

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:

2019-001898

Handläggare:

Saga Wingård

Planbeskrivning Detaljplan för Sernanders väg

Standardförfarande



Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDSHANDLING

Postadress: Uppsala kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 753 75 Uppsala

Besöksadress: Stadshusgatan 2

Telefon: 018-727 00 00

E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.sewww.upsala.se

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning.....	4
Vad är en detaljplan?	4
Planprocessen.....	4
Handlingar	5
Samrådshandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner.....	6
Andra kommunala beslut	7
Planens innehåll.....	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	10
Kulturmiljö	15
Park och natur.....	16
Trafik och tillgänglighet.....	18
Sociala hållbarhet.....	25
Klimatfrågor	25
Mark och geoteknik	26
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten.....	27
Hälsa och säkerhet	33
Teknisk försörjning.....	36
Motiv till detaljplanens regleringar.....	39
Användning av mark och vatten.....	39
Genomförandefrågor.....	47
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor	48
Ekonomiska frågor	50
Organisatoriska frågor.....	51
Planens konsekvenser	53
Strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	53
Miljöaspekter.....	53
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	54
Sociala konsekvenser	55

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	58
Översiktsplanen	58
Miljöbalken	58
Medverkande.....	59

Inledning

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs med Flogstavägen. Bebyggelsen delas upp i åtta lamellhus i fyra till sex våningar plus en suterrängvåning. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ett mobilitetshus på norra sidan av Flogstavägen, samt tekniska anläggningar i form av tryckstegringsstation, telestation och elnätsstation. Planen syftar även till att öka bostadsblandningen i Flogsta genom att styra maximalt antal lägenheter.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och planeringstrategin. Detaljplanen antas inte medföra betydande miljöpåverkan.

Vad är en detaljplan?

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

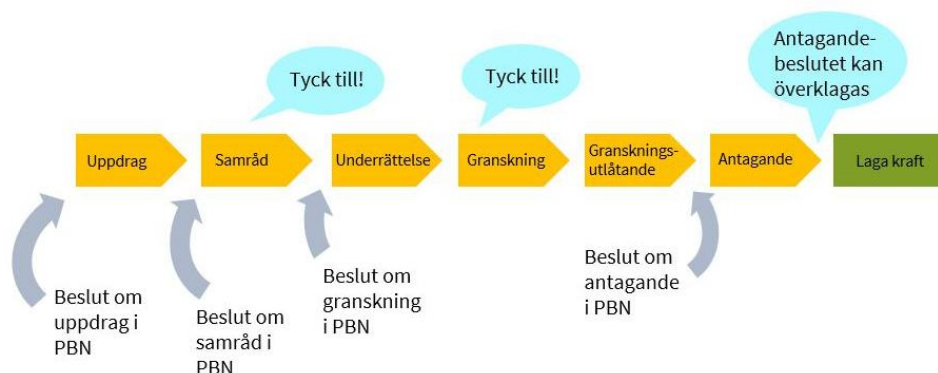
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

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. Planuppdraget justerades med ett beslut i Plan- och byggnadsnämnden 2025-10-23. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar

Nedan listas de handlingar som upprättats under planarbetet. Alla utredningar är beställda, granskade och godkända som planeringsunderlag av Uppsala kommun om inte annat anges.

- Undersökning
- Fastighetsförteckning*
- Bullerutredning, Tyréns daterad 2025-09-16. Beställd av Gillöga, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Naturvärdesinventering, Naturföretaget 2025 daterad 2025-10-20. Beställd av Gillöga, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Dagvattenutredning, Sweco, daterad 2025-11-14. Beställd av Gillöga/Heureka communications, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Projekterings PM/Geoteknik Flogsta 11:68, inklusive Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Geogrand daterat 2025-10-30. Beställd av Gillöga, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Projekterings PM/Geoteknik Flogsta 13:3 & 15:5 med flera, inklusive Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Geogrand daterat 2025-10-30, rev 2025-11-12. Beställd av Gillöga, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Mindre miljöteknisk markundersökning, Flogsta 11:68, Geogrand AB, daterat 2025-11-17. Beställd av Gillöga, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- PM Mindre miljöteknisk markundersökning, Flogsta 13:3 och 15:5, Geogrand AB, daterat 2025-11-17. Beställd av Gillöga, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Brandtekniskt utlåtande, daterat 2025-10-23. Beställd av Gillöga, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.
- Solstudie, Södergruppen daterad 2025-10-29. Beställd av Gillöga, granskad och godkänd som planeringsunderlag av Uppsala kommun.

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Stabby-Flogsta är utpekad i översiktsplanen som ett viktigt utbyggnadsområde. Varje mandatperiod tar kommunfullmäktige ställning till hur aktuell översiktsplanen är i en så kallad planeringsstrategi. Översiktsplanen ska alltid läsas tillsammans med den senaste planeringsstrategin. Planeringsstrategin godkändes av kommunfullmäktige den 7 november 2023. Översiktsplanens ställningstaganden till markanvändningen, samt utveckling av den byggda miljön, bedömdes då vara tillräckligt aktuella för att översiktsplanen ska anses vara aktuell under innevarande mandatperiod. Vissa detaljer i översiktsplanen har dock bedömts inaktuella, vilka redovisas särskilt i strategin som också innehåller ett antal förtydliganden samt redovisning av förändrade förutsättningar och anspråk. I den senaste beslutade planeringsstrategin fattades beslut om att det först efter 2030 kan bli aktuellt att tillskapa beredskap för större utbyggnader med bostäder i Stabby och Gränby för stadsnodsutvecklingen. Denna plan ryms dock inom befintlig vatten- och avloppskapacitet och berörs inte av beslutet.

Planområdet berörs av två utpekade stadsstråk; Stenhagenstråket samt Börjetull-Gottsundastråket. För dragningen av Börjetull-Gottsundastråket visas två alternativ genom Flogsta. Översiktsplanen visar även ett grönstråk genom Flogsta som sammanbinder Stabby och Hågadalen.

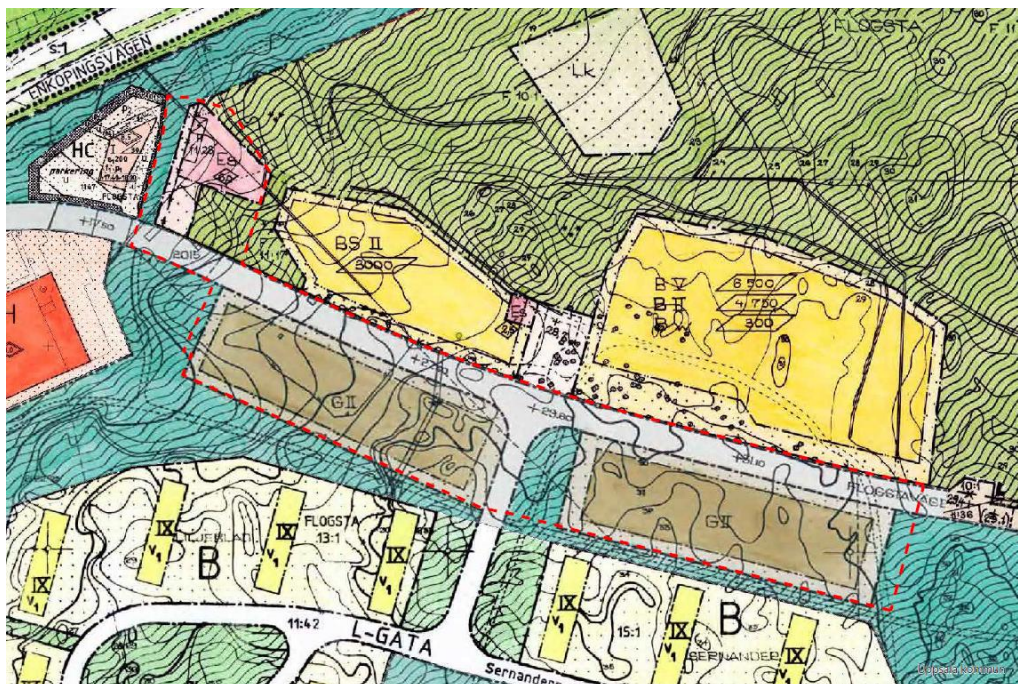


Figur 1 Översiktsplan 2016, markanvändning. Ungefärligt planområde är markerad med röd cirkel.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Stadsplan för Flogsta, akt nummer 0380-331, fastställd 1968. Enligt stadsplanen får de delar som planeras för bostadsbebyggelse endast användas för biluppställningsändamål och bebyggas i högst två våningar. Gatorna är planlagda som gator och mindre delar av allmän plats som planläggs som berörs är planlagda som park eller plantering.

Detaljplanen ersätter även delar av Del av Flogstaområdet, Norra skogen, aktnummer 0380-483, fastställd 1978. Området som berörs är planlagt som transformatorstation samt till en mindre del park eller plantering.



Figur 2 Planen ersätter delar av två detaljplaner. Markanvändning i dessa redovisas i denna karta.

Andra kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade i maj 2019 att godkänna slutsatserna från den strategiska förstudien avseende utbyggnad av Stabby och Flogsta. Förstudien visar vilka detaljplaner som kan tas fram i närtid för utveckling av Flogsta. Begränsningen av byggrätter är anpassad till den befintliga vatten- och avloppskapaciteten. Enligt förstudien ska fastigheten Flogsta 22:3 (ICA Väst) prioriteras för att få till en utveckling av Flogsta centrum. Kvarstående vatten- och avloppskapacitet för denna detaljplan är därefter cirka 300–400 nya bostäder.

Planens innehåll

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse längs med Flogstavägen. Bebyggelsen delas upp i åtta lamellhus i fyra till sex våningar plus en suterrängvåning. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra ett mobilitetshus på norra sidan av Flogstavägen, samt tekniska anläggningar i form av tryckstegringsstation, telestation och elnätsstation. Planen syftar även till att öka bostadsblandningen i Flogsta genom att styra maximalt antal lägenheter.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör åtta lamellhus i fyra till sex våningar plus suterräng längs med Flogstavägen på befintliga parkeringsytor. Detaljplanen möjliggör cirka 300–400 lägenheter beroende på lägenhetsstorlekar. Detaljplanen möjliggör lokaler i bottenvåningarna.

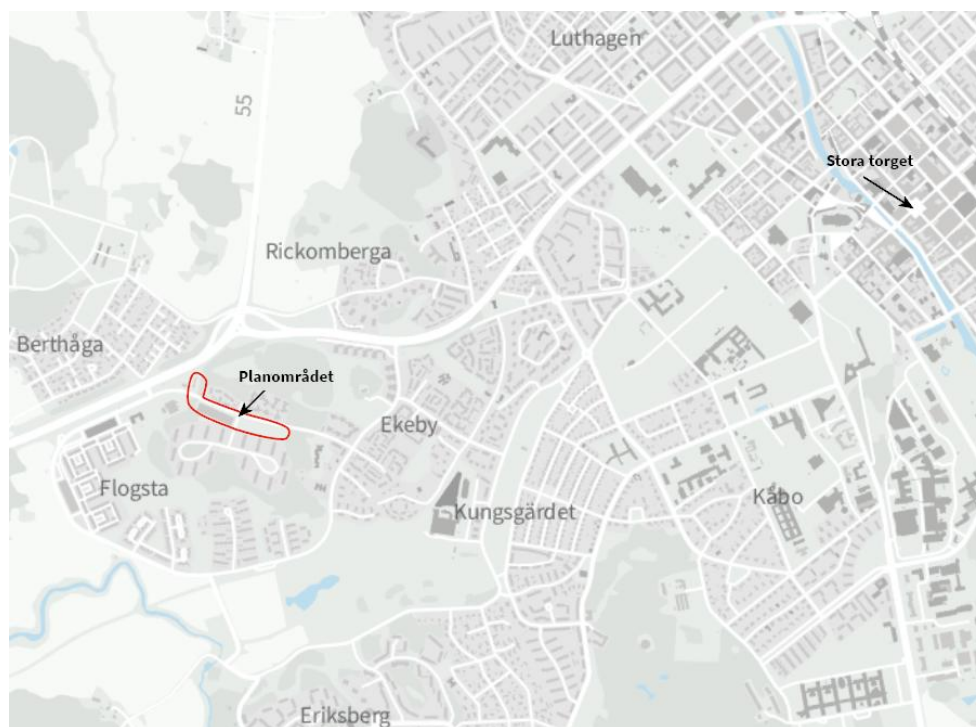
Detaljplanen medger även ett mobilitetshus i fem till sex våningar. Mobilitetshuset kan rymma cirka 220 platser och ska i första hand ersätta en del av de befintliga parkeringarna som finns inom planområdet. De parkeringar som ersätts är reglerade i servitut och nyttjanderättsavtal med intilliggande fastigheter. Inventeringar och bilinnehav visar att det finns ett överskott av antalet parkeringsplatser inom området idag. Parkering till de tillkommande bostadshusen löses under mark.

Intill och i mobilitetshuset planeras också för flera tekniska anläggningar. En tryckstegringsstation behöver flyttas till ett nytt läge till följd av exploateringen och ges ett nytt utrymme bakom mobilitetshuset. En befintlig telestation kan vara kvar och samnyttjas värdytan med tryckstegringsstationen. En elnätsstation inhyses i mobilitetshuset.

Planområdet

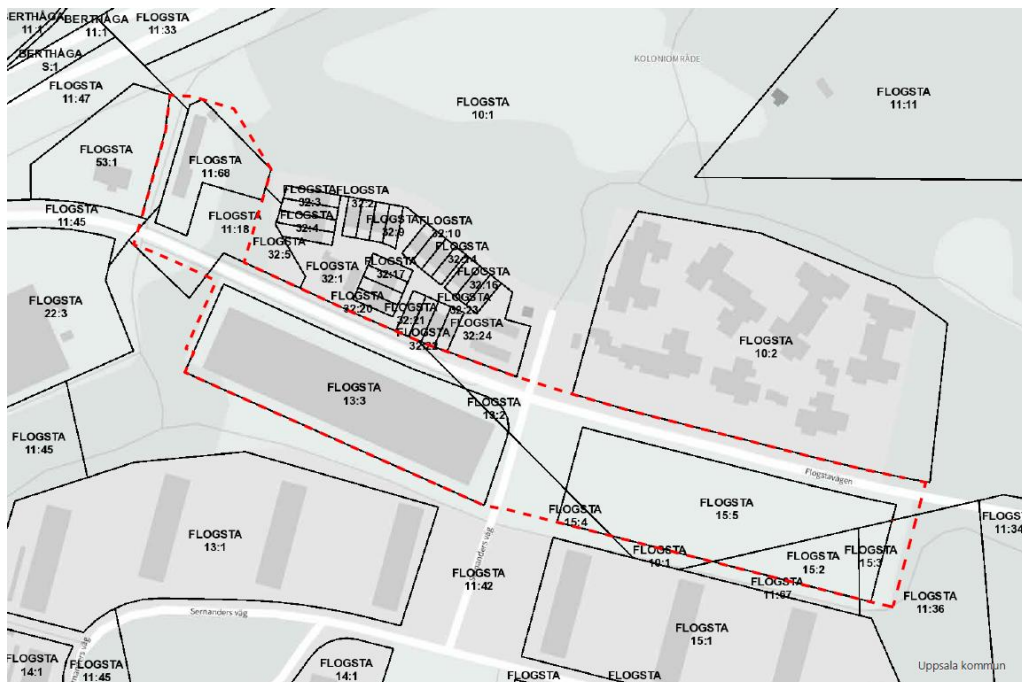
Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger längs Flogstavägen. Bostadsbebyggelsen planeras på den södra sidan av Flogstavägen, på båda sidor av Sernanders väg. Mobilitetshuset planeras på den norra sidan av Flogstavägen strax öster om en befintlig pizzeria.



Figur 3 Orienteringskarta. Planområdets läge är markerat med röd linje.

Planen berör de privata fastigheterna Flogsta 13:2–3, Flogsta 15:2–5 och Flogsta 11:68 och delar av de kommunala fastigheterna Flogsta 10:1, Flogsta 11:18, Flogsta 11:36, Flogsta 11:42, Flogsta 11:45 och Flogsta 11:47.



Figur 4 Karta över planområdet. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Området består av två delar som skiljs åt av en lokalgata, Sernanders väg. Den ena delen är bebyggd med ett parkeringsdäck i två till tre våningar och den andra delen är en asfalterad yta som används för parkering. Parkeringsdäcket är i dåligt skick och är delvis stängt sedan några år tillbaka av säkerhetsskäl, vilket skapar en otrygg miljö.



Figur 5 Befintligt parkeringsdäck inom Flogsta 13:2.

Söder om området, med adress Sernanders väg finns 16 lamellhus som är karaktäristiska för Flogsta. Dessa är till stor del studentbostäder i korridorsform, men delar av husen är ombyggda till vanliga hyresrätter. Inom området finns några mindre lokaler i bottenvåningarna som nyttjas för till exempel frisör, förskola och restaurang.

Väster om området i Flogsta centrum finns offentliga service i form av en matvarubutik med postombud och återvinningsstation. Det pågår ett parallellt planarbete som innebär en omvandling av Flogsta centrum med fler bostäder och centrumfunktioner. Livsmedelsbutiken flyttas då till ett nytt läge i anslutning till den befintliga livsmedelsbutiken. Det finns även en pizzeria på norra sidan om Flogstavägen.

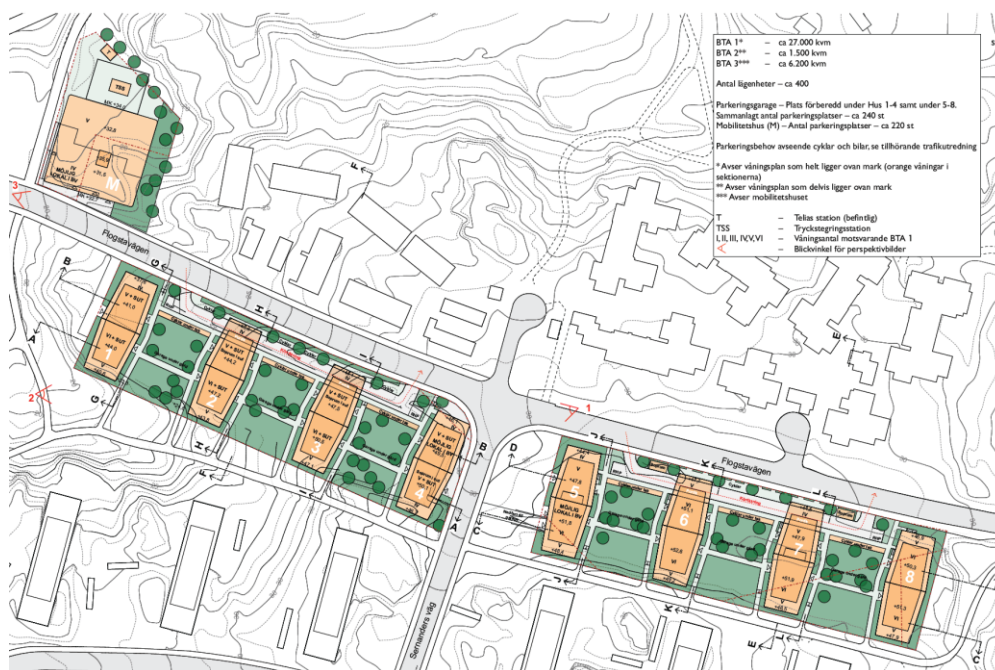
Strax öster om planområdet ligger Flogstaskolan som nyttjas för lågstadiet. Det finns planer på att riva och bygga om skolan för att rymma fler barn. I Flogsta finns flera förskolor. Då befolkningsprognoserna visar att det föds färre barn bedöms inte detaljplanen medföra behov av någon ny förskola.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Flerbostadshus

Längs Flogstavägen planeras för flerbostadshus i åtta lamellhus som placeras vinkelrätt mot Flogstavägen. Byggnaderna planeras vara fem till sex våningar plus en suterrängvåning, men i planen regleras att den översta våningen ska vara indragen, vilket ger intryck av fyra våningar plus suterräng från gatan.

För att angöra kvarteren skapas två parallellgator längs Flogstavägen. För att möjliggöra angöringsgatan styrs en lägsta fri höjd för delar av hus 2 och 3 samt hus 6 och 7, så att angöringsgatorna delvis kan passera under byggnaderna.



Figur 6 Situationsplan Gillöga/Södergruppen. Bebyggelseförslaget omfattar åtta lamellhus, samt ett mobilitetshus.

Planen möjliggör byggnation med trästomme, men perspektivbilderna är framtagna med lägre bjälklagshöjder. Byggnaderna tillåts vara cirka 20 centimeter per våningsplan än vad som illustreras i perspektivbilderna och sektionerna.



Figur 7 Illustration som visar hur byggnaderna, hus 1–4, kan komma att utformas och upplevas från Flogstavägen. Planen möjliggör byggnation med trästomme, men perspektivbilderna är framtagna med lägre bjälklagshöjder. Byggnaderna tillåts vara cirka 20 centimeter per våningsplan än vad som illustreras i perspektivbilderna. Illustration: Södergruppen.



Figur 8 Perspektivbild som visar mötet med gång- och cykelvägen mellan lamellhusen längs Sernanders väg och den tillkommande bebyggelsen, hus 1–4. Illustration: Södergruppen.



Figur 9 Perspektivbild från Flogstavägen i höjd med mobilitetshuset. Bebyggelsen följer terrängen och trappar upp längs Flogstavägen. Illustration: Södergruppen.

Bostadsgårdar

Idén bakom bebyggelseförslaget är bland annat att undvika att dra in trafiken mellan kvarteren och in på gårdarna, vilket skapar möjlighet för bättre gårdskvaliteter mellan husen. Det finns goda möjligheter att skapa relativt stora sammanhängande gårdsytor genom att samla cykelparkering, parkering för rörelsehindrad och avfallshämtning närmast Flogstavägen. Mer byggrätter för komplementbyggnader ges därmed närmast gatan.

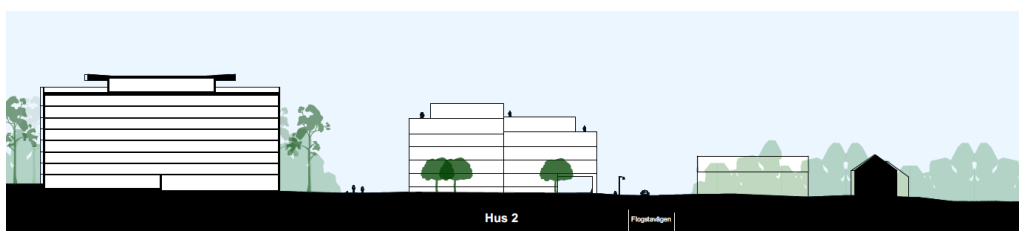
Detaljplanen möjliggör parkering under mark under bostadsgårdarna. Bostadsgårdarna ansluter i stort sett till marknivån på befintlig mark. Gården mellan hus 1 och 2 tillåts sticka upp något i förhållande till befintliga marknivåer i söder vilket innebär att den gården regleras mednockhöjd i stället för så kallad "ringmark". Planen medger planteringsjord utöver maximalnockhöjd på gårdsbjälklagen för att skapa goda förutsättningar för träd och annan växtlighet.

Stadsbild

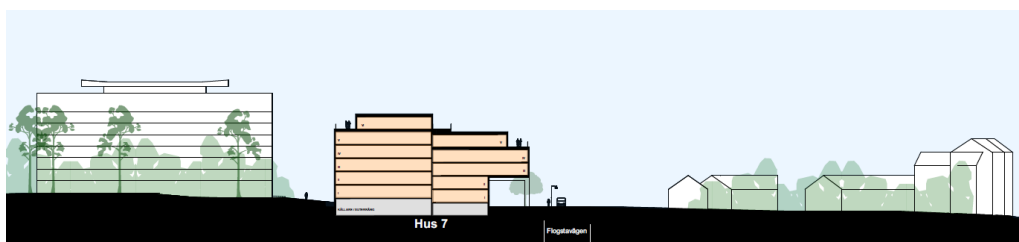
Höjderna på byggnaderna har studerats både utifrån intilliggande bebyggelse och från väg 55. Då avståndet till bebyggelsen på andra sidan Flogstavägen är relativt långt, och det blir stora öppna gårdar mellan husen, tillåts den tillkommande bebyggelsen bli fyra till sex våningar plus suterräng. En variation i taklandskapet skapas genom indrag och att de flesta byggnaderna trappas ner mot Flogstavägen.



Figur 10 Sektion genom den tillkommande bebyggelsen sett från Flogstavägen. Längst till höger i bild syns den planerad bebyggelsen i detaljplan för kvarteret Stave (Flogsta centrum). Planen möjliggör byggnation med trästomme, men sektionerna är framtagna med lägre bjälklagshöjder. Byggnaderna tillåts vara cirka 20 centimeter per våningsplan än vad som illustreras i sektionen. Illustration: Södergruppen.



Figur 11 Sektion tvärs genom Flogstavägen vid hus 2 (räknat från Flogsta centrum). Planen möjliggör byggnation med trästomme, men sektionerna är framtagna med lägre bjälklagshöjder. Byggnaderna tillåts vara cirka 20 centimeter per våningsplan än vad som illustreras i sektionen. Illustration: Södergruppen.



Figur 12 Sektion tvärs genom Flogstavägen vid hus 7 (räknat från Flogsta centrum). Planen möjliggör byggnation med trästomme, men sektionerna är framtagna med lägre bjälklagshöjder. Byggnaderna tillåts vara cirka 20 centimeter per våningsplan än vad som illustreras i sektionen. Illustration: Södergruppen.

Byggnaderna kommer att synas från väg 55, men inte skymma de bakomliggande lamellhusen från 60-talet helt. Byggnaderna utformas med fördel i dova färgtoner för att smälta in i skogsridån.



Figur 13 Siktanalys från väg 55. Byggnaderna kommer att synas från väg 55, men inte skymma de bakomliggande lamellhusen från 60-talet helt. Illustration: Södergruppen.



Figur 14 Perspektivbild från nordöst. Även bebyggelsen i den pågående detaljplanen för kvarteret Stave (Flogsta centrum) syns till höger i bilden med vita volymer. Illustration: Södergruppen.

Offentlig och kommersiell service

I flerbostadshusen möjliggör planen, men ställer inte krav på, lokaler i bottenvåningen. I mobilitetshuset planeras för en lokal som kan nyttjas för någon form av mobilitetsåtgärd, till exempel paketutlämning eller cykelservice.

Då befolkningsprognoserna har ändrats så bedöms behovet av förskoleplatser kunna hanteras inom de befintliga förskolorna samt den planerade förskolan inom *Detaljplan för Kullens förskola* vid Ekeby hus/Ekebymasten. Skolplatser bedöms rymmas inom Flogstaskolan som planeras att byggas ut på sikt.

Mobilitetshus

Då genomförandet av detaljplanen innebär byggnation på parkeringsytor, där intilliggande fastigheter har servitut/nyttjanderättsavtal på ett visst antal parkeringsplatser, måste relativt många platser ersättas. Det är svårt med framtida förvaltning om detta sker under mark under den framtida bostadsbebyggelsen. Ett förslag på ett nytt mobilitetshus vid Flogsta 11:68 har därför tagits fram. Mobilitetshuset beräknas rymma cirka 220 parkeringsplatser, vilket är en stor del av de antal parkeringsplatser som måste ersättas på grund av servitut och nyttjanderättsavtal.

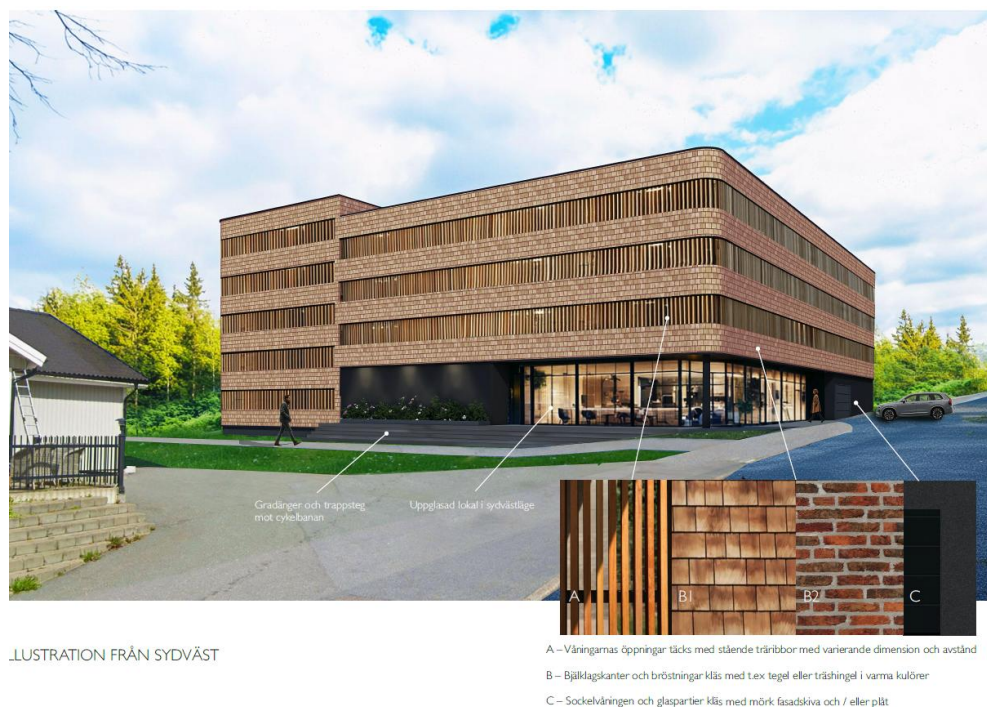
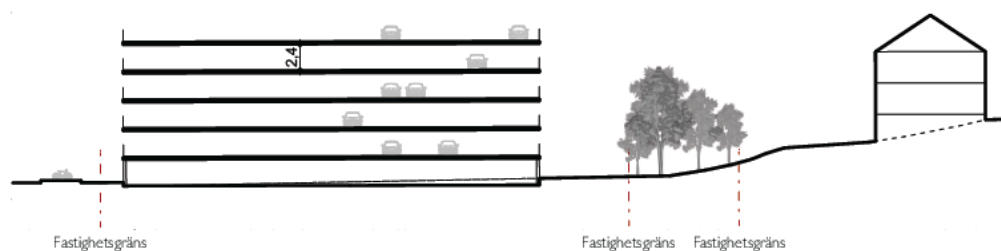


ILLUSTRATION FRÅN SYDVÄST

Figur 15 Perspektivbild mobilitetshus. Vy från Flogstavägen. Gestaltningen styrs inte i detaljplanen. Observera att nockhöjden tillåts vara något högre än vad som redovisas i illustrationer för att möjliggöra trästomme. Illustration: Södergruppen.



Figur 16 Sektion mobilitetshus. Marken sluttar kraftigt ned till mobilitetshuset från befintliga radhus till höger i bild. Observera att nockhöjden tillåts något högre än vad som redovisas i sektionen för att möjliggöra trästomme. Illustration: Södergruppen.

Tekniska anläggningar

Bakom mobilitetshuset skapas utrymme för en tryckstegringsstation och en telestation. Tryckstegringsstationen har omfattande krav på säkerhetsåtgärder med staket runt, kamerabevakning och liknande. Mobilitetshusets fasad kan behöva anpassas för att undvika risk för att obehöriga kan klättra in innanför staketet. Intilliggande träd kan behöva tas ner.

Intill tryckstegringsstationen har Telia en befintlig telestation. Funktionen behöver finnas kvar. I plankartan ges möjlighet till att den ligger kvar i befintligt läge, alternativt flyttas närmare gång- och cykelvägen.

Kulturmiljö

Planområdets närområde domineras av lamellhusen kring Sernanders väg och dess tillhörande miljö med en böljande topografi och uppvuxna stora tallar. Lamellhusen är

byggda under 1960-talet och tillsammans med sin omkringliggande miljö bedöms det av förvaltningen vara det tyngsta kulturmiljövärdet som finns i närområdet. En siktanalys har tagits fram som visar på att den nytillkommande bebyggelsen kommer att synas på avstånd från väg 55, men inte helt skymma de bakomliggande lamellhusen från 60-talet (se avsnittet stadsbild ovan).

Detaljplanens genomförande innebär att det befintliga parkeringsgaraget kommer att rivas. Byggnaden bedöms inte ha något kulturmiljövärde och avvägningen mellan bevarande och rivande grundar sig i att den nya detaljplanen möjliggöra en mer effektiv markanvändning.

Park och natur

Förutsättningar

I Flogsta finns det bevarade skogsområden på kommunal mark. Det finns även parker och lekplatser intill Flogsta centrum.

Inom den delen av planområdet där det planeras för ny bostadsbebyggelse är större delar av fastigheterna hårdgjorda, men det finns en trädridå som omgärdar parkeringsplatsen på östra sidan av planområdet. Framför det befintliga parkeringshuset finns enstaka träd.

Området där det nya mobilitetshuset planeras är delvis planerat som park. Det gäller även de ytor som förvärvas av byggaktören för att möjliggöra angöring till parkeringsgaragen.

En naturvärdesinventering har tagits fram för den yta där mobilitetshuset planeras. Vid inventeringen identifierades totalt en naturvärdesbiotop med naturvärdesklass 4, Visst naturvärde. Arealen av naturvärdesbiotopen omfattar totalt 0,2 hektar. Naturvärdena inom inventeringsområdet är huvudsakligen knutna till förekomsten av hållmarker med gräs. Vid inventeringen påträffades totalt sex naturvårdsarter. Artfynden utgörs av kärlväxter som är knutna till gräsmarker och signalerar tidigare hävd, till exempel gulmåra och brudbröd. En rödlistad art, axveronika påträffades. Blåsippa, som är fridlyst enligt 9 § i artskyddsförordningen, hittades i området men utanför naturvärdesbiotopen.



Figur 17 Översiktskarta som visar de naturvärdesbiotoper som avgränsats inom inventeringsområdet och dess buffertzona. Naturföretaget.

Förändringar

Större delen av Flogsta 11:68 och mindre ytor av de kommunala fastigheterna Flogsta 11:18 och 10:1 planläggs för mobilitetshus respektive E-område. Mindre ytor av Flogsta 11:68 planläggs som PARK. Det innebär att naturvärdesbiotopen med visst naturvärde tas i anspråk och kompensationsåtgärder kan krävas. Blåsippa, som är fridlyst enligt 9 § i artskyddsförordningen, kan komma att exploateras. Blåsippan är vanlig i Uppland och har ett lägre signalvärde här.

Flogsta 10:1 och Flogsta 11:42, väster om hus 5, planläggs som PARK likt gällande plan. En del av ytan planläggs dock som kvartersmark för att möjliggöra en garagednedfart. I ett senare skede ses det över vilka av de uppvuxna träden inom området som kan bevaras.

Öster om hus 8 planläggs en yta som PARK som ska återställas till parkyta efter att ha nyttjats för exempelvis grusupplag till parkeringsytan.

Planen skapar möjlighet för, men reglerar inte, att en del av de träd som finns på kvartersmark längs Flogstavägen kan bevaras genom att marken inte tillåts bebyggas med byggnader. Längs parkeringsytan finns en hel del uppvuxna träd varav de flesta tas ner till följd av exploateringen.

Träd inom Flogsta 11:68 och Flogsta 11:18 som tas i anspråk för mobilitetshuset behöver tas ner. Tryckstegringsstationens skyddsbehov innebär att några träd utanför E-området på allmän plats kan komma att behöva tas ner för att undvika klättring.

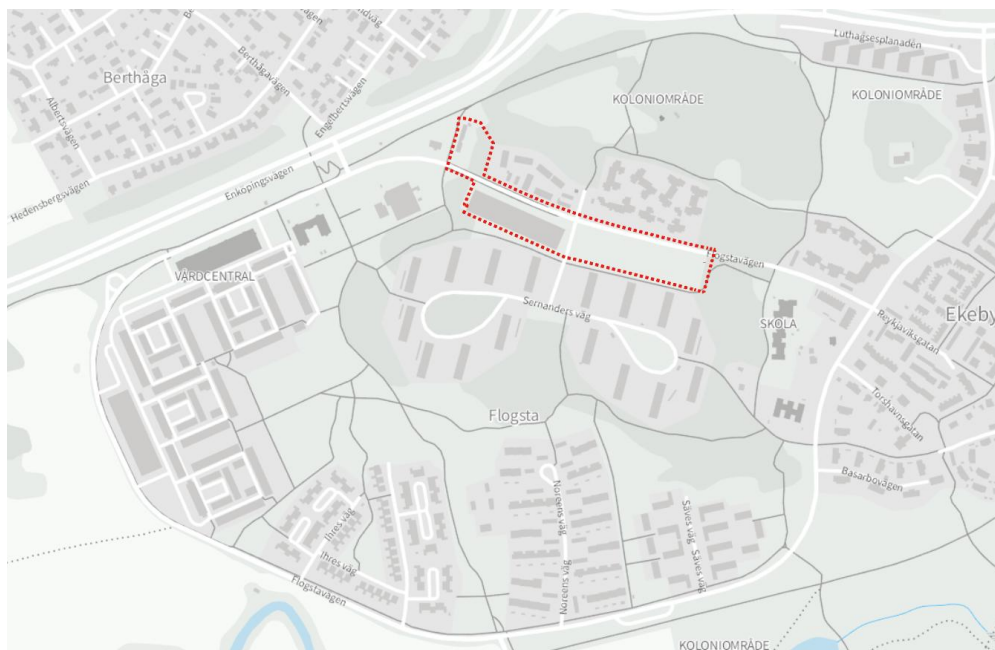
Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Gatunät

Planområdet ligger utmed Flogstavägen vilken är en gata som går runt hela Flogsta och Sernanders väg som är en lokalgata som enbart trafikeras av trafik till och från bostäderna i området. Korsningen Flogstavägen – Sernanders väg är en fyrvägs korsning. Korsningen är inte reglerad med väjningsplikt eller stopplikt enligt Transportstyrelsens databas för lokala trafikföreskrifter och högerregeln gäller i korsningen.

Trafikverket har tagit fram en åtgärdsvalsstudie för väg 55 på sträckan mellan Kvarnbolund-Bärbyleden-E4. Syftet med åtgärdsvalsstudien var att i dialog med berörda identifiera brister och behov på väg 55 och dess direkta närområde. Syftet var även att med fyrstegsprincipen som grund ta fram åtgärdsförslag som svarar upp mot de identifierade bristerna och behoven. Åtgärderna är kostnadsbedömda och förslag till fortsatthantering/rekommendation av inriktning har tagits fram.



Figur 18 Översiktskarta med gatunamn

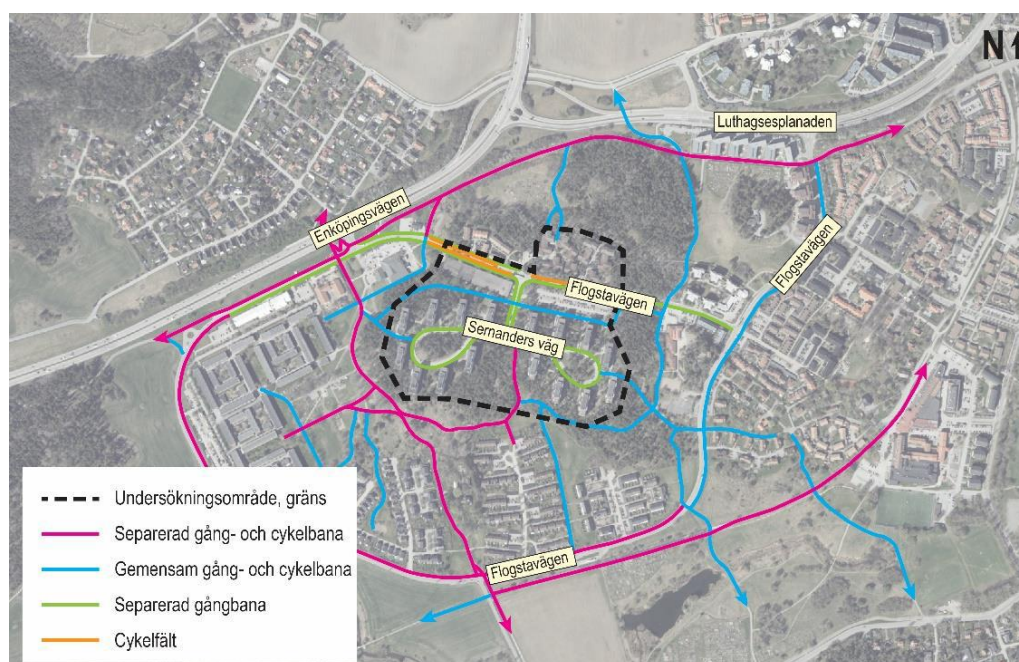
Gång- och cykeltrafik

Längs Flogstavägen finns separerade gångbanor på södra sidan av gatan längs hela planområdet. Från Sernanders väg och västerut finns även en separerad gångbana på norra sidan av gatan. Längs Sernanders väg finns gångbanor på båda sidorna av gatan. Över Flogstavägen och Sernanders väg finns oövervakade övergångsställen som möjliggör passage över körbanan.

Cykelvägnätet i och kring planområdet är relativt väl utbyggt. Utmed delar av Flogstavägen, längs med planområdet, finns cykelfält. Annars rör sig cyklister i blandtrafik på Flogstavägen och Sernanders väg. En gemensam gång- och cykelbana sträcker sig söder om planområdet, från Flogsta centrum till Flogstaskolan, och korsar

Sernanders väg med en cykelpassage. Majoriteten av de lokala cykelvägarna ligger separerade från bilvägar, vilket skapar en säkrare miljö att cykla i. Utmed väg 55 finns en snabbcykelled, Flogstaleden, in mot centrala delarna av Uppsala. De stora målpunkterna i närområdet kan nås med cykel och cykelavståndet till centrala Uppsala är cirka 3,0–3,5 kilometer vilket tar ungefär 10–15 minuter att cykla.

Från södra delen av Sernanders väg sträcker sig en separerad gång- och cykelbana söderut genom skogsområdet som kopplar ihop Sernanders väg med Noréns väg (radhusområdet söder om Sernanders väg).



Figur 19 Bild hämtad ur trafikutredning. Gång- och cykelstråk inom och runt planområdet. Bildkälla: lantmateriet.se, redigeringar av Tyréns.

Kollektivtrafik

Planområdet har tillgång till kollektivtrafik i form av busstrafik som avgår i från Flogstavägen, med närmaste hållplats Sernanders väg som ligger i korsningen Flogstavägen–Sernanders väg. Bussarna går med frekventa avgångar och det tar cirka 16 minuter med buss till Uppsala central, där både pendel- och regionaltåg avgår. Vid Flogsta centrum finns även en hållplats som trafikeras av ett antal regional- och expressbussar.

Förändringar

Gatunät

En trafikutredning har tagits fram som beskriver de förändringar som ett genomförande av detaljplanen medför. För att kunna angöra den tillkommande bebyggelsen och samtidigt undvika trafik på gårdarna planeras för två interna gator på kvartersmark parallellt med Flogstavägen. Det möjliggörs för parkering under mark. Infarter till de underjordiska garagen planeras dels väster om Flogsta 13:3, dels väster om Flogsta 15:5.

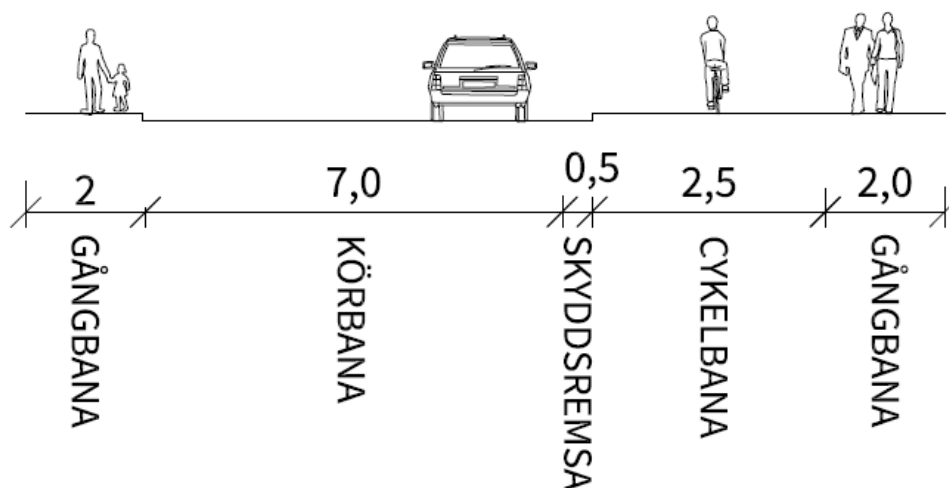


Figur 20 Situationsplan Gilllöga/Södergruppen.

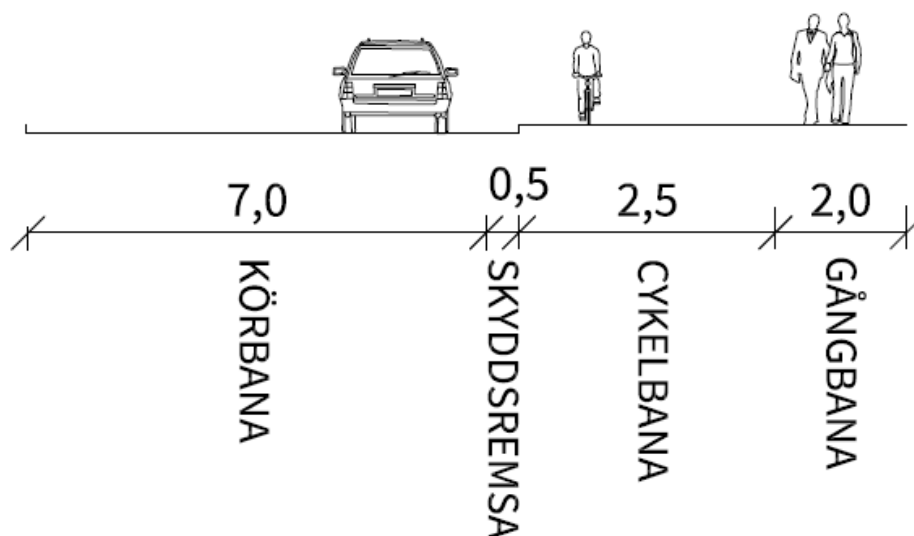
Infarten till mobilitetshuset placeras något längre österut än den befintliga infarten till fastigheten Flogsta 11:68 för att skapa ett större avstånd till gång- och cykelvägen som korsar Flogstavägen väster om mobilitetshuset.

Gång- och cykeltrafik

Gatusektionen för Flogstavägen görs om som en följd av detaljplanen. Då mycket ny bebyggelse tillkommer i området planeras för en separat gång- och cykelbana på Flogstavägens södra sida. Gång- och cykelbanan planeras vara totalt 4,5 meter bred. Väster om korsningen med Sernanders väg finns en gångbana/trottoar även på norra sidan av gatan som kommer att vara kvar. Öster om korsningen med Sernanders väg saknas gångbana på norra sidan av gatan. Det planeras inte för någon ny gångbana på norra sidan av gatan till följd av detaljplanen.



Figur 21 Framtida sektion Flogstavägen väster om Sernanders väg.



Figur 22 Framtida sektion Flogstavägen öster om Sernanders väg.

För att rymma den framtida sektionen tas den gräsremsa längs Flogsta 10:2 i anspråk. Även en del av marken innanför Bostadsrättsföreningen Annerstedts staket (men inom kommunal fastighet) kan komma att tas i anspråk. En förprojektering kommer att tas fram innan planens granskning.

Kollektivtrafik

De nya angöringsgatorna innebär att de befintliga busshållplatserna måste flyttas något längre ifrån korsningen med Sernanders väg. En förprojektering håller på att tas fram. Gatan kan behöva breddas något in mot Flogsta 13:3 vid det västra hållplatsläget för att rymma den framtida sektionen.



Figur 23 Busshållplatserna behöver flyttas något för att möjliggöra de nya angöringsgatorna. En förprojektering kommer att tas fram innan detaljplanens granskningsskede. Illustration: Södergruppen, med markeringar av Uppsala kommun.

Parkering

Enligt *Parkeringstal för Uppsala* ska parkering för boende lösas på kvartersmark. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna anläggas vid behov. Parkeringstalen är lägesbaserade. De västra fastigheterna, Flogsta 13:3 med flera (hus 1–4) har ett lägesbaserat parkeringstal om 6,5 platser/1000 boarea på grund av närheten till Flogsta centrum. De östra fastigheterna Flogsta 15:5 med flera (hus 5–8) har ett lägesbaserat parkeringstal om 7 platser/1000 boarea. Lägenhetsfördelningen per område är inte bestämd. Total boarea för den planerade exploateringen är enligt parkeringsutredningen beräknat till cirka 22 800 kvadratmeter boarea, vilket om det fördelas jämnt per delområde motsvarar totalt cirka 154 parkeringsplatser. Kravet på antalet parkeringsplatser kan minskas med så kallade mobilitetsåtgärder, till exempel bilpool och cykelfrämjande åtgärder.

Som en följd av exploatering försvinner en del befintliga parkeringsplatser. I samband med trafikutredningen har bilinnehav i området analyserats och inventeringar har gjorts. Sammantaget visar utredningen att det finns ett överskott på parkeringsplatser idag. Parkeringsgaraget är stängt och markparkeringen på Flogsta 15:5 med flera nyttjas i stället.

Det finns ett servitutsavtal där fastigheterna Flogsta 13:1, 14:1, 15:1 samt 16:1 har nyttjanderätt till 150 platser på fastigheten Flogsta 13:3. På fastigheterna Flogsta 15:5 med flera har bostadsrättsföreningen Annerstedt (Flogsta 10:2) ett servitut med nyttjanderätt till 135 av parkeringsplatserna. Totalt behöver minst 285 parkeringsplatser ersättas.

Det totala behovet av bilparkeringar (154 platser + 285 platser = 439 platser, beräknat utan mobilitetsåtgärder) löses dels i mobilitetshus, dels under mark under bostadsgårdarna. Mobilitetshuset beräknas rymma cirka 220 platser, alltså cirka hälften av alla bilparkeringsplatser som behövs. Resterande platser bedöms rymmas under mark vid bostadsbebyggelsen.

Cykelparkering planeras att ordnas inomhus i garage samt utomhus, i anslutning till angöringsvägen. Både vanliga cykelställ och väderskyddade ställ ska ordnas på kvartersmark. Situationsplanen visar schematisk placering av cykelparkering på kvartersmark. Efterfrågan på parkering både inomhus och utomhus ska kunna mötas.

Både inomhus och utomhus ska cykelparkeringarna följa Uppsala kommuns riktlinjer över hur cykelparkeringar ska vara utformade, vilket innebär att den ska vara lättillgängliga, vara placerade nära entréer, helst väderskyddade samt ge möjlighet till säker förvaring av cyklar, gärna med ramlås. I detaljplanen styrs att större delen av gårdarna ska vara fria från parkering ovan mark. Det gäller även cykelparkering. Cykelparkering tillåts närmast Flogstavägen samt inne i byggnaderna.

I Plan- och byggförordning 3 kapitel 20 b § finns krav för laddinfrastruktur i alla bilparkeringsplatser i bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser, och i 20% av bilparkeringsplatserna i uppvärmda byggnader som inte är bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser.

Angöring

Det finns möjlighet att skapa angöring ovan mark längs angöringsgatorna på kvartersmark. Även leveranser till eventuella lokaler kan nyttja angöringsgatorna.

Bakom mobilitetshuset skapas utrymme för en tryckstegringsstation och en telestation. Då dessa inte behöver komma åt så ofta tillåts angöringstrafik till dessa på gång- och cykelvägen. Till tryckstegringsstationen krävs dels åtkomst med personbil cirka varannan vecka, dels åtkomst med 10 metersfordon vid sällsynta tillfällen (i snitt en gång om året). För att säkerställa ett tillräckligt stort utrymme för att vända med lastbil skapas ett E-område för vändyta som kan samnyttjas med telestationen och eventuellt elnätsstationen. Utrymmet är tillräckligt stort för att kunna backvända (T-vändning) och att lastbilen kan stå utanför staketet med fronten mot gång- och cykelvägen utan att stå på gång- och cykelvägen.



Figur 24 Situationsplan mobilitetshusets bottenvåning samt intilliggande tekniska anläggningar.
Illustration: Södergruppen

Tillgänglighet

Det finns möjlighet att angöra och skapa parkering för rörelsehindrade ovan mark längs angöringsgatorna. Parkering för rörelsehindrade kan även skapas under mark i garagen.



Figur 25 Situationsplan hus 1–4 med angöringsytor och parkering för rörelsehindrad (RHP) markerade i rött. Cirkeln motsvarar en radie på 25 meter. Illustration: Södergruppen.



Figur 26 Situationsplan hus 5–8 med angöringsytor och parkering för rörelsehindrad (RHP) markerade i rött. Cirkeln motsvarar en radie på 25 meter. Illustration: Södergruppen.

Höjdskillnader ska tas upp med ramp med en lutning på 1:20 eller 1:12 med ett vilplan var sjätte meter.

Social hållbarhet

Bostadsbestånd och befolkningssammansättning

I närområdet finns studentlägenheter och vanliga hyreslägenheter vid Sernanders väg och bostadsrätter i radhus och flerbostadshusform norr om Flogstavägen. Det innebär att det i närområdet finns en blandad demografi i ålder och en blandning av upplåtelseformer, men en majoritet av bostäderna är hyresbostäder.

Bostadsförsörjning

Uppsala kommun har som ett av sina mål att Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor. Det innebär bland annat att kommunen ska svara mot de utmaningar som finns på bostadsmarknaden. Ett av kommunens uppdrag är att förebygga och bryta segregationen och skapa förutsättningar för fler bostäder med låg boendekostnad.

Kommuner ska enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. *Bostad för alla, program för bostadsförsörjningen* (2025), syftar till en bostadsförsörjning för alla, där allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö är centralt. De två huvudmålen är att åstadkomma en ökad blandning av hushåll i olika delar av Uppsala, och att alla hushåll ska ha möjlighet att efterfråga ett boende som passar livssituationen.

Ett boende som passar livssituationen innebär ett boende som passar med hänsyn taget till hushållets ekonomi, storlek samt övriga behov och preferenser. Genom en variation av bostadstyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och boendeformer i olika delområden kan hushåll med olika behov och preferenser finna ett lämpligt boende oavsett livssituation. Programmets delmål för att öka blandningen av hushåll är bland annat att alla delområden ska ha ett varierat bostadsutbud utifrån sina lokala förutsättningar, samt att underlätta inträde och omflyttning för att främja en mer allsidig hushållssammansättning utifrån behov och preferenser i olika delområden.

För att skapa en blandning av bostadsutbud jämfört med vad som finns i Flogsta idag införs planbestämmelser om maximalt antal lägenheter vilket innebär att om byggrätten nyttjas fullt ut blir genomsnittstorleken på de tillkommande lägenheterna minst cirka 70 kvadratmeter. Sett till köår för förmedlade ordinarie hyresrätter i Flogsta/Ekeby så är det betydligt längre kö till de större bostäderna, vilket kan tyda på att det finns en efterfrågan på större hyresrätter.

Klimatfrågor

Materialval är inget som styrs av detaljplanen, men är en viktig aspekt för att minimera klimatpåverkan av byggnationen. Nockhöjderna i planen är tilltagna för att rymma trästomme.

Bostäder planeras i ett område med god tillgång till kollektivtrafik, cykelavstånd till innerstaden och med närhet till lokal service. Att bygga intill befintliga gator innebär också att befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Ett mobilitetshus har flera klimatfördelar. Dels innebär byggnaden ett mindre klimatavtryck än att bygga parkering under mark, dels är det positivt om parkeringsytorna inte ligger i direkt anslutning till bostaden utifrån ett mobilitetsperspektiv då det främjar gång-, cykel och kollektivtrafik. Då tillkommande

bebyggelse också genererar ett behov av parkeringsplatser kommer viss parkering krävas även under mark.

Mark och geoteknik

Geogrand har tagit fram två projekterings PM avseende geoteknik inom planområdet. Dessa syftar bland annat till att beskriva möjligheter till bebyggelse, projekteringsförutsättningar och grundläggningsalternativ avseende geoteknik för byggnation inom kvartersmark.

Bostadsbebyggelsen

Jorden i området kring hus 1–4, inom Flogsta 13:3 med flera, består till största del av torrskorpelera innehållande sand till cirka 0,5 meters djup. Därunder finns friktionsjord bestående av sandigt grus ner till berg. Markytan lutar nedåt i västlig riktning. Djupet till berg är som störst i sydvästra hörnet av fastigheten där den uppgår till cirka 8 meter. Österut och norrut är djupet grundare och generellt är cirka 2–4 meter djupt förutom i nordvästra hörnet där det enbart är cirka 1 meter djup.

Jorden i området kring hus 5–8, inom Flogsta 15:5 med flera, består till största del av fyllningsmassor av grusig sand till cirka 1–3 meters djup. Fyllningen vilar på många ställen direkt på berg. I sydvästra hörnet består jorden överst av cirka 1 meter torrskorpelera ovan friktionsjord till ner till berg på cirka 2 meters djup. I nordöstra hörnet finns det mäktigaste lagret med fyllning. Där är det även som djupast till berg på cirka 6 meters djup.

Grundvattennivån har undersökts med grundvattenrör inom fastigheten Flogsta 15:5 med flera och visar en grundvattennivå på +27,8 vilket motsvarar cirka 3 meter under markytan i läge för undersökningspunkten.

Slutsatsen avseende båda områdena är att marken lämpar sig väl ur ett geotekniskt perspektiv att bebygga. Underliggande jordtyper och beskaffenhet bedöms som relativt fasta och lämpas bra att placera byggnader på. Även byggnation under mark kan utföras så länge de lämpligen placeras över grundvattennivån och så att bergschakt kan undvikas, eftersom det bidrar med en ökad kostnad och omgivningspåverkan på grund av sprängningsarbetet.

Där berget ligger ytligt rekommenderas att byggnader grundläggs på en avjämnad bädd av friktionsjord ovanpå berg. Nuvarande massor ovanpå berget ska skiftas ur till friktionsjord som packas.

Där det är djupare till berg rekommenderas att översta lagret av torrskorpelera skiftas ut och ersätts med friktionsjord som packas. Även andra lösare jordmassor tas bort.

Marken bedöms inte som sättningskänslig och inga betydande stabilitetsrisker föreligger då det inte planeras slänter i kombination med lösa jordmassor inom fastigheterna.

Mobilitetshuset

Jorden inom Flogsta 11:68 och aktuell del av Flogsta 11:18 består till största del av fyllning av grusig sand eller grusig sandig torrskorpelera till cirka 1–2 meters djup, torrskorpelera med inslag av sand till 2–4 meters djup, lera till 5 meters djup i sydvästra delen av fastigheten och friktionsjord innehållande block ner till berg. Avståndet till

berg varierar från 0,5–6 meters djup. Djupet till berg är som grundast i de sydöstra delarna av fastigheten och ökar västerut och norrut med djupaste nivån i sydvästra hörnet.

Grundvattennivån har undersökts med grundvattenrör vilket visades vara torrt. Dock kan grundvattennivån bedömas ligga i nivå med underkant torrskorpa vilket är ungefär på nivå +16,3.

Där berget ligger ytligt rekommenderas att byggnader grundläggs på en avjämnad bädd av friktionsjord ovanpå berg. Nuvarande massor ovanpå berget ska skiftas ut till friktionsjord som packas. Vid djup till berg upp till 2 meter rekommenderas att massor skiftas ut och återfylls med friktionsjord som packas.

Marken lämpar sig väl ur ett geotekniskt perspektiv att bebygga. Med tanke på att det förekommer delvis lera mot djupet i kombination med tyngden av planerad byggnad, rekommenderas att när berget ligger djupare än cirka 2 meter så bör byggnaden grundläggas på borrade stålörspålar.

Jorden bedöms delvis som sättningskänslig. Torrskorpelera och lera bedöms som relativt fast. Dock bedöms lasterna från byggnaden vara relativt stora och därmed kan ge upphov till oönskade och för stora sättningar.

Uppfyllnader kan utföras med max höjd på cirka 0,5 meter innan eventuella sättningar kan utvecklas.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Ytvatten

Miljökvalitetsnormer för ytvatten

Planområdet avvattnas till Fyrisån och Hågaån. För både Fyrisån och Hågaån finns miljökvalitetsnormer för ytvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra kvaliteten i sjöar och vattendrag i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660). Vid den senaste statusklassningen tilldelades både Fyrisån och Hågaån måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status. Senast beslutade miljökvalitetsnorm för Fyrisån är måttlig ekologisk status 2027. Senast beslutad miljökvalitetsnorm för Hågaån är god ekologisk status 2033, och god kemisk ytvattenstatus. Undantag finns för de överallt överskridande ämnena bromerad difenyleter och kvicksilver (mindre stränga krav).

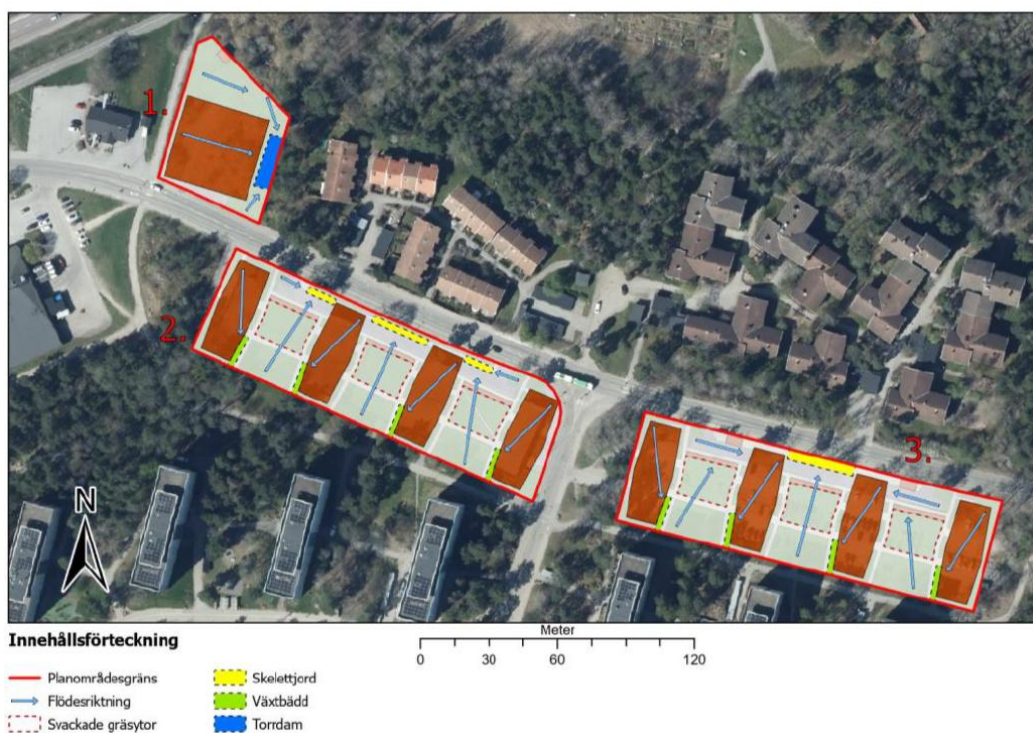
Då Hågaån avrinner till Fyrisån och Fyrisåns avrinningsområde täcker nästan en tredjedel av Uppsala läns yta och är recipient till större delen av Uppsala stad, bör stor vikt läggas vid att långsiktigt åtgärda föroreningskällor och undvika att skapa nya. Uppsala kommun arbetar med lokala åtgärdsprogram (LÅP) för att förbättra vattenkvaliteten i kommunens ytvattenförekomster, däribland Fyrisån. För att minska spridning av skadliga ämnen via dagvatten är det viktigt att välja lämpliga material vid byggnation och använda rätt teknik i verksamheter.

Föreslagen dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av Sweco i samband med planarbetet. Enligt ”Riktlinjer för utsläpp av dagvatten från fastighetsmark” från Uppsala Vatten och Avfall

AB, 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 millimeter regn, räknat över hela fastighetens yta kan renas och avtappas under minst 12 timmar innan vidare avledning till förbindelsepunkten för Uppsala Vatten dagvattenledning (om fastigheten inte ligger i direkt närhet till utloppet i recipienten). Detta ger ett totalt fördröjningsbehov på cirka 203 kubikmeter inom planområdet.

Inom planområdet föreslås att rening och fördröjning av dagvatten sker i en kombination av torrdamm vid mobilitetshuset och växtbäddar samt skelettjordar vid flerbostadshusen. Som en alternativ lösning till skelettjordar föreslås skålade gräsytor på bostadsgårdarna.



Figur 27 Föreslagen placering av dagvattenanläggningar inom kvartersmark. Illustration: Sweco

Den sammantagna bedömningen är att det inom planområdet finns goda möjligheter att anpassa dagvattenanläggningarna för att minska belastningen av näringsämnen och andra dagvattenrelaterade föroreningar. Med tanke på planområdets ringa storlek relativt recipienternas delavrinningsområden, befintlig markanvändning och typen av exploatering samt föreslagen dagvattenhantering kan exploateringen inom planområdet förväntas ha mycket liten påverkan på slutrecipientens status. Exploateringen bedöms således inte medföra negativ påverkan recipientens möjlighet uppnå miljökvalitetsnormerna.

Grundvatten

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för grundvatten

Det finns miljökvalitetsnormer (MKN) för grundvatten som är juridiskt bindande och syftar till att förbättra grundvattnets kvalitet i Sverige. De bygger på EU:s vattendirektiv och regleras i Sverige genom Vattenförvaltningsförordningen (2004:660).

Miljökvalitetsnormerna för grundvatten delas in i kemisk respektive kvantitativ status. Kemisk status i en grundvattenförekomst visar på hur bra vattenkvaliteten är utifrån förekomst av föroreningar och skadliga ämnen. Klassificering av kemisk grundvattenstatus görs utifrån de ämnen och ämnesgrupper som är upptagna i Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) föreskrifter om miljökvalitetsnormer och statusklassificering för grundvatten (SGU-FS 2013:2). Föreskrifterna gäller för alla grundvattenförekomster och syftar till att säkerställa att de uppnår eller bibehåller god kemisk och kvantitativ status. Kvantitativ status i en grundvattenförekomst handlar om balansen mellan grundvattenbildning och vattenuttag. Den visar om det finns tillräckligt med grundvatten för att försörja både ekosystem och mänskliga behov utan att orsaka negativa effekter.

Havs- och Vattenmyndigheten har definierat sex grundvattenförekomster inom tillrinningsområdet för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Samtliga har fastställda miljökvalitetsnormer som ska följas.

Delsträckan *Uppsalaåsen – Uppsala* har en otillfredsställande kemisk grundvattenstatus och en god kvantitativ status. Tillgången på grundvatten är vanligen god och utifrån tillgängliga data bedöms förekomsten ha god kvantitativ status men är i risk att inte nå god status till år 2027. Vad gäller kemisk status enligt VISS (2019-10-06) har grundvattenförekomsten *Uppsalaåsen – Uppsala* ett undantag och tidsfrist till år 2027 för parametrarna PFAS 11 och BAM (VISS, 2019f). Grundvattenförekomsten har god status för klorid men riskerar att inte nå god status.

Dricksvattenproduktionen i Uppsala

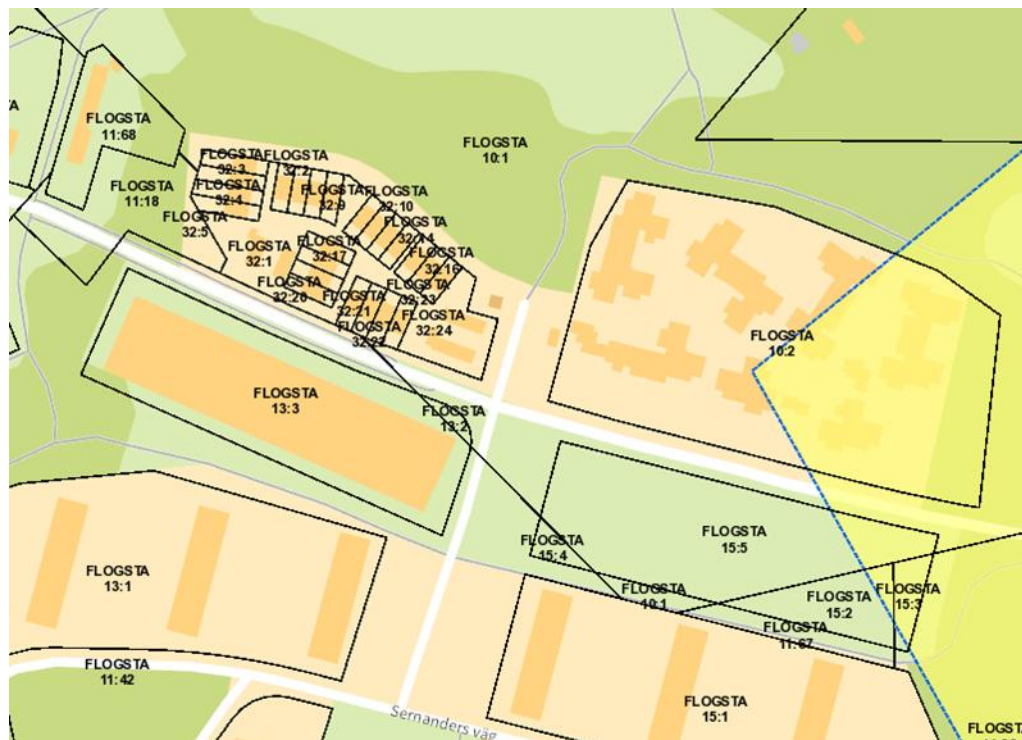
Uppsalaåsen utgör stadens råvattenmagasin och vattentäkt. För att hålla vattennivån stabil utförs konstgjord infiltration på två ställen i åsen av ytvatten från Fyrisån och Tämnaån. På så sätt bibehåller Uppsala Vatten och Avfall AB en god vattenbalans i grundvattenmagasinet. Dessutom följer bolaget de villkor som anges i gällande vattendomar för både grundvattenuttag och infiltration.

Riskbedömning för Uppsala- och Vattholmaåsarna

Enligt Statens geologisk undersöknings kartering ligger området inom ett område som är markerat som måttlig vad gäller grundvattnets sårbarhet.

En riskanalys har gjorts för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (Geosigma, 2018). Syftet var att ta fram riktlinjer för markanvändning ur grundvattensynpunkt. Till utredningen hör även en karta som visar känsligheten för ett specifikt område, utifrån grundvattenskyddet (reviderades 2023). Med känslighet avses hur känslig en specifik plats är för att en marknära förorening ska nå grundvattenförekomsten så att den inte längre kan användas som resurs för dricksvattenförsörjning idag och i framtiden. Känsligheten styr både vilken markanvändning som är lämplig för ett visst område, och vilka skyddsåtgärder som kan behövas. Marken klassas i låg, måttlig, hög och extrem känslighet.

Större delen av planområdet ligger utanför känslighetskarteringens område. Östra delen av planområdet ligger inom känslighetskarteringens område och har klassats med måttlig känslighet.



Figur 28 Utdrag ur riskanalys har gjorts för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde (gult område i östra delen av kartan klassas som måttlig känslighet).

Föreslagna åtgärder

Markanvändningen inom planområdet bedöms inte innebära några större risker. Efter att planen genomförts kommer det orenade dagvattnet från körytor att renas i hög grad än befintlig situation.

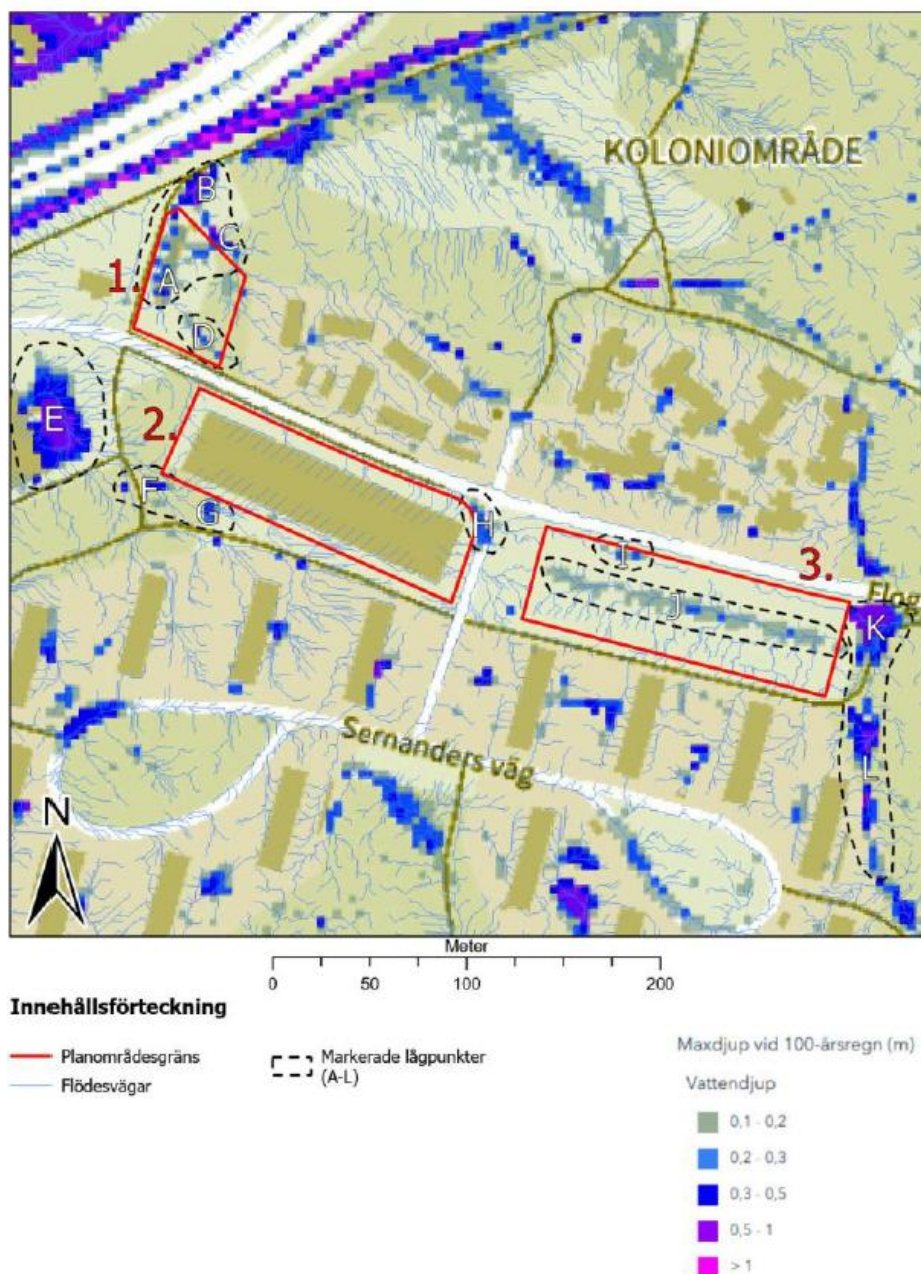
Översvämning

Det finns ingen översvämningensrisk från angränsande vattendrag.

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. Det finns en skyfallskartering som har tagits fram av Uppsala vatten och avfall AB för Uppsala som baseras på höjddata från 2020. Karteringen visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn (klimatfaktor 1,3). När extrema regn inträffar är det viktigt att kontrollerade översvämningar kan ske då dagvattenssystemet går fullt. En kontrollerad översvämning innebär att vatten samlas i en lågpunkt där det inte orsakar skador på byggnader eller infrastruktur. För att minimera risken för skador på byggnader är det viktigt att höjdsättningen av hus och gator sker på ett lämpligt sätt.

Enligt skyfallskarteringen finns det lågpunkter vid Flogsta 11:68. Höjdsättningen på marken kommer att ändras då mobilitetshus och tryckstegringsstationen byggs, vilket innebär att lågpunkten kan byggas bort.

I anslutning till hus 1 till 4 (omnämnt som område 2 i dagvattenutredningen) finns fyra lågområden (se karta). Inom lågpunkt H kan vatten bli stående upp till 30 centimeter vid kraftigt regn, om gatubrunnens kapacitet överskrids. Sydväst om planområdet finns en gräsyta (lågpunkt G), där vatten kan bli stående upp till 50 centimeter, området avvattnas till anslutande skogsområde (lågpunkt F). Väster om planområdet kan vatten bli stående upp till 1 meter (lågpunkt E). Lågpunkten utgörs av en lastzon i anslutning till den befintliga livsmedelsbutiken inom planområdet för kvarteret Stave.



Figur 29 Maximala vattendjup från skyfallskartering av ett 100-årsregn. Illustration: Sweco/Uppsala kommun.

I anslutning till hus 5 till 8 (omnämnt som område 3 i dagvattenutredningen) finns två lågpunkter där vatten kan bli stående upp till 30 centimeter. Lågpunkt I utgörs av en svacka i naturmarken. Lågpunkt J utgör en låglinje dit vatten från parkeringen leds för avvattnings via brunnar. Lågpunktens vattenansamling bedöms endast uppstå vid tillfällen då brunnarnas kapacitet överskrids. Öster om planområdet leder en gång- och cykelväg, samt ett dike som utgör lågpunkt L. Diket leder till en svacka i naturmarken

(lågpunkt K) där vatten kan bli stående upp till 1 meter. Lågpunkten antas avvattnas norrut under Flogstavägen.

En väl genomtänkt höjdsättning är viktigt för att undvika skador på bebyggelse till följd av översvämningar. För att uppnå detta bör byggnader alltid placeras högre än angränsande områden (vägar, stigar, grönytor med mera) vilket medför att vatten vid extrem nederbörd kan avledas ytligt i händelse av att dagvattensystemets maxkapacitet överskrids. Dessa ytliga vägar för vatten är det som benämns sekundära avrinningsvägar och kan med fördel placeras i lågstråk i befintlig terräng. Inom planområdet förslås innergårdar och gator/vägar utgöra lågstråk och höjdsättas så att vatten vid skyfall avrinner till Flogstavägen.



Figur 30 Utdrag ur dagvattenutredningen. I område 1 (mobilitetshuset) lutar befintlig mark mot nordväst. Flödesriktningen i kartan utgår fram att höjdsättningen efter exploatering förändras.

Hälsa och säkerhet

Buller

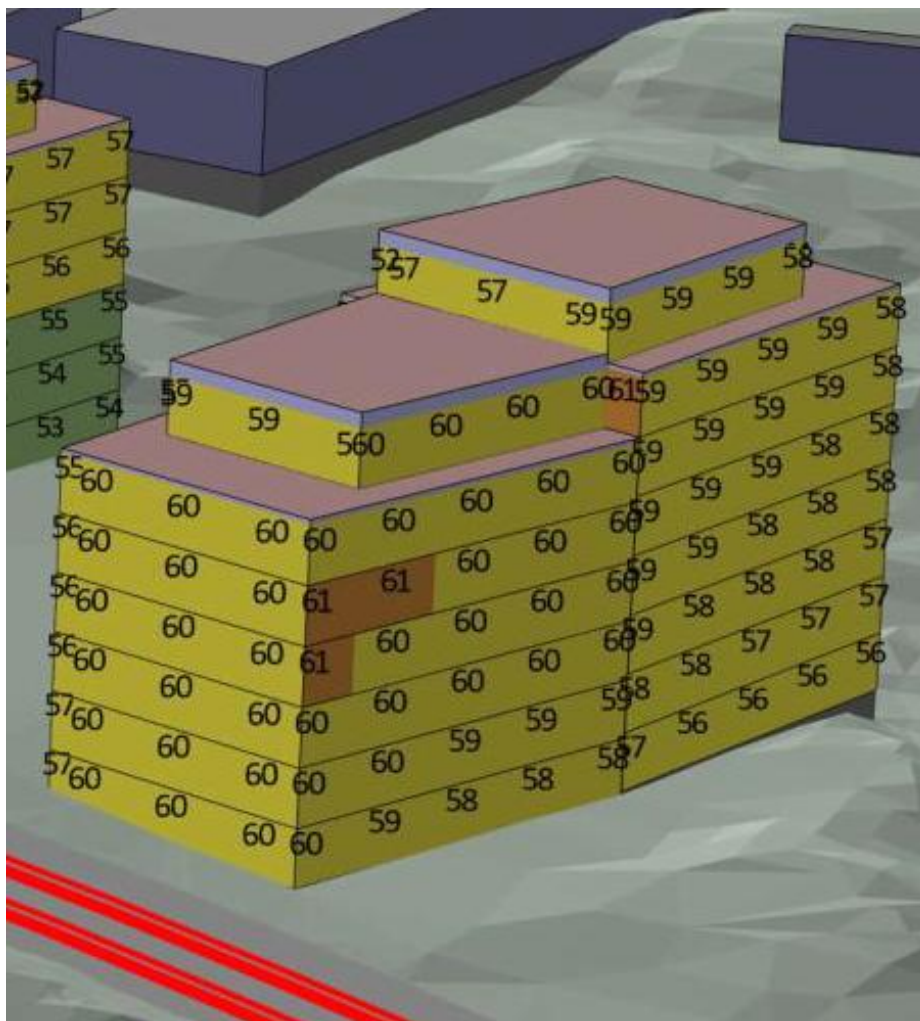
Tyréns Sverige AB har tagit fram en bullerutredning som underlag till detaljplanen. Området är bullerutsatt från de större vägarna väg 55 och Luthagsesplanaden på lite större avstånd, men även från de närliggande gatorna Flogstavägen och Sernanders väg.

Beräknade ljudnivåer vid fasad är i nästan alla fall under eller lika med riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå. För några enstaka bostäder i nordväst är beräknad ekvivalent ljudnivå 61 dBA. För bostäder som har över 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad behöver ljuddämpad sida tillämpas om bostadens storlek är över 35 kvadratmeter. I övrigt gäller fri planlösning ur bullersynpunkt.

Mot norr och väster överskrids i många fall riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå för uteplats. Det finns då möjlighet att anlägga gemensamma uteplatser mellan de nya byggnaderna som har goda förutsättningar att klara riktvärden, även utan bullerskyddsåtgärder. Har man tillgång till en gemensam uteplats som klarar riktvärdena kan den privata vara ett komplement som därmed inte behöver uppfylla riktvärdena. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad är som högst 61 dBA och beräknad maximal ljudnivå är som högst 75 dBA. Det är ekvivalent ljudnivå som blir dimensionerande vid åtgärder för att klara riktvärden inomhus.

Bullerutredningen har även utrett hur mobilitetshuset samt den planerade bebyggelsen inom intilliggande detaljplan i kvarteret Stave (Flogsta centrum) påverkar bullernivåerna. Den ekvivalenta ljudnivån minskar något, främst i väster och söder. Det är då färre fasaddelar som har bullernivåer över riktvärdet 61 dBA ekvivalent ljudnivå. Det är också fler eventuella privata uteplatser i anslutning till fasad som klarar riktvärdena.

En planbestämmelse om att bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska ha minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida sätts på delar av den byggrätt som är närmast Flogsta centrum.



Figur 31 Ekvivalent ljudnivå vid fasad, hus 1 utan kvarteret Stave och mobilitetshuset. Urklipp från bullerutredningen. Tyréns.

Markföroreningar

Marken inom större delen av planområdet utgörs av parkeringsytor. Vid byggnation av parkeringshuset kan orena fyllnadsmassor ha använts. En markteknisk undersökning har därför tagits fram för området kring de nya flerbostadshusen. Baserat på de prov som analyserats föreligger inga hinder för byggnation av bostadshus. Vissa ytor var vid tiden för provtagning delvis oåtkomliga då parkerade bilar hindrade borrhjulen att komma fram. Det rekommenderas att en utförligare miljöundersökning görs i anslutning till start av kommande byggnation då fler ytor kan komma åt på ett säkert sätt.

En markteknisk undersökning har även tagits fram för området kring mobilitetshuset. Samlingsprovet påvisade halter överstigandes eller tangerandes riktvärdena för känslig markanvändning. En utökad undersökning bör utföras i samband med fortsatt projektering och byggnation. Innan eller i samband med kommande byggnation kan en sanering vara nödvändig att utföras runt de punkter där föroreningar upptäckts. Mobilitetshuset klassas dock som mindre känslig markanvändning. Vissa halter av föroreningar kan därmed eventuellt ligga kvar vilket bestäms i dialog med kommunens miljöförvaltning som är tillsynsmyndighet.

Luft

Vid planläggning behöver det säkerställas 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. Sammanfattningsvis visar kartläggningen att beräknade luftföroreningshalter inom planområdet är låga vad gäller både halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Såväl normvärden som miljökvalitetsmål klaras med god marginal. Då den tillkommande bebyggelsen placeras vinkelrätt mot gatan förblir gaturummet öppet och luftigt med god genomströmning. Det bedöms inte krävas en fördjupad kartläggning av halterna PM10 eller NO₂ som följd av detaljplanen.

Dags- och solljus

Byggaktören förväntas projektera för att uppfylla de tekniska egenskapskraven i Boverkets nya byggregler angående dagsljus.

En solstudie har tagits fram. Byggnaderna placeras i ungefärlig nordsydlig riktning vilket innebär goda ljusförhållanden på gårdarna.

Magnetfält

För mobilitetshuset krävs en ny elnätsstation, som placeras inne i mobilitetshuset. Runt nätstationerna uppstår magnetiska fält, som dock avtar med några meters avstånd från stationen.

Vattenfall eldistribution har krav på att inhysestationer ska ha avskärmande material för att minska magnetfältets påverkan på övriga verksamheter i fastigheten. Det kan uppnås genom att väggar och tak kläs in med helsvetsade aluminiumplåtar om minst fem millimeters tjocklek. Mätningar i andra projekt visar att elektromagnetiska fält, där de kraven är uppfyllda, inte sträcker sig utanför den inbyggda nätstationen. Markanvändningen mobilitetshus räknas som icke stadigvarande vistelse.

Brand

Släckning

För att brandförsvaret ska anses ha tillträde till en byggnad för att genomföra ett släckningsarbete bör avståndet mellan uppställningsplats för räddningstjänstens fordon och byggnadens angreppspunkt normalt inte överstiga 50 meter. Angreppspunkten utgörs normalt av byggnadens huvudentré, men kan även bestå av andra ingångar till byggnaden. Brandförsvaret ska kunna ställa upp ett släckfordon och byggnaden ska kunna nås utan orimligt lång slangdragning från släckbilen. För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas.

Utrymning

Behovet av uppställningsplatser och räddningsvägar (på kvartersmark) behöver följas upp och kontrolleras inför bygglov. Med dagens regler är det möjligt att använda räddningstjänsten som en andra utrymningsväg för byggnader där avståndet till

översta fönstrets underkant är högst 23 meter över marken, vilket motsvarar en byggnad i 7–8 våningar. Då planerad bebyggelse tillåts vara max 6 våningar plus suterräng bedöms det möjligt för samtliga planerade byggnader. Fordonet behöver kunna ställas upp minst 2 meter och maximalt 9 meter från fönster eller balkongkant. Detta kräver dock att gårdsbjälklagen delvis är körbara.

Om det inte kan garanteras att gårdarna kommer att utformas för att möjliggöra utrymning med hjälp av räddningstjänsten, kan byggnader behöva utföras så att utrymning kan genomföras helt utan räddningstjänstens medverkan. Brand- och röksäkra trapphus, så kallade TR1- eller TR2-trapphus, kan användas för byggnader som är högre än brandförsvaret når (23 meter) eller där uppställning inte är möjlig.

Byggaktörens förslag förutsätter att utrymning sker via så kallade Tr2-trapphus som kan utgöra den enda utrymningsvägen för bostäder. Tr2-trapphus ska mynna direkt till det fria. Utrymning ska därmed kunna ske utan hjälp från räddningstjänsten och krav på uppställningsplatser för höjdfordon eller stegar föreligger inte.

Klimatanpassning

Planen innebär att stora hårdgjorda ytor tas i anspråk för bostadsbebyggelse där gårdarna blir viktiga för att tillföra grönska i området. Planen styr att gårdarna ska utformas för utevistelse, lek, växtlighet, plantering och dagvattenhantering och att fyllning som överskrider angiven högstanockhöjd för parkeringsgaragens tak är tillåten. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillräckligt jorddjup för rik växtlighet även på de gårdar som anläggs på terrassbjälklag, bland annat för att inte minska krontäckningsgrad och mängd grönska i så stor utsträckning. Det finns ingen större risk för värmeöar i området. Det finns inte heller någon större risk för översvämning, se avsnitt *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Dricksvatten och spillvatten

Detaljplanen ligger inom Uppsala vattens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Vatten- och avloppskapaciteten i området är begränsad utan större tröskelinvesteringar, men det finns tillräckligt med vatten- och avloppskapacitet för att ansluta den planerade bebyggelsen. En bestämmelse om att begränsa antalet lägenheter förs in på plankartan.

Brandvatten

För hus som byggs med trästomme behöver vattentillgången till eventuella sprinklersystem säkerställas inom fastigheten, till exempel med en vattenreservoar.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom Uppsala vattens verksamhetsområde för dagvatten. Lokala dagvattenåtgärder föreslås anslutas till befintligt ledningsnät i Flogstavägen. För mobilitetshuset kommer en ny servisanslutning att behövas. För hus 1–4 bedöms det

vara möjligt att använda befintlig servis, men såväl anslutningspunkt som dimension på servisen kan behöva ses över som ett steg i kommande VA-projektering.

För hus 5–8 behöver en fördelning göras mellan vilka områden som ansluts till respektive anslutningspunkt (östra eller västra). Arbetet bör utföras i samband med att höjdsättning av området utförts.

Avfall

I byggaktörens förslag läggs soprum i hus 2 och 3 som kan nyttjas även av boende i hus 1 och 4. För hus 5–8 läggs soprum mot Flogstavägen. Detaljplanen styr inte placeringen, men tillgänglig yta är något större vilket möjliggör komplementbyggnader vid gatan endast vid hus 5–8. Angöringsgatorna dimensioneras för avfallsfordon.



Figur 32 I byggaktörens förslag läggs soprum i hus 2 och 3 som kan nyttjas av även av boende i hus 1 och 4. Detaljplanen styr inte placeringen. Illustration: Södergruppen, med markeringar av Uppsala kommun.



Figur 33 I byggaktörens förslag läggs soprum mot Flogstavägen vid hus 5–8. Detaljplanen styr inte placeringen. Illustration: Södergruppen, med markeringar av Uppsala kommun.

El

Norr om planområdet inom Flogsta 10:1 finns en befintlig elnätsstation som kan förstärkas för att nyttjas för den planerade bostadsbebyggelsen. För mobilitetshuset krävs en ny elnätsstation i anslutning till byggnaden. Denna planeras inhyst i byggnaden.

Värme

Vattenfall fjärrvärme har ledningar i området.

Tele och bredband

Det finns tillgång till tele och bredband i området. Telia har en befintlig station inom Flogsta 11:68 som kan vara kvar i motsvarande läge.

Motiv till detaljplanens regleringar

Detaljplanens regleringar 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> Flogstavägen och Sernanders väg planläggs som gata.
PARK	<i>Park</i> Området öster om Sernanders väg planläggs som PARK, med undantag för ett område som planläggs för garagenedfart. Delar av Flogsta 11:68 kring mobilitetshuset planläggs som PARK för att skapa ett avstånd mellan befintlig bostadsbebyggelse och mobilitetshuset och att föra över de ytor som inte behövs för tekniska anläggningar eller mobilitetshus till allmän plats. Öster om Flogsta 15:3 planläggs en yta som PARK som ska återställas till parkyta efter att ha nyttjats för exempelvis grusupplag till parkeringsytan.
GCVÄG₁	<i>Gång- och cykelväg (angöringstrafik till E-områden tillåten).</i> Befintlig gång- och cykelväg väster om mobilitetshuset behöver förstärkas för att möjliggöra angöringstrafik till E-områdena bakom mobilitetshuset. Angöringstrafiken kommer att vara begränsad och vändytan planläggs som E-område vilket gör att gång- och cykelvägen kan samnyttjas.

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Planens huvudsakliga syfte är att ge möjlighet att bygga ett stort antal bostäder.
C	<i>Centrum</i> Centrumverksamhet i bottenvåningen på byggnaderna.

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Tekniska anläggningar</i>
E	Bakom mobilitetshuset skapas utrymme för både den befintliga telestationen och en tryckstegringsstation som behöver flyttas till följd av exploatering. En gemensam vändyta skapas i anslutning till gång- och cykelväg. Denna kan även nyttjas för fordon till elnätsstationen om rättigheter säkras.
	<i>Teknisk anläggning tele</i>
E₁	En befintlig telestation finns inom Flogsta 11:68. Funktionen behöver finnas kvar. Den kan ligga kvar i befintligt läge eller flyttas närmare gång- och cykelvägen.
	<i>Tryckstegringsstation</i>
E₂	En befintlig tryckstegringsstation i parkeringshuset behöver flyttas till följd av exploateringen. En ny yta för den planeras bakom mobilitetshuset. Kring tryckstegringsstationen krävs ett säkerhetsavstånd, kameraövervakning och höga staket. Området utanför staketet behöver vara fritt från träd som kan nyttjas för att klättra över staketet.
	<i>Elnätsstation (inhyst)</i>
E₃	För att möjliggöra mobilitetshuset krävs en ny elnätsstation. Då det på grund av utrymmesbrist och av trafiksäkerhetsskäl inte går att skapa utrymme för elnätsstationen bakom mobilitetshuset föreslås den placeras inhyst i mobilitetshuset.
	<i>Mobilitetshus</i>
P₁	Ett mobilitetshus planeras för att i första hand ersätta befintliga parkeringsplatser. I mobilitetshuset ska det utöver parkeringsplatser även skapas utrymme för en lokal med syfte att uppfylla någon typ av mobilitetsåtgärd, såsom exempelvis cykelverkstad eller paketutlämning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

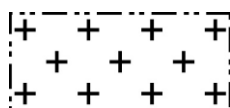
Planbestämmelse



Beskrivning och motiv

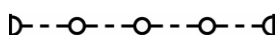
Marken får inte förres med byggnad

Bebyggelsen placeras generellt minst två meter från fastighetsgräns med undantag för det nordöstra hörnet på hus 4. Syftet är bland annat att man ska kunna ta hand om byggnaden inom den egna fastigheten och inte påverka allmän plats i så stor utsträckning. Komplementbyggnader tillåts närmare gatan vid hus 6 och 7. De angöringsgator som planeras planläggs också till största del som mark som inte får bebyggas. Inom område för tekniska anläggningar E, planläggs en del mark som mark som inte får bebyggas med syfte att nyttjas som en gemensam angöringsyta till både tryckstegringsstation och telestation.



Marken får endast förres med komplementbyggnad.

Vid hus 6 och 7 tillåts komplementbyggnader för exempelvis soprum placeras intill Flogstavägen.



Utfartsförbud

Flera nya in- och utfarter planeras längs Flogstavägen. Då några av dessa kräver att busshållplatserna flyttas något regleras det i plankartan var in- och utfarter får för att skapa en tydlighet. Infartsförbud sätts även närmast gång- och cykelvägen vid mobilitetshuset av trafiksäkerhetsskäl.



Endast komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader ovan mark och garage under mark.

Gårdarna tillåts vara underbyggda med garage. Gårdsbjälklaget ska i första hand användas som friyta, men det möjliggörs för komplementbyggnader/ skärmtak för exempelvis cykelparkeringar på gårdarna.

ö₁

Marken får endast förse med garagedfart, infartsväg och växtlighet.

Väster om hus 5 planeras en garagedfart i motsvarande läge som befintlig infart till parkeringsplatsen. En något större yta planläggs som bostadsändamål för att inte styra exakt placering av garagedfarten i detaljplanen. Därmed tillåts även infartsväg fram till garagedfarten och växtlighet inom ytan.

h₁ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Komplementbyggnader, skärmtak och tekniska anläggningar tillåts ha en nockhöjd på upp till 4,5 meter från mark vilket motsvarar en envåningsbyggnad.

h₂ +0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bostadsbebyggelsen planeras variera i höjd och trappas ner i höjd mot Flogstavägen för att anpassas till bebyggelsen på andra sidan av Flogstavägen.

h₃ +0,0

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Mobilitetshuset tillåts vara maximalt fem till sex våningar. Totalhöjden regleras till murkrön eftersom det är det som utgör byggnadens upplevda volym. Om översta våningen av mobilitetshuset skulle byggas med tak ryms endast maximalt fem våningar.

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Befintliga teleledningar längs gång- och cykelvägen väster om mobilitetshuset och eventuella elledningar ges ett u-område längs mobilitetshusets västra fasad. Ledningar kan också placeras under gång- och cykelvägen.

e₁ 0,0

Största bruttoarea är angivet värde i m².

Bruttoarean styrs av flera skäl. Dels för att möjliggöra en något friare placering av byggnaderna. Dels för att det finns en begränsad VA-kapacitet i området. Det möjliggör även trästomme utan att medge fler våningar.

e₂

Garage/källare får byggas under mark utöver angiven bruttoarea/byggnadsarea.

För att möjliggöra en friare placering av byggnaderna medges en byggrätt för garage/källare inom egenskapsområdet där bruttoarean/byggnadsarean inte behöver beräknas eftersom den placeras under mark. Det innebär att gårdarna kan underbyggas hela vägen fram till byggnadskropparna även om byggnadskropparna inte placeras i egenskapsgräns (till exempel enligt byggaktörens förslag).

e₃ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

För tryckstegringsstationen och komplementbyggnader styrs exploateringsgraden med byggnadsarea för att möjliggöra en något friare placering av byggnaderna.

s₁

Centrumverksamhet endast i bottenvåning

I samtliga byggnader tillåts lokaler för centrumverksamhet som till exempel handel, service och samlingslokaler. Det bedöms dock endast lämpligt att tillåta centrumverksamhet i bottenvåningarna, som ett komplement till bostadsbebyggelsen.

S₂

För bostäder mot väster på våning 4 och 5 som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljustämd sida.

Hus 1 är delvis utsatt för buller över riktvärdena för lägenheter som är över 35 kvadratmeter stora. I dessa lägenheter måste stora lägenheter ha minst hälften av bostadsrummen mot en ljustämd sida.

V₁

Max antal lägenheter är 200.

Planen syftar även till att öka bostadsblandningen i Flogsta genom att styra max antal lägenheter, vilket innebär att om byggrätten utnyttjas fullt ut blir genomsnittstorleken på lägenheterna minst cirka 70 kvadratmeter. Det bör lämpligen finnas en variation av lägenhetsstorlekar i det som tillkommer men detta regleras inte i plankartan. I Flogsta förekommer mycket studentlägenheter. Bland ordinarie bostadsbeståndet visar statistik att det finns en relativt stor blandning i Flogsta/Ekeby.

Det finns även en begränsad vatten- och avloppskapacitet i den del av staden utan att göra stora tröskelinvesteringar. Bestämmelsen syftar även till att antalet lägenheter ska vara inom tillgänglig vatten- och avloppskapacitet.

Bestämmelsen är en så kallad sekundär egenskap, det vill säga gäller till sekundär egenskapsgräns eller till användningsgräns. I detta fall gäller egenskapen fram till användningsgräns.

f₁

Översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv. Mot Flogstavägen ska översta våningen vara indragen minst 3 meter från fasadliv.

För att minska den upplevda höjden på byggnaderna från gårdar och allmän plats ska den översta våningen vara indragen. Byggnadernas höjd ska trappas ner mot Flogstavägen för att anpassas till bebyggelsen på andra sidan gatan. Indraget som regleras är därför något större mot Flogstavägen.

f₂

Minsta fri höjd från mark är 4,7 meter. Pelare får finnas.

Hus 2 och 3 samt 6 och 7 tillåts kraga ut över de angöringsgator som planeras parallellt med Flogstavägen. Minsta fri höjd regleras för att möjliggöra att avfallsfordon och brandbilar kan köra på angöringsgatorna. Pelare får finnas men ska placeras så att en tillräcklig köryta under byggnaderna lämnas.

f₃

Större fasadytor mot gata och gång- och cykelvägen för exempelvis teknikutrymmen eller parkering ska gestaltas omsorgsfullt.

För att uppmuntra till rörelse till fots och med cykel, och skapa trivsamma och trygga miljöer där människor vill röra sig, är det viktigt att gestaltningen av bebyggelsen har fokus på upplevelsen i ögonhöjd. Längre sträckor av fasadytor utan fönster ska undvikas och i förekommande fall gestaltas omsorgsfullt i syfte att undvika upplevelsen av en mur. Bestämmelsen placeras på mobilitetshuset, men även vid hus 1 där marknivåerna innebär risk för att eventuell garagevåning bildar en stor enförmig fasadyta ut mot allmän plats. Med fördel placeras bostäder mot väster.

f₄

Byggnadsdelar, takterrasser och installationer på tak ska vara väl integrerade i takens gestaltning.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att eventuella installationer på taket utformas som en del av takets gestaltning. Byggnaders siluettverkan har betydelse för hur byggnaden upplevs och taket bör därför utformas med omsorg.

f₅

Utrymme för hiss om maximalt 20 kvadratmeter får sticka upp utöver angiven totalhöjd till en nockhöjd på maximalt +38,5 meter. Hissutrymmet ska placeras minst tre meter från fasadliv.

För att möjliggöra parkering på mobilitetshusets tak krävs att ett utrymme för hiss tillåts sticka upp utöver angiven nockhöjd. Hissen placeras relativt fritt inom byggrätten, men minst tre meter in från fasadliv för att inte synas så mycket från allmän gatunivå.

f₆ *Komplementbyggnader får sticka upp utöver angiven nockhöjd/gårdsbjälklaget samt ha en högsta nockhöjd om maximalt 4,5 meter.*

Komplementbyggnader och skärmtak tillåts ha en nockhöjd på upp till 4,5 meter från mark vilket motsvarar en envåningsbyggnad.

Komplementbyggnadernas placering styrs till en mindre del av gården närmare Flogstavägen för att styra placeringen av cykelparkering, och säkerställa att gårdarna kan nyttjas till utevistelse.

f₇ *Balkonger får glansas in utöver angiven bruttoarea.*

Syftet med att inte räkna in inglasning av balkonger inom angiven bruttoarea är att förenkla vid framtida bygglovsgivning eftersom bygglov för inglasning ofta söks när byggnaden redan är uppförd. Denna bestämmelse finns på de ytor där exploateringen styrs med bruttoarea, e₁.

f₈ *Fyllning som överskrider angiven högsta nockhöjd för parkeringsgaragets tak är tillåten.*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra tillräckligt jorddjup för rik växtlighet även på de gårdar som anläggs på terrassbjälklag. Olika växter kräver olika jorddjup. Bestämmelsen syftar därmed också till att göra det möjligt att anpassa och variera jorddjupet.

n₁ *Terrassbjälklagets ovansida är avsedd för utevistelse, lek, växtlighet, plantering och dagvattenhantering. Får inte användas för parkering annat än cykelparkering under tak.*

Bestämmelsen syftar till att säkra förekomsten av kvalitativa utemiljöer som även kan omhänderta och fördröja dagvatten. Bostadsgård på garagets terrassbjälklag utformas för de boendes möjlighet till utevistelse och bostadsnära lek samt för grönska med planteringar och växtlighet. Gården ska utformas med planteringar, sittplatser och lekmöjligheter för barn. Bestämmelsen säkerställer även att till exempel växtbäddar, planteringslådor, murar och lekredskap som behövs för att uppnå syftet med bestämmelsen får finnas ovan garagets terrassbjälklag

n₂ *Marken är avsedd för dagvattenhantering.*

Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräckligt med utrymme för dagvattenhantering från mobilitetshuset.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållanden

Flogstabostäder AB som är dotterbolag till Heimstaden AB äger fastigheterna Flogsta 13:2–3 och Flogsta 15:2–4. Flogsta 11:68 ägs av Telia Sverige Net Fastigheter AB. Gillöga AB har intentionsavtal om att förvärva fastigheterna.

Uppsala kommun äger Flogsta 10:1, 11:18, 11:36, 11:42, 11:45 och 11:47 som till mindre del ingår i planområdet.

Servitut och rättigheter

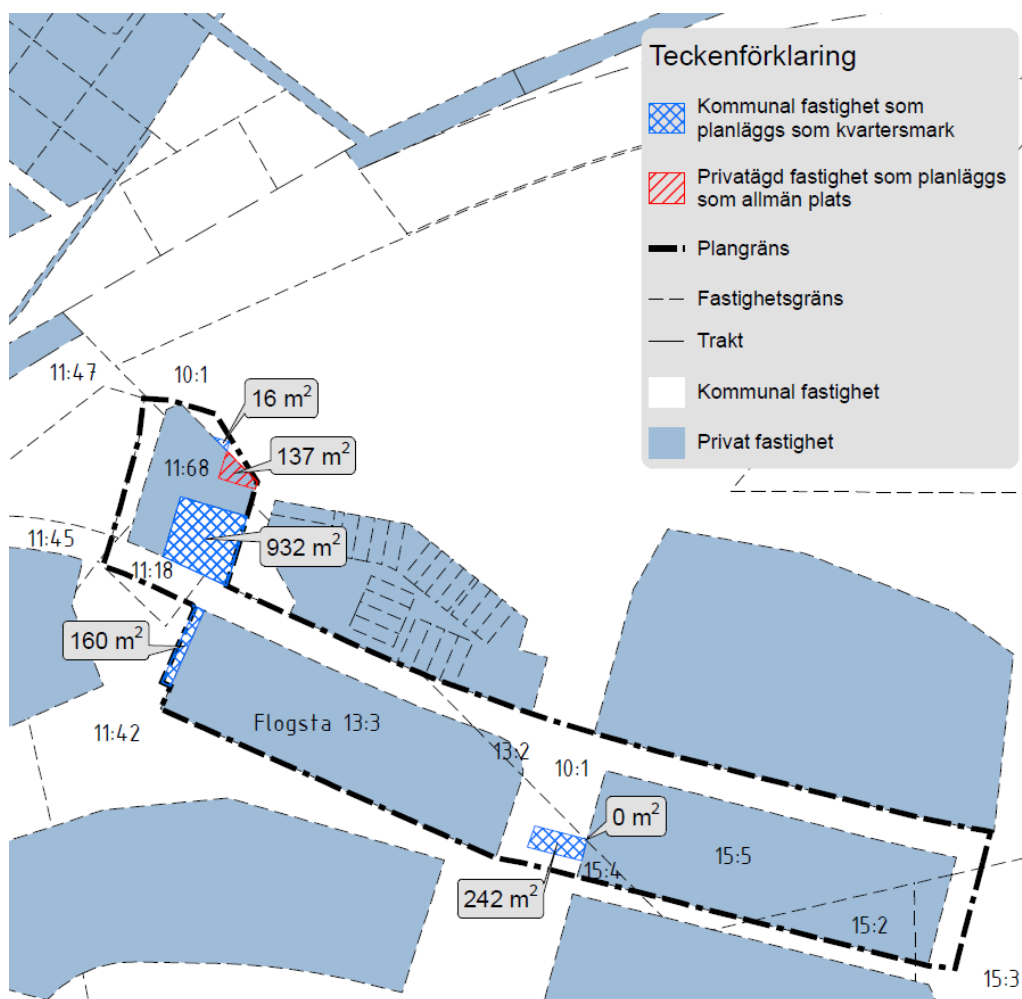
På fastigheterna Flogsta 15:5 med flera har bostadsrättsföreningen Annerstedt (Flogsta 10:2) ett servitutsavtal med nyttjanderätt till 135 av parkeringsplatserna (Aktnummer 79/63980 avseende biluppställningsplats till förmån för Flogsta 10:2.)

På fastigheten Flogsta 13:3 har Flogsta 16:1 ett servitutsavtal, Aktnummer 87/15549 avseende biluppställningsplatser till förmån för Flogsta 16:1 med nyttjanderätt till 150 platser. Totalt behöver minst 285 parkeringsplatser ersättas. Servituten måste omförhandlas.

Inom Flogsta 11:68 finns ledningsrätter för Telias anläggning som måste ombildas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det kommer krävas fastighetsregleringar. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Fastighetsbildning inom allmän plats sker på initiativ från byggaktören.



Figur 34 Fastighetskonsekvenskarta.

Planförslagets genomförande är beroende av att fastighetsregleringar sker mellan privatägd mark som planläggs som allmän plats och övergår till Uppsala kommun och kommunal mark som planläggs som kvartersmark och övergår till exploatören Gillöga AB.

En del av Flogsta 11: 42, väster om Flogsta 13:3 överförs till kvartersmark för att skapa en ny infart till ett underjordiskt garage med infart under hus 1. Ytan är cirka 160 kvadratmeter stor. En annan del av Flogsta 11:42 (cirka 242 kvadratmeter) samt en mycket liten del av Flogsta 10:1 (0 kvadratmeter) väster om Flogsta 15:4, överförs också till kvartersmark för att skapa en ny infart till ett underjordiskt garage med infart under hus 5.

Cirka 16 kvadratmeter av Flogsta 10:1 överförs till E-området för tryckstegringsstationen.

Ett område om cirka 242 kvadratmeter överförs från Flogsta 11:18 till Flogsta 11:68 med markanvändningen mobilitetshus. Pågående markanvändning för området är allmän plats, park.

Cirka 210 kvadratmeter överförs från Flogsta 11:68 till allmän plats.

Ett område om cirka 932 kvadratmeter överförs från Flogsta 11:18 till Flogsta 11:68 med markanvändningen mobilitetshus. Pågående markanvändning för området är allmän plats, park.

En smal remsa mark som redan idag är kommunal och planlagd som GATA men som nyttjas av bostadsrättsföreningen Annerstedt (Flogsta 10:2) kan komma att tas i anspråk för gatuändamål.



Figur 35 Bostadsrättsföreningen Annerstedts staket står en bit utanför fastighetsgräns på mark som är planlagd för GATA. Ungefärligt område som berörs innanför staketet är markerat med blåa ytor.

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

En ledningskoll genomfördes maj 2025. Nedan listas de som enligt ledningskollen har ledningar inom planområdet:

- IP Only/Global Connect
- Vattenfall eldistribution AB
- Vattenfall Värme
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Skanova
- Uppsala kommun gatubelysning
- Telenor

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 i gång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

De fjärrvärmeledningar som går in i befintligt parkeringsgarage behöver flyttas till följd av detaljplanen. Dessa kan flyttas till allmän plats. Det finns elledningar intill hus 4 som behöver mätas in för att veta om de behöver flyttas till följd av detaljplanen.

Dagvattenhantering

Föreslagna dagvattenåtgärder beskrivs under avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa dagvattenlösningar enligt VA-huvudmannens krav inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Exploatören/-erna ansvarar för och bekostar alla utredningar och åtgärder som krävs för utbyggnad på kvartersmark.

Kostnadsfördelning

Kommunen, som huvudman för allmän plats, ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar. Utbyggnaden finansieras av exploatören. Enligt kommunens riktlinje för exploateringsavtal är det de faktiska kostnaderna för anläggningarna som ska ersättas av exploatören. Detta regleras i ett exploateringsavtal innan detaljplanens antagande. En preliminär exploateringsersättning anges i exploateringsavtalet.

Kostnaderna för anläggandet av allmänna platser, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra nödvändiga åtgärder kommer att fördelas skäligt mellan kommunen, exploatören och andra berörda parter, exempelvis ledningsägare om inte annat framgår i redan ingångna avtal. Exploatörens åtaganden ska stå i rimlig proportion till exploatörens nytta av detaljplanen.

Alla fastighetsrättsliga åtgärder som föranleds av detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploateringsavtalet ska reglera kostnader för allmän plats avseende exempelvis:

- Gång- och cykelbana längs södra sidan av Flogstavägen och justeringar för de nya in- och utfarterna till de nya byggnaderna.
- Iordningsställande av yta öster om Sernanders väg intill hus 5.
- Återställande av grönyta öster om fastigheten Flogsta 15:3.
- Flytt av busshållplatslägen. Iordningsställande av två nya busshållplatslägen samt återställning av tidigare busshållplats längs med Flogstavägen
- Förstärkning/ombyggnad av gång- och cykelväg väster om det nya mobilitetshuset, cirka 60 meter längs med fastigheten Flogsta 11:68.
- Grönyta öster om det nya mobilitetshuset, återställning och finplanering samt åtgärder för att skydda träd om så krävs.
- Justeringar och anpassningar för infarten till det nya mobilitetshuset.
- Åtgärder på allmän platsmark kopplade till flytt av ledningar.

Ledningar

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

Anslutnings-/anläggningsavgift ska erläggas till respektive bolag.

Planavtal

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

Inlösen/ersättning av mark som övergår till allmän plats

Kommunen har rättighet att lösa in mark som ska användas för allmän plats enligt bestämmelser i 6 kapitlet plan- och bygglagen. Kommunen har även en skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det enligt bestämmelser i 14 kapitlet plan- och bygglagen. Ersättning för inlösen av mark som övergår till allmän plats regleras i exploateringsavtal.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas 2027. Byggnation kan påbörjas efter att detaljplanen fått laga kraft och att exempelvis bygglov getts.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (motsvarande fem år) över hela planområdet. Den korta genomförandetiden motiveras med att det kan finnas behov av mindre ändringar vid ett genomförande.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, utbyggnad och drift inom allmän plats. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och för att säkerställa teknisk försörjning av exploateringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar. Detaljplanen ingår i Uppsala vattens verksamhetsområde för vatten.

Vattenfall Eldistribution AB är ägare av elnätet inom planområdet och har en skyldighet att ansluta de fastigheter som så önskar till elnätet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Att kommunen är huvudman för allmän plats innebär att kommunen får såväl rätt som skyldighet att lösa in mark. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska iordningställa de allmänna

platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med detaljplanen. Kommunen ansvarar i och med huvudmannskapet också för drift och underhåll av allmän plats.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas och föreligga innan planen antas av kommunen. Exploateringsavtalet ska reglera kostnader för allmän plats enligt rubriken kostnadsfördelning ovan.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Bestämmelser om fridlysta arter i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Möjligheterna för dispens från artskyddsförordningen bedöms utifrån kriterier, sakförhållanden och rättspraxis. Inom planområdet har den fridlysta arten blåsippa påträffats.

Innan sanering/urschaktning av markföroreningar ska en §28-anmälan skickas in till kommunen. Den bör lämnas in minst 6 veckor innan tänkta arbeten startar.

Miljöfarlig verksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan enligt 9 kapitlet miljöbalken. Till exempel kan markarbeten räknas som anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, SFS 1998:899. Anmälan om efterbehandling ska ske till tillsynsmyndigheten innan åtgärder genomförs. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (oftast miljöförvaltningen) enligt 10 kapitlet 11§ miljöbalken.

Övriga

Fastighetsbildningsåtgärder prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) när detaljplanen ska genomföras. Detaljplanen förutsätter till exempel marköverföringar mellan fastigheter och hopslagning av fastigheter.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar för till exempel gemensamma gårdar eller angöringsvägar kräver prövning enligt anläggningslagen (1973:1149) vilket kan bli aktuellt om bostadsfastigheterna delas upp.

För att ta bort en inskrivning av ett avtalsservitut från fastighetsregistret en ansökan görs om dödning av inskrivningen hos fastighetsinskrivningen. Ansökan ska göras av den som har rätt att använda en annan fastighet. Servitutsavtal för parkeringsplatser inom Flogsta 13:3 och 15:5 med flera behöver hanteras på detta sätt.

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen. Till exempel utförligare geotekniska undersökningar, dagsljusberäkningar och detaljprojektering.

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

Sammanfattning av undersökningen

En undersökning, daterad 2025-10-28, har upprättats. Sammantaget visar undersökningen att planen innebär att mark med visst naturvärde tas i anspråk, men att byggnationen exempelvis kan leda till en förbättrad dagvattensituation.

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.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under plansamrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med granskning.

Miljöaspekter

Kulturmiljö

Planen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Det finns inga utpekade kulturmiljöobjekt/områden som berörs av planen.

Naturmiljö

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken. Ett område med visst naturvärde tas i anspråk för mobilitetshus.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken.

Mark och vatten

Planen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Planen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitel avseende ytvatten och grundvatten. Planen berör inte vattenskyddsområde enligt 7 kapitlet i miljöbalken.

Klimatpåverkan

Kommunens klimatomål

Kommunens *Miljö- och klimatprogram*, beslutat av kommunfullmäktige 2022, sätter mål för kommunen att vara klimatneutralt 2030. Det innebär, bland annat, att de totala årliga växthusgasutsläppen i kommungeografin maximalt får uppgå till 297 kiloton koldioxidekvivalent år 2030. Därefter ska utsläppen fortsätta minska och dessutom ska upptag av växthusgaser (negativa utsläpp) ska vara minst lika högt som utsläppet.

För att vara i linje med kommunens klimatomål behöver utsläppen från nyproduktion av byggnader och anläggningar minska med cirka 70% mellan 2020 och 2030 och därefter fortsätta att minska (för mer info se Uppsalas klimatprotokolls *Klimatutmaning D.4* och *Beräkningsanvisningar*.)

Detaljplanens klimatpåverkan

Detaljplanens genomförande innebär ett visst koldioxidutsläpp. Utsläppet sker i form av exempelvis byggskedet och drift av nya byggnader och anläggningar, viss ökad biltrafik till och från planområdet och att planen delvis bygger bort område med hög kolinlagring.

Åtgärder för att minska klimatpåverkan

Byggaktören har för avsikt att studera möjligheterna för exempelvis en hållbar masshantering och en kombination av fjärrvärme och solceller.

Byggaktören ser även över möjligheten med mobilitetsåtgärder såsom etablering av bilpooler, rörligt upplåtande av bilplatser och en laddinfrastruktur som följer en efterfrågan från de boende.

Resurshushållning

Ny bebyggelse innebär alltