalahems lägenhetshus i väst och privatägda radhus i öst. Det innebär att det i närområdet finns en blandad demografi i ålder och en blandning av upplåtelseformer, men en

majoritet av bostäderna är hyresbostäder. Idag består centrum-fastigheten i huvudsak av en enskild byggnad som inrymmer en matvarubutik med tillhörande service. Närområdet består av infrastruktur för olika trafikslag, en skogsdunge bestående av stora uppvuxna tallar samt öppna gräsytor.

Det socioekonomiska läget i närområdet, där ett oviktat resultat av medianinkomst, andel som arbetar eller studerar och andel som har minst gymnasieutbildning har givit en variabel som påvisar att närområdet tillhör de lägre kategorierna.

Barnperspektivet/barnrättsperspektivet

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära stora förändringar på platsen mot vad som är där idag. Tillkommande delar som inte finns idag är nya rörelsestråk, nya trafiksituationer, nya bostadsgårdar och målpunkter. För att underlätta barns navigation i området är det viktigt att utformning av gatumiljöerna i och kring torget lägger stor vikt vid belysning och skyltning, vilket kan stärka barns förmåga att själva röra sig i området. De nya trafiksituationerna kommer innebära att fotgängare, cyklist, bil- och bussförare samt servicefordon ska samspela i planområdets trafikfunktioner. Utformningen av trafiklösningarna har gjorts med trafiksäkerheten i fokus, där anläggandet av nya övergångsställen, hållplatser och bredare gång- och cykelvägar ska främja besökare och boende i området som inte är bilburna.

Förutom tillgången till bostadsgårdarnas miljöer och närområdets tallskogsdunge finns också en förskola i närheten vilket erbjuder möjligheten att nyttja förskolegården utanför verksamhetens öppettider. Även ett populärt besöksmål som heter Flogstaparken erbjuder lekaktiviteter och mötesplatser, och kan nås via gång- och cykelnätet söder om planområdet. För att trafiksäkerheten ska uppnås för barn är det viktigt att gång- och cykelvägen blir tydligt uppdelad samt har tydliga markeringar där det är lämpligt att korsa cykelvägen. I huskropparna är det viktigt att genomgående entréer till innergårdarna skapas i tillräcklig stor utsträckning. Det finns en försvårande omständighet i och med att bottenvåningarna i båda husen avses användas till verksamhetslokaler, vilket innebär att innergården blir upphöjd och entréer från markplan således hamnar planskilt från innergården. Det är därav viktigt att entréer, trappor och korridorer i huskropparna designas så att barn lätt kan navigera och ta sig igenom huset och ut till innergården.

Detaljplanens yta för Skola ligger i ett fördelaktigt läge, invid viktiga knutpunkter i Flogsta och nära gräsmarker och skogsdungar. Intill skolan finns trygga gång- och cykelstråk på väg mot utflyktsmål. Det är lätt att ta sig till förskolan med olika transportmedel.

Gården planläggs som större än vad som behövs enligt Uppsala kommuns riktlinjer, vilket ger utrymme för förändring under planeringens gång. Mer buskage, träd och odlingslådor behövs tillföras på gården vid en utbyggnad.

Gården ger utrymme för möjligheten till många olika zoner och lekutrustning enligt kommunens kvalitetsmål. Det finns möjlighet skapandet av en tillåtande lekmiljö för alla barn oavsett fysiska eller mentala förutsättningar.

Äldreperspektivet

Planförslaget ligger i ett fördelaktigt läge, invid viktiga knutpunkter i Flogsta och möjliggör för att serviceutbudet utökas markant i jämförelse med nuvarande situation. Det innebär att flera ärenden kan utföras inom en begränsad yta. Utformningen av framför allt torgytan kommer att göras med ambitionen att tillskapa vistelseplatser, så som bänkar, som erbjuder möjligheten till vila och skugga.

Mark och geoteknik

En undersökning av planområdets geoteknik har genomförts av *Noll tre konsult AB* och visar att marken är lämplig att bebyggas. Jordlagren i området består av mestadels ett lager fyllning följt av lera ovan en friktionsjord som vilar på berg, där leran har en utvecklad torrskorpa på mellan 1,5 och 3 meter. Utredningen rekommenderar att de byggnader som grundläggs ovan lera grundläggs med spetsburna pålar.

Utredningen har identifierat en större höjdskillnad i planområdets nordvästra del där gång- och cykelvägen fortsätter genom en tunnel under Flogstavägen. Där bedöms inte säkerheten mot stabilitetsbrott uppnå erforderlig säkerhetsnivå. Lösningen är att fylla ut marken i området och anlägga en stödmur längs nedfarten till tunneln. Av stabilitetsskäl krävs någon typ av geoteknisk förstärkning inom ca 23 meter bakom stödmuren. Beräkningar visar att tillräcklig säkerhet uppnås om stödmuren pålas i kombination med att leran grävs ur och ersätts med cellplast under inlastningsytan.

Leran i området har identifierats som sättningkänslig, vilket ställer krav på att sättningsreducerade åtgärder vidtas. Utredningen föreslår länkplattor vid entréer och infarter, men även andra åtgärder kan komma att krävas.

Radonmätningar av radongas i markluft har påvisat att det är ett högriskområde, det innebär att byggnaderna ska utföras radonsäkert.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Recipienten Hågaån klassas som en ytvattenförekomst enligt EU:s ramdirektiv för vatten. Hågaån har bedömts ha måttlig ekologisk status med anledning av övergödning, vandringshinder och fysiska ingrepp. Enligt fastställd miljökvalitetsnorm ska Hågaån uppnå god ekologisk status till år 2027. Hågaån uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver och polybromerade difenyletrar.

Planområdet avvattnas till Hågaån. För att undvika att skadliga ämnen transporteras via dagvattnet är det därför viktigt att använda rätt material vid byggnation och använda rätt teknik vid verksamhetsutövning.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet av *Noll tre konsult AB*. I en kravspecifikation som *Uppsala Vatten och Avfall AB* har formulerat ska lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas så långt det är möjligt, för att rena och fördröja vattnet innan det släpps ut på det kommunala nätet. *Uppsala Vatten och Avfall AB*:s riktlinjer anger att dagvattenanläggningar inom fastigheten ska utformas så att 20 mm regn, räknat över hela fastighetens yta, kan renas och avtappas under minst 12 timmar.

Dagvattenutredningen har beräknat det totala fördröjningsbehovet till 220 m³. Utredningen har använt en klimatfaktor på 1,25 för beräkning av nederbördsmängder, vilket innebär en framtida ökning av nederbörd i omfattning av

25% mer än befintliga förhållanden. Flödet från planområdet ökar med 150 l/s för ett 10 års regn och 321 l/s för ett 100 års regn, i jämförelse med befintliga förhållanden.

För att hantera volymerna som kommer från skogspartiet i söder föreslår utredningen att avskärande skyfallsled skapas söder om planområdet, på den södra sidan av gång- och cykelvägen. Den föreslagna skyfallsleden ansluter till samma skyfallsled som befintlig avledning sker till, vilket inte medför några förändringar för vidare markavrinning och avledning till den huvudsakliga recipienten Hågaån. Magasineringsbehovet som exploateringen medför kan uppnås via porösa lager (växtbäddar på bjälklag) och i skelettjordar för träd.



Figur 20 - Förslag till övergripande dagvattenhantering, *Noll tre konsult*.

Tabell 3- Magasinsbehov inom kvartersmark för att omhänderta 20 mm, samt hur detta magasinsbehov kan uppnås med porösa lager på bjälklag och skelettjordar, *Noll tre konsult*.

Markanvändning	Magasinsbehov ^{a)} (m ³)	Ytbehov porösa lager ^{b)} (m ²)	Erf.träd i skelettjord ^{c)} (Antal)	Inryms (Ja/Nej)
Parkering och angöring, asfalt	52		12	Ja
Torgyta, plattsättning	26		6	Ja
Kv.1 Takyta mot gård ^{b)}	34	950		Ja, tot. gårdsyta = 1 600 m ²
Kv.1 Bjälklagsgård, plattsättning ^{b)}	22			
Kv.1 Takyta utåt ^{d)}	4			
Kv.1 Övr. hårdgjort, plattsättning	12		3	Ja
Kv.1 Grönyta	2		1	Ja
Kv.2 Takyta mot gård ^{b)}	36	950		Ja, tot. gårdsyta = 1 300 m ²
Kv.2 Bjälklagsgård, plattsättning ^{b)}	20			
Kv.2 Takyta utåt ^{d)}	8			
Kv.2 Övr. hårdgjort, plattsättning	4		1	Ja
Totalt	220			



Figur 21 - Översiktlig indelning av framtida markanvändningen, *Noll tre konsult*.

Dagvattenutredningen har följande rekommendationer för fortsatt arbete:

Exakt utformning av dagvattenhanteringssystemen, med avseende på områdets framtida höjdsättning och markavrinning behöver utredas ytterligare i detaljprojekteringskedet. Redovisat förslag kan behöva ändras i och med hur planområdet utformas. Det viktiga är att dagvattnet rinner till dagvattenhanteringssystemen. Om inte tillräckliga areor eller volymer blir tillgängliga i framtiden, kan magasinvolymen ökas genom att öka djupet eller ytan för föreslagna dagvattenhanteringssystem.

Utformningen av det avskärande skyfallsstråket, behöver detaljstuderas för att säkerställa både behov och funktion. Den föreslagna magasineringen och utjämningen i diken och i svämytan, är

endast identifierad som ett behov i utredningen. Aktuella markytor och den trånga passagen mellan åsens bergkant och gång- och cykelvägen och även tallar i det utpekade naturvårdesobjektet, behöver mätas in och detaljstuderas, för att optimera en säker avledning av skyfall som skydd av planområdet.

Grundvatten

Vattenskyddsområde och grundvattnets sårbarhet

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdets både inre och yttre skyddszon, men delar av planområdet är klassat som måttlig vad gäller grundvattnets sårbarhet. Det baserat på att delar av planområdet har svår eller måttligt genomsläppliga jordar.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten. Kemisk grundvattenstatus klassificeras utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGUs) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för de grundvattenförekomster som vid kartläggning och analys har bedömts vara utsatta för risken att inte uppnå eller bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

Föreslagna åtgärder

Eventuella markföroreningar ska saneras innan byggnation, vilket är en viktig skyddsåtgärd. Utöver det kommer inte användningen av marken inom planområdet att innebära några högre risker. Efter att planen genomförts kommer det rena dagvatten från körytor att renas i högre grad än befintlig situation. Lerlagren bedöms som tillräckligt tjocka för att det fortsatt ska finnas tillräckligt mycket skyddande lera kvar efter att man gjort källarkonstruktioner.

Ytvattnet som kommer från de områden i planområdet där klassningen måttlig har gjorts för grundvattnets sårbarhet har avrinningsriktning ner mot föreslaget skyfallsled.

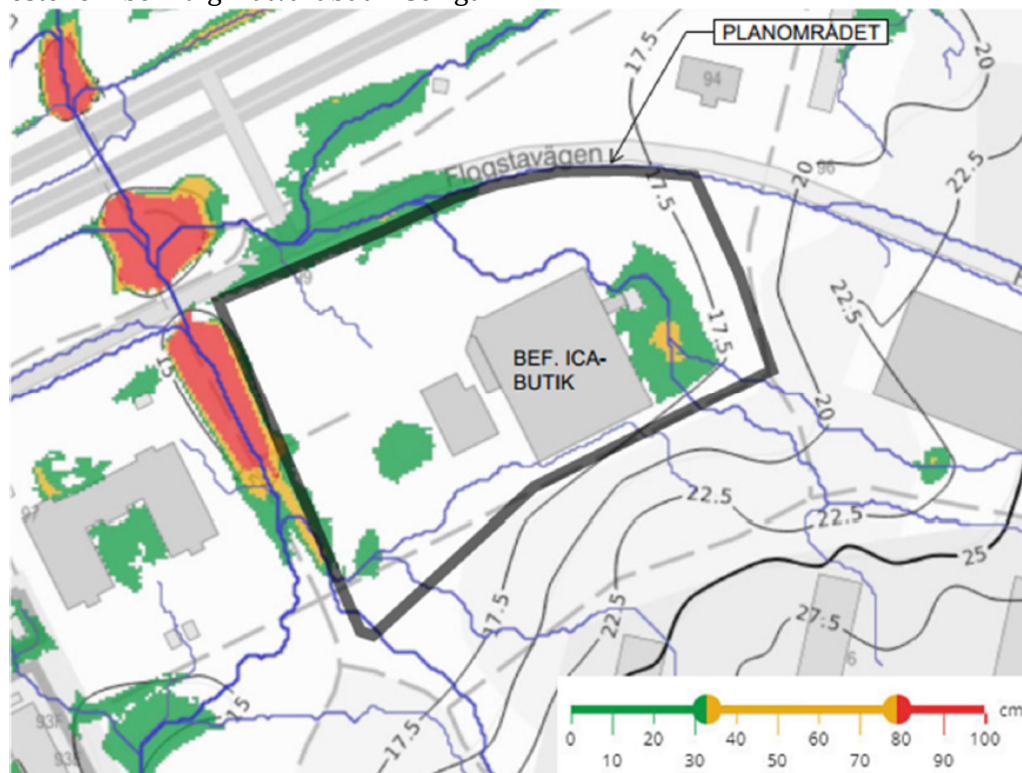
Översvämning

Översvämningsrisk från angränsande vattendrag och vid extrema väder

Översvämningsrisken ska alltid beaktas vid ny bebyggelse oavsett hur ofta översvämning kan förväntas. Samhällsfunktioner av betydande vikt och ny sammanhållen bebyggelse bör förläggas ovan nivån för ett beräknat högsta flöde. I ett förändrat klimat kan skyfallen bli vanligare och mer intensiva. Översvämning vid skyfall kan ha stor påverkan på framkomligheten och andra viktiga funktioner och strukturer i samhället. Dessutom kan det innebära stora kostnader på grund av skador på fastigheter och byggnationer.

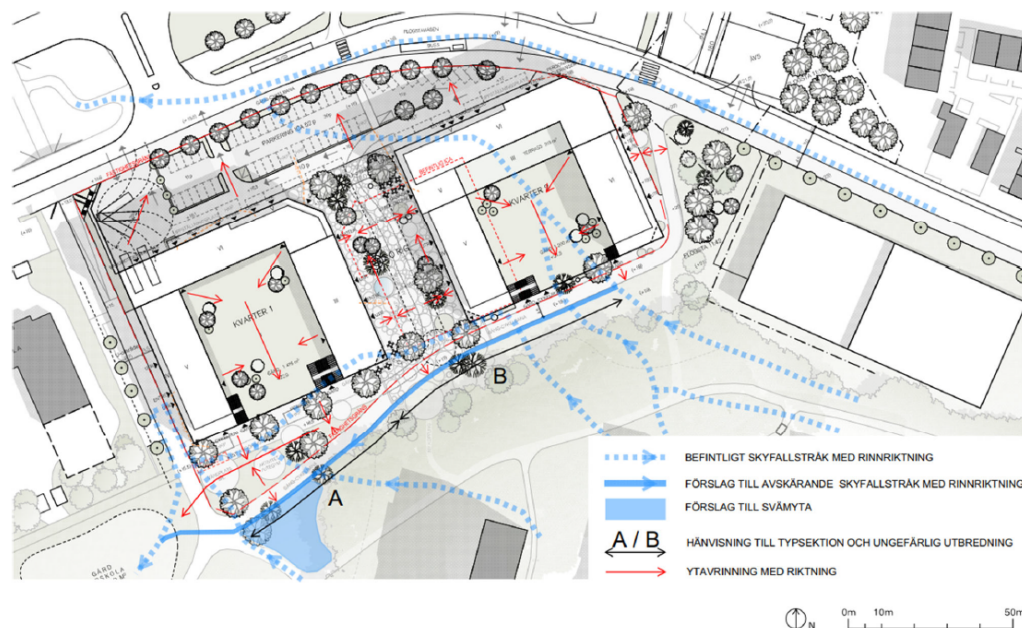
Dagvattenutredningen har undersökt ytavrinning och översvämningsytor och resultatet av skyfallsanalysen har påvisat att det finns ett skyfallsstråk genom och i anslutning till planområdet. Utredningen har också identifierat en noterbar lågpunkt

öster om befintlig matvarubutik. Se figur 22.



Figur 22 - Avrinningsvägar (blåa linjer) och lågpunkter med beräknat vattendjup (gröna, gula, röda områden), Noll Tre konsult.

För att hantera flöden vid skyfall föreslår dagvattenutredningen att befintliga skyfallsstråk skärs av för att säkra planområdet. Det görs genom att skära av stråken söder om gång- och cykelbanan i planområdets södra del, och sedan ansluta till befintligt skyfallsled sydväst om planområdet.



Figur 23 - Förslag till skyfallshantering, Noll tre konsult.

Se kapitel *Höjdsättning* i dagvattenutredning för en mer detaljerad redogörelse av hur förslaget säkerställer så att alla ytor lutar utåt från fasadliven och skyddar bostäderna.

Hälsa och säkerhet

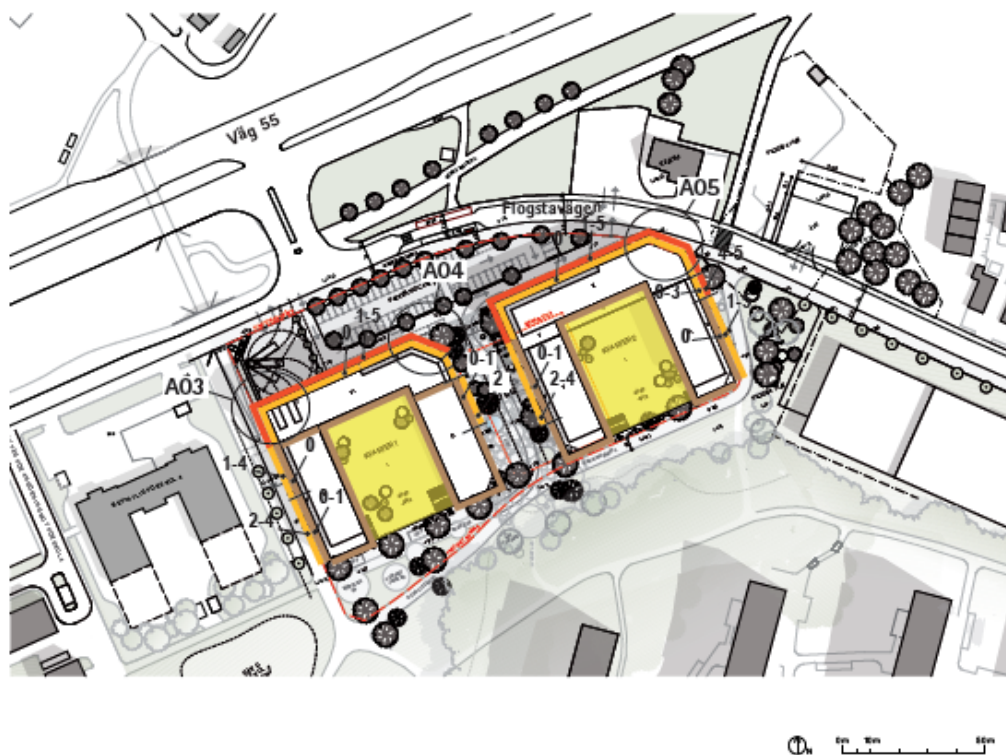
Buller

Planområdet är beläget drygt 50 meter söder om riksväg 55 som löper mellan Uppsala och Norrköping via Enköping. Närheten till riksväg 55 medför att bullernivåerna inom planområdet blir påverkat av det trafikbuller som kommer från riksväg 55, men även Flogstavägen och verksamhetsbuller från varutransporter till planområdet påverkar bullervärdena.

Trafikbullerförordningen anger följande högsta godtagbara decibel:

- Högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasader till lägenheter större än 35 m².
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m².
- Högst 65 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m².
- Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

En bullerutredning har tagits fram av *Åkerlöf Hallin akustik*. Utredningen visar att bullervärdena för den ekvivalenta nivån blir upp mot 65 dB(decibel) för fasaderna som vetter mot riksväg 55, se figur 24



Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark

≤ 50 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

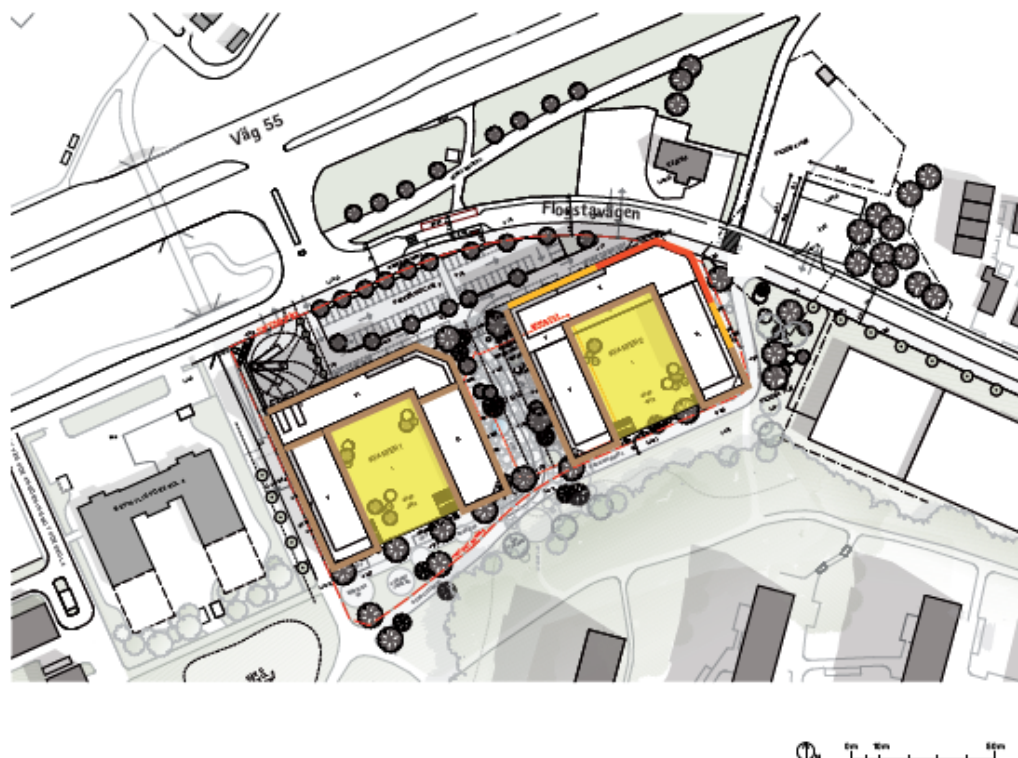
61 – 65 dB(A)

56 – 60 dB(A)

≤ 55 dB(A)

Figur 24 - Ekvivalentnivåer – översikt, Åkerlöf Hallin akustik.

Bullerutredningen visar även att det finns delar av fasaderna som uppnår en maximal ljudnivå vid fasader som överstiger gränsvärdena. Se figur 25.

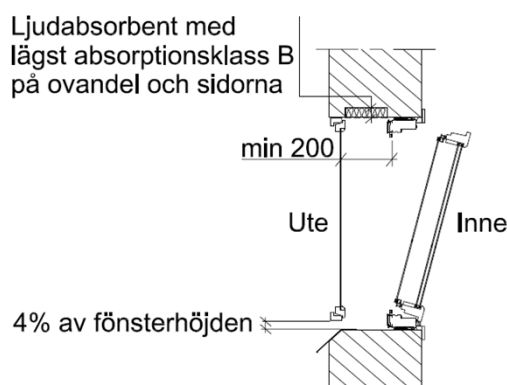


Figur 25 - Trafikbuller - maximalnivåer, Åkerlöf Hallin akustik.

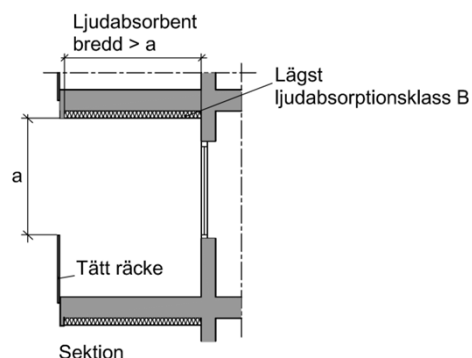
Eftersom bullerutredningen har identifierat att planområdet är belastat med bullervärden som överstiger gränsvärden behöver åtgärder vidtas i utformningen av planlösningarna för bostäderna för att kunna uppnå bullerkraven. Detaljplanen reglerar att för lägenheter som är större än 35 kvadratmeter ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida.

Utöver regleringen i detaljplanen har exploatörens projekt en ambition om en god ljudkvalitet för bostäderna som innefattar diverse tekniska lösningar. En av åtgärderna som föreslås för att uppnå kraven är en kreativ utformning av balkonger. Balkonger bedöms stärka en god livskvalitet, vilket innebär att en kreativ utformning för att klara bullernivåerna är mer eftersträvsvärt än att helt utesluta balkonger. Benämningen kreativa balkonger innebär att balkongerna utförs med täta räcken, undersidan av balkongplattan ovan balkongerna får en infärgad träullsplatta där 45 mm mineralull placeras ovan de infärgade träullsplattorna. För de få bostäderna

där utformningen av kreativa balkonger inte uppnår bullvärdena bedöms användningen av specialfönster vara en användbar åtgärd.



Figur 22 - Specialfönster, Åkerlöf Hallin akustik.



Figur 23 - Utformningen av en kreativ balkong, Åkerlöf Hallin akustik.

Huskropparna har utformats på sådant sätt att deras väggar agerar som en skyddande barriär mot bullret för innergårdarna. Huskropparna är stängda i nordlig, västlig och östlig riktning, men har en öppen karaktär i söder. Det syftar till att maximera solförhållandena och minimera bullret. Bullerutredningen påvisar att innergårdarna uppnår tillräckliga ljudnivåer och klarar gränsvärdena för både ekvivalent och maximal ljudnivå utan särskilda åtgärder. Det innebär att alla boende i kvarteren har tillgången till en bullerskyddad uteplats.

Markföroreningar

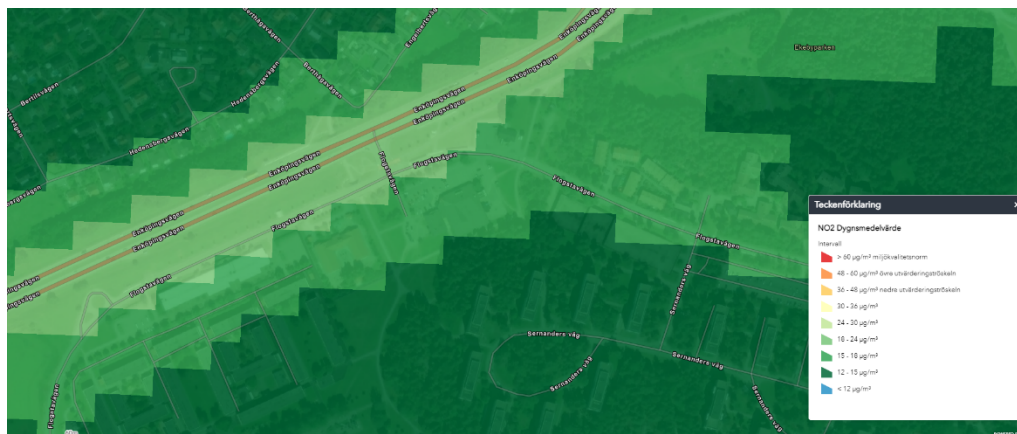
Relement Miljö Väst AB har tagit fram en undersökning om markföroreningar för fastigheten Flogsta 22:3 där byggnationen lokaliseras. Undersökningen bedömer att sannolikheten för allvarliga markföroreningar är liten. I en provpunkt har förhöjda halter över aktuella riktvärden påvisats i ytliga fyllnadsmassor alifater, aromater och PAH samt barium i haltnivåer strax över aktuella riktvärden. I övriga utbredningsområdet påträffades inte några överskridande halter. I samband med exploateringen ska de förorenade massorna hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Undersökningen bedömer att det inte finns några hinder för att planförslagets markanvändning kan bedömas lämplig.

Luft

SLB-analys vid Miljöförvaltningen i Stockholm på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund har tagit fram luftföroreningskartor för PM10 (partiklar) och NO₂ (kvävedioxid). Luftföroreningskartorna påvisar att planområdet inte är utsatt för ett dygnsmedelvärde av NO₂ som uppmanar till behov av mer detaljerade beräkningar. För PM10 bedöms inte heller mer detaljerade beräkningar behövas då dygnsmedelvärdet ligger under gränsen för värden som överstiger miljömålen.

Genomförandet av den här detaljplanen bedöms inte medföra att gränsvärdena överskrids.



Figur 26 - Dyrnsmedelvärde NO₂(kväveoxid)



Figur 27 - Dyrnsmedelvärde PM₁₀(partiklar)

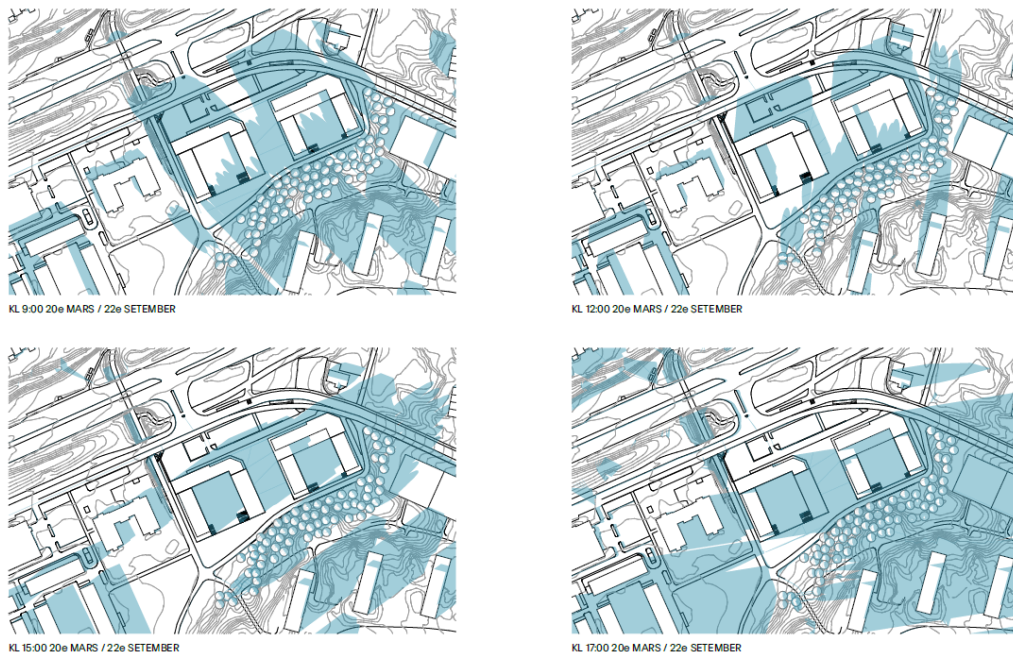
Dags- och solljus

Planförslaget har beaktat solförhållandena för både torg och innergårdar i reglering av ytor och höjder. Planförslaget reglerar en lägre byggnadshöjd för de byggnadskroppar som riskerar skugga både innergårdar och torg, och har gjort avvägningar till fördel för ökade solförhållanden i relation till högre exploatering.

Torget kommer trots avvägningar till fördel för solförhållanden vara relativt skuggat. Dock kommer den östra sidan av torget ha solförhållanden som bjuder in till möjliggörandet av vistelseplatser med sol.

De båda kvarterens storlek möjliggör för stora innergårdar där goda solförhållanden kommer kunna uppnås, och där skugglägen skapas naturligt av huskropparna. Utöver huskropparnas naturliga skuggning behöver innergårdarna designas med god kvalitet vad gäller vistelsemöjligheter i både skuggmiljö och solmiljö.

Detaljplanen reglerar inte takutformning, vilket innebär att planförslaget inte försvårar anläggandet av solceller på taken.



Figur 28 - Solstudie vår- och höstdagjämning, Reflex arkitekter.

Mikroklimat

Projektet har som ambition att tillgodose behovet av skugga inom kvartersmarkens planerade torg med hjälp av huskropparnas skuggning och genom att plantera träd som bidrar till ett förbättrat mikroklimat.

Samma lösningar och resonemang gäller för innergårdarna. Innergårdarna är mer kvadratiska än vad torget kan bli, vilket medför att mer sol kommer att nå innergårdarna. Det är därav viktigt att innergårdarna gestaltas med mikroklimatet i åtanke.

Risk

Uppställningsplatser brandfordon

Detaljplanen har svårt att tillgodose adekvata uppställningsplatser för brandfordon för alla huskroppar, men en majoritet kommer ha tillräckliga ytor för uppställning. Det finns inget hinder för utryckningsfordon att nyttja ytor där fordonen ryms, men kommunen kan inte säkerställa att allmän platsmark kommer att vara tillgänglig under byggnadernas hela livscykel. Genomförandet av detaljplanen kommer således vara beroende av att brandskyddade trapphus i Tr2 klassificering utförs för att kunna säkerställa tillräcklig brandsäkerhet.

Markföroreningar

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen har bedömt att följande potentiella markföroreningar skulle kunna förekomma:

- Spill/läckage från bilar med hänsyn till parkeringsplatsen i området. Eventuella spill bedöms vara lokala.
- Rivningsrester i äldre fyllnadsmassor. Det kan finnas fasta avfall i äldre fyllnadsmassor som använts för byggnation.

- Diffusa föroreningar från avgaser, däckslitage från fordon kan lätt förhöjda halter av PAH, bly och kvicksilver i yttlig jord.

Utredningen har bedömt att det sannolikt inte finns markföroreningar i den omfattning att det krävs omfattande avhjälpandesåtgärder. Däremot kan schaktmassor vara lätt förorenade. I samband med exploateringen bör lätt förorenade fyllnadsmassor hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Planområdets spillvatten leds till Kungsängsverket.

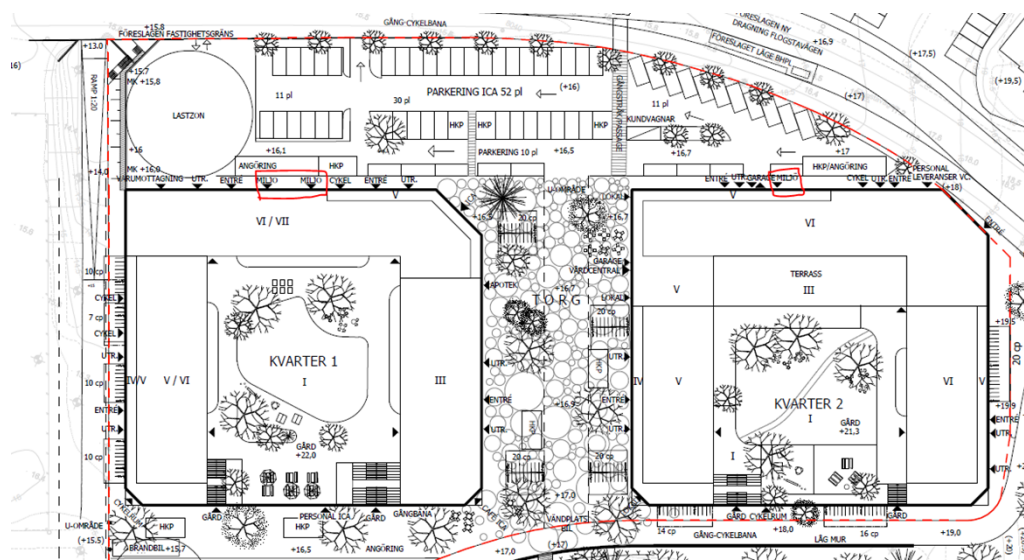
För att säkerställa att ett genomförande av detaljplanen uppnår en adekvat hantering av vatten har plankartan U-områden som säkerställer marktillgången för ledningar under marknivån.

Dagvattenledningar

Planen ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. För att säkerställa att ett genomförande av detaljplanen uppnår en adekvat hantering av vatten har plankartan u-områden som säkerställer marktillgången för ledningar under marknivån. Uppsala Vatten utför erforderliga ledningsomläggningar för att möjliggöra planen. Inom planområdet görs omläggningarna inom de utpekade U-områdena i plankartan. För att inte u-området ska utgöra ett hinder vid exploateringen av fastigheten, förutsätts det att det är tillåtet att korsa U-området med olika typer av anläggningar, men att inget anläggs inom u-området parallellt med de tänkta ledningsomläggningarna.

Avfall

Byggaktören avser bygga miljörum i respektive huskropp som vetter mot gatan som byggs inom kvartersmarken. Det skapar möjligheten för avfallshanteringen att skötas på tillfredsställande sätt, Lastzonen kan designas på sådant sätt att avfallsfordonen kan nyttja den som utfart, vilket innebär att backrörelser blir väldigt få eller inga alls.



Figur 29 - Miljörummens placering i området. Miljörummen är markerade inom röda rutor i kvarterens norra sida.

El

Området är elektrifierat idag, och tidigare bedömningar i projektet visar att tillräcklig el finns i området. Detta aktualiseras under samrådet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i området.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanen följer Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6.

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>Gata</i> För att göra det möjligt att bygga om infrastrukturen i området planläggs utökad allmän platsmark för Flogstavägen så att den kan anpassas till alla trafikslags ytbehov.
GCVÄG	<i>Gång- och cykelväg</i> I planens södra del löper en befintlig gång- och cykelväg som till kommer få en ny dragning för att samspela med dagvattenslösningar, torgbildning samt de nya byggnadernas funktioner.
PARK	<i>Park</i> Mellan centrumfastigheten och förskolan finns en gång- och cykelväg med intilliggande gräsytor. För att bevara ytor både för gång- och cykelvägen och tillhörande belysning och underhållsarbeten planläggs ytan som parkmark. Söder om GCVÄG i plankartan kommer dagvattenlösning anläggas med tillhörande yta för svämyta.

Kvartersmark


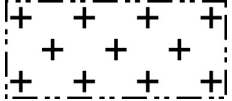
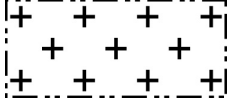
Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> I delar av centrumfastighetens västra kvarter planläggs enbart användningen bostäder då annan markanvändning inte bedöms lämplig.
S	<i>Skola</i> Planförslaget reglerar både befintlig förskolefastighet och tilltänkt tillkommande yta. Det för att tillsammans skapa förutsättningarna för en större förskola med tillräcklig yta för att uppnå friytekravet samt möjliggöra anläggandet av en funktionell och utmanande förskolegård.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
CB	<i>Centrum, Bostäder</i> Marken runt byggrätterna som avses vara en del av torget planläggs med både centrum och bostäder för att möjliggöra för komplement till användningarna.
BC	<i>Bostäder, centrum</i> Det västra kvarteret planläggs till viss del för Bostäder och Centrum. Det möjliggör för en levande bottenvåning i form av centrumfunktioner, en mataffär och bostäder ovan bottenvåningen.
BCP	<i>Bostäder, Centrum, Parkering</i> Delar av det östra kvarteret planläggs för bostäder, centrum och parkering för att möjliggöra levande bottenvåningar med blandade funktioner och mer liv och rörelse under fler timmar på dygnet. Möjliggör bostäder och funktioner till bostäderna så som entréer i bottenvåningen, tillsammans med centrumverksamheter, samt parkering för garage i markplan och delvis under markplan.
BP	<i>Bostäder, Parkering</i> Det östra kvarteret planläggs till viss del för Bostäder och Parkering för att möjliggöra garage delvis i markplan och delvis under markplan, samt möjliggörandet av bostäder ovan bottenvåningen och funktioner till bostäderna så som entréer i bottenvåningen.
B	<i>Bostäder</i> En av huskropparna i det västra kvarteret begränsas till enbart bostäder då läget gör det svårt att möjliggöra verksamheter.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
+0,0	<i>Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter</i> För att åstadkomma en adekvat dagvatten- och skyfallshantering med rinnvägar i rätt väderstreck regleras plushöjden på gång- och cykelvägen söder om kvartersmarken för att luta västerut.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad</i></p> <p>För att möjliggöra trafiklösningar, parkering, torg och begränsa fotavtrycket av nybyggnationen planläggs prickmark för markytor där byggnader ej ska uppföras.</p> <p>För ytan planlagd som Skola med prickmark avses det skydda u-områdena som går inom området.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med komplementbyggnad (Gäller inom Skola).</i></p> <p>För att möjliggöra anläggandet av innergårdar som erbjuder skuggplatser och viktiga komplementbyggnader planläggs de med korsmark.</p> <p>För ytan planlagd som Skola med korsmark avses det styra funktioner så som angöring och transporter till användningens norra del. Det möjliggör för huvudbyggnaden som funktion av bullerskydd och en tydlig separation mellan trafiklösningen och förskolegården.</p>
	<p><i>Marken får endast förses med skärmtak (Gäller inom centrum).</i></p> <p>För att skapa möjligheten till cykelparkeringar med skärmtak på torget möjliggörs skärmtak i samma storlek som cykelparkeringarna.</p>
<p>$h_1 + 0,0$</p>	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.</i></p> <p>För att begränsa byggnaderna i höjddled planläggs huskropparna med olika höjdangivelser, vilka också syftar till att skapa ett levande intryck. Innergårdarna planläggs också med nockhöjd för att omöjliggöra byggnation ovan deras nockhöjd.</p>
<p>$h_2 0,0$</p>	<p><i>Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.</i></p> <p>För att möjliggöra en ny förskola i två våningar, samtidigt som befintlig förskola inte blir planstridig regleras högsta nockhöjd till 13 meter.</p>
<p>f_1</p>	<p><i>Komplementbyggnader och skärmtak om maximalt 40 kvadratmeter får sticka upp maximalt 4 meter utöver angiven nockhöjd.</i></p> <p>För att möjliggöra anläggandet av innergårdar som erbjuder skuggplatser och komplementbyggnader i form av gemensamhetshus möjliggörs det att uppföra funktioner för en trivsamt och funktionell innergård inom ramarna av planbestämmelsens måttangivelser. Komplementbyggnader ska placeras</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	så det inte påverkar möjligheten att få till ett samlat och användbart gårdsrum.
f ₂	<p><i>Byggnaden ska ha en fri höjd av minst 3 meter.</i></p> <p>Minsta fria höjd från markplanet till undersida av byggnad ska vara 3 meter i syfte att åstadkomma siktlinjer för gång- och cykelvägen i söder, samt skapa en stadsmässig känsla i området. Därav regleras kvarterens södra hörn med krav på fasade hörn i bottenvåningen.</p>
f ₃	<p><i>Entréer får inte placeras med dörruppslag över allmän plats.</i></p> <p>För att undvika en situation där dörrar från huskroppen öppnas över allmän plats regleras den del av det östra kvarteret som angränsar mot allmän plats Gata med en bestämmelse som anger att detta inte får förekomma.</p>
f ₄	<p><i>Tak ska utformas som bostadsgård med växtlighet och vistelseytor. Växtbäddar, planteringslådor och liknande får sticka upp maximalt 1 meter utöver angiven nockhöjd.</i></p> <p>För att möjliggöra bostäder krävs vistelseytor. För att skapa innergårdar med kvalitet och för en effektiv markanvändning tillåts gården vara ovanpå garaget och andra funktioner i bottenvåningen. Växtlighet och dagvattenlösningar är positivt och ska inte räknas in i angiven nockhöjd.</p>
b ₁	<p><i>Garage får anläggas under mark.</i></p> <p>För att möjliggöra för exploateringen att uppnå parkeringstalen möjliggörs det för parkering, vilket ämnar vara garage som finns i markplan och delvis under markplan.</p>
p ₁	<p><i>Byggnad ska placeras med långsidan mot gatan.</i></p> <p>För att styra placeringen av förskolan huvudbyggnad mot byggrättens nordvästra del regleras placeringen för att skapa huvudbyggnaden som en funktion av bullerskyddet och samtidigt tydligt separerar trafikangöring, förskolebyggnad och förskolegård, samt gör att befintlig huvudbyggnad ej blir planstridig.</p>
s ₁	<p><i>Byggnadens bottenvåning ska huvudsakligen användas för centrumändamål.</i></p> <p>För att styra en torgbildning med levande bottenvåningar med olika funktioner och liv och</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	rörlighet under fler timmar på dygnet, planläggs huskropparna som främst vetter mot torget med kravet om att bottenvåningen ska användas för centrumändamålet i markanvändningarna. Syftet är att mer än hälften av ytan ska användas till centrumändamål. Det möjliggör att det finns plats för andra nödvändiga funktioner i bottenvåningen, exempelvis trapphus, soprum och teknikutrymmen.
S ₂	<i>För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.</i> För att reglera planlösningarnas utformning till förmån för en utformning som uppnår gränsvärden för buller regleras delar av kvarteren som har huskroppar som har bullervärden som överskrider gränsvärdena.
e ₁	<i>Största byggnadsarea är angivet värde i m².</i> För att möjliggöra viktiga komplement till användningarna Skola och Centrum möjliggörs det för viss byggrätt i båda användningarna.
u ₁	<i>Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.</i> För befintliga vattenledningar i den utökade delen av förskolan regleras delar av marken för Skola med område som säkerställer tillgången till de underjordiska ledningarna.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Ett genomförande av detaljplanen innebär att det kommer krävas fastighetsregleringar och att dessa genererar ersättningsfrågor. Det regleras i ett exploateringsavtal. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Fastighetsbildning inom allmän plats sker på initiativ från byggaktören.

Markägoförhållanden

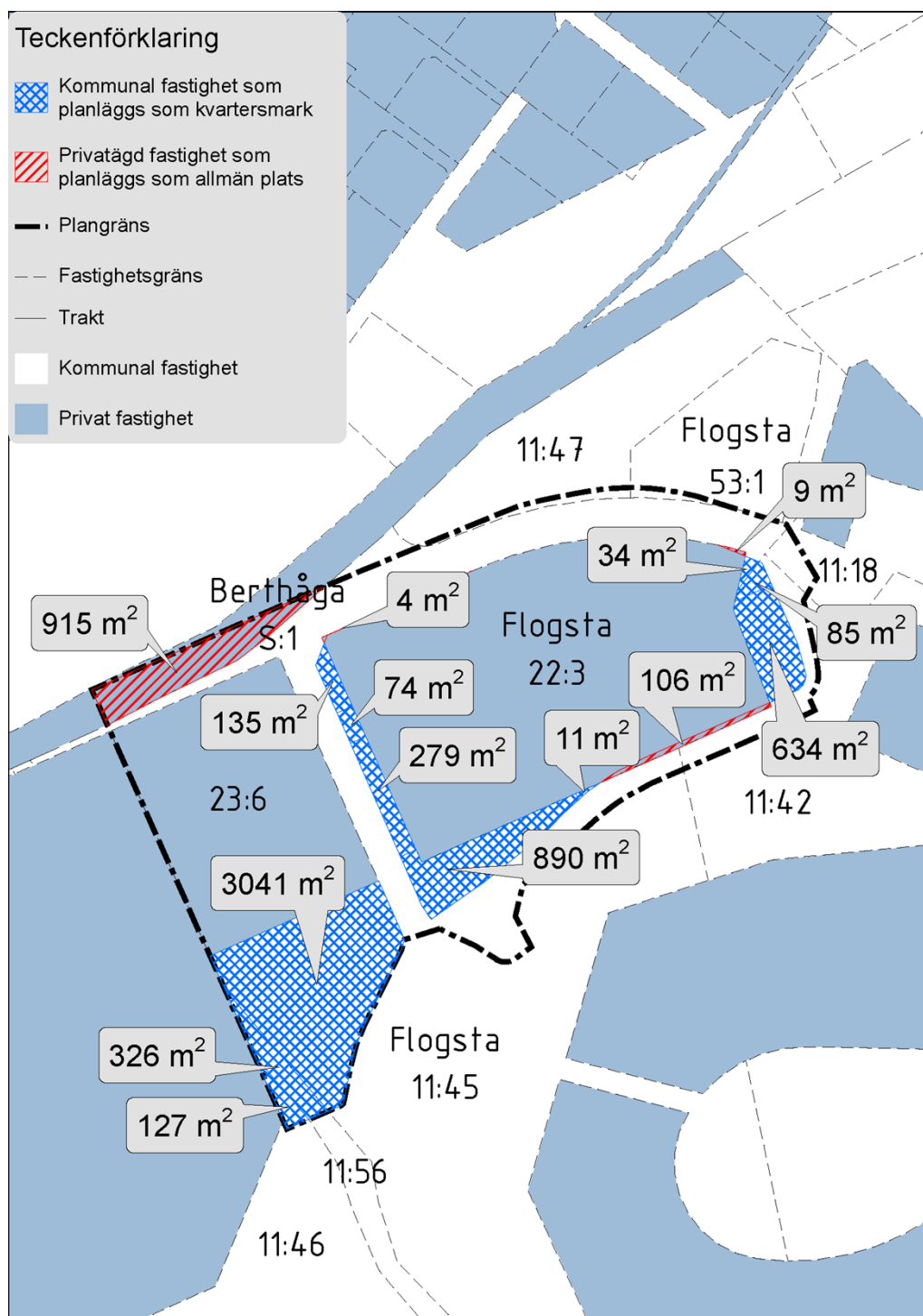
Flogsta 22:3 – Ägs av Fastighets AB Flugsta
 Flogsta 11:47 – Ägs av Uppsala kommun
 Flogsta 53:1 – Ägs av Uppsala kommun
 Flogsta 11:42 – Ägs av Uppsala kommun
 Flogsta 11:45 – Ägs av Uppsala kommun

Flogsta 11:56 – Delägd mellan Uppsala kommun och Upsala-Ekeby AB
Berthåga S:1 – Delägs av Berthåga 11:1, Hällby 7:4 och Hällby 7:7

Servitut och rättigheter

I marken under delar av i planförslaget planlagd *Gata* finns samfälligheten Berthåga S:1. Ingen negativ påverkan av samfällighet bedöms komma av genomförandet av planförslaget. Marken där samfälligheten finns planläggs som gata, vilket innebär att marken fortsatt är tillgänglig.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Figur 30 - Fastighetskonsekvenser.

Planförslagets genomförande av är beroende av att fastighetsregleringar sker mellan exploitören Fastighets AB Flugsta och Uppsala kommun. Det berör del av Flogsta 11:45 och del av Flogsta 11:42 som avses regleras till Flogsta 22:3.

För genomförandet av planlagd skolmark krävs reglering från del av Flogsta 11:45, del av Flogsta 11:46, samt del av Flogsta 11:56 till Flogsta 23:6.

Tekniska frågor

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

Ledningsägare med ledningar inom eller i anslutning till planområdet enligt ledningskoll 2023-08-24:

- Uppsala vatten och avfall AB
- Primlight AB
- Uppsala kommun, gatu- och trafikkontoret (belysning)
- Vattenfall värme AB
- Vattenfall el AB
- Uppsala kommun, trafikgruppen (dagvattenpump)
- Skanova AB
- Trafikverket (längs väg 55)
- GlobalConnect AB

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

En del av dagvattenlösningen innebär att ett u-område kommer att skydda vattenledningar under mark som placeras mellan byggrätterna.

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.

Dagvattenhantering

Planförslaget bedöms genomförbart utan negativa konsekvenser för recipienter och omkringliggande områden, om lösningar liknande de som tas upp i dagvattenutredningen nyttjas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Planavtal

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

För resterande fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i efterhand, i samband med bygglov, enligt fastställd taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Tidplan för antagande av detaljplan är fjärde kvartalet 2024.

Detaljplanen får inte antas innan de tillstånd finns som behövs för att hantera spillvattnet från exploateringen.

Etapputbyggnad

Exploatören avser att bygga fastighetens två huskroppar i etapper. Idag är ICA verksam i planområdet och för att minimera effekterna för deras verksamhet kommer kvarter 1 att byggas först, vilket möjliggör för ICA att flytta in i bottenvåningen. Därefter river man befintlig ICA-byggnad och bygger kvarter 2.

Genomförandetid

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

Exploateringens beräknade byggtid trots etapputbyggnaden bedöms vara relativt kort, vilket motiverar till en genomförandetid om 5 år.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Uppsala Vatten utför erforderliga ledningsomläggningar, för att möjliggöra planen. Inom planområdet görs omläggningarna inom det utpekade U-området

Exploatören ansvarar för en hållbar dagvattenhantering inom planområdet, i enlighet med Uppsala kommuns riktlinjer. Ansvaret gäller även för drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom fastigheten. Det är av stor vikt att det tas fram tydliga skötsel- och underhållsplaner med regelbunden kontroll och underhåll av dagvattensystem och fördröjningsmagasin. En periodisk skötsel är viktig för att säkra dess långtidsfunktion. Igensättning av dagvattensystem reducerar kapaciteten, samt ökar risken för lokal översvämning och eventuella vattenrelaterade skador.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen.

Specifika delar i planen som har betydelse för genomförandet ska ingå i avtalet. Dessa delar kommer arbetas fram och redogöras för i granskningshandlingarna.

Prövning enligt annan lagstiftning

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Planens konsekvenser

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel 6§

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 kapitel 6§ miljöbalken). I undersökningen identifieras de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan med utgångspunkt i miljöbedömningsförordningen 5§ (2017:966).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen för kvarteret Stave inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Med utgångspunkt 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 kapitel 11§ behöver därför inte upprättas.

- Inga kända markföroreningar finns i området. Och sannolikheten att det skulle finnas i området bedöms låg.
- Buller från närliggande vägar är på nivån att endast liten del av byggnationen påverkas, och kan med små justeringar i utformningen av exempelvis balkonger och planlösningar uppnå godtagbara värden.
- Planområdet har Hågaån som slutrecipient. Dagvattenfrågan kan lösas på ett adekvat sätt och möjliggör för bättre hantering än vad som är fallet i dagsläget. Planen bedöms inte påverka andra planer negativt, utan bedöms stärka den lokala dagvattenhanteringen i närområdet. Planens påverkan på miljökvalitetsnormerna bedöms som positiva i och med att en förbättrad rening från körbara ytor kan genomföras.
- Planområdet är till stora delar redan hårdgjort idag, och bedöms också bli så efter ett genomförande av detaljplanen, men tillskottet av dagvattenlösningar i nybyggnationen kommer stärka förmågan att rena dagvattnet bättre än idag.
- Detaljplanen har underkastat sig och visat respekt för den kulturmiljö som Flogstahusen innebär.
- Nya bättre hållplatslägen för kollektivtrafiken, bredare gång- och cykelvägar samt mer lokal service bidrar till en hållbar utveckling ur klimatperspektiv när förutsättningar för hållbart resande och mer service i närområdet stärks.
- Planområdet omfattas inte i någon skyddstatus.
- Planförslaget bedöms inte påverka stadsbilden på ett allt för omfattande sätt. Planförslagets regleringar av byggrätternas placering och storlek grundar sig i respekten mot omgivande utpekade viktiga kulturmiljöer i form av Flogstahusen.
- Planområdet omfattas inte av dåliga luftvärden från biltrafiken.

- Planförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan vad gäller djur- eller växtarter. Planområdet har idag cirka 20 uppvuxna träd. Projektet ämnar bevara befintliga träd så långt som möjligt och kommer plantera växlighet där det idag inte finns någon. De delar av planområdet som idag är gräsbeklädda ytor kommer till stora delar ersättas av exploatering, men genom dagvattenlösningar som växtbäddar på bjälklag, skelettjordar för träd och en dimensionerbar magasineringsvolym bedöms nybyggnationen bidra till en likvärdig eller bättre hantering av dagvattnet.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med beslut om planens antagande.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget innebär att fler rörelser kommer ske i området. Dock är området idag redan belastat med mycket trafik till och från befintlig matvarubutik, så den utökning av rörelser som planförslaget innebär bedöms inte medföra buller i den omfattning att det skulle skapa en oangelägenhet mer än vad som är fallet idag.

Luft

Planförslaget innebär att två större huskroppar kommer att byggas mot för vad i dagsläget enbart är en mindre byggnad för matvarubutik. Det öppna landskapet kommer minska, men bedöms inte ha någon påverkan på luftkvaliteten och cirkulationen i området.

Markföroreningar

Vid nybyggnation ska mark som påträffas förorenad saneras. Det medför att om det påträffas markföroreningar i området kommer dessa att hanteras i och med genomförandet av planen och bidra till en bättre lokal miljö.

Sociala aspekter

Trygghet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för tryggheten när fler människor kommer vara i rörelse under fler timmar på dygnet genom både bostäder och fler verksamheter. En nybyggnation av området möjliggör för ökat fokus på trygghetsåtgärder så som förbättrad belysning och fler övervakande ögon.

Upplåtelseformer

Detaljplanen styr inte upplåtelseformer, men i samrådsskedet har exploitören som mål att skapa hälften studentlägenheter samt hälften vanliga hyresrätter. Det bidrar till att område kompletteras med nybyggda bostäder i ett område där nya bostäder inte byggts senaste decennierna.

Barnperspektiv och barnrättsperspektiv

Detaljplanens genomförande kommer innebära ett större fokus på andra transportsätt än bil, vilket underlättar för barn att navigera i området. Söder om planområdet finns många olika gång- och cykelvägar som till exempel används av barn för att ta sig till och från Berthåga som ligger på andra sidan väg 55. Genomförandet av detaljplanen kommer innebära att fler människor kommer finnas i området under fler timmar på dygnet. Planförslaget innebär också en tydligare struktur för själv centrumfastigheten och flera ytor som idag enbart är till för parkering kommer kunna besökas av barn.

Genom möjliggörandet av verksamhetslokaler möjliggörs det för kommersiella målpunkter som även vänder sig till barn, exempelvis i form av kommersiell försäljning. Den typen av verksamheter kommer i huvudsak vara vänd bort från biltrafiken, vilket erbjuder barnen trygga rörelsestråk till och från dessa verksamheter. Utöver de kommersiella målpunkterna är det av vikt att exploateringen även ordnar ytor där konsumtion inte är ett krav för att få visats.

Planområdet angränsar till en skogsdunge som omger Flogstahusen och består till största del av en böljande topografi med stora uppvuxna tallar vilket erbjuder barnen i området en utmanande terräng. Det är dock viktigt att mötet mellan skogsdungen och exploateringens södra del ombesörjs med trygghetsinsatser för att undvika dunkla utrymmen i allt för stor grad och tydliggöra var tryggare mer upplysta stråk finns.

För barns lek finns det i närområdet en populär park med anordnade lekytor som kallas Flogstaparken. Planområdets tillkommande bostäder har cirka 200 meter till Flogstaparken och transportvägen mellan planområdet och parken består av enbart gång- och cykelvägar.

Mötesplatser och stadsliv

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära att flertalet nya mötesplatser kan skapas. Ett nytt torg som erbjuder till uppehälle med intilliggande verksamhetslokaler.

Folkhälsa

Planförslaget har stor fokus på att förändra platsen från dagens bilburna situation till att bygga ut infrastruktur för både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Det

innebär att det kommer vara lättare att röra sig till och från området till fots alternativt med cykel.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen inom området. Riksintressena som berör planen är stoppområde för höga objekt, påverkansområde för väderradar och MSA-område. Planen hanterar det genom att begränsa byggnadernas höjd och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5. Planområdet har avvattning mot Hågaån. Dagvattenutredningen har visat att det genom exploateringsmöjlighet till anläggandet av nya funktioner av lokalt omhändertagande i kombination med ledningsanordningar innebär en förbättring av dagvattenhanteringen mot för vad som är fallet idag, främst genom möjligheten att rena vatten från körbara ytor. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8, det vill säga skydd för biologisk mångfald och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

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

Situationsplaner och illustrationer har gjorts av Reflex arkitekter och Tengbom, och där inget anges har förvaltningen själva tagit fram materialet.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Jesper Ljung Holm. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Michael Hallberg, samhällsplanerare

Veronica Sjögren, kartingenjör

Maurizio Dibennardo Galluzzo, mark- och exploateringsingenjör

Elin Hedström, bygglovshandläggare

Carl Näslund, trafikplanerare

Anna Sääf, projektledare anläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2023-10-19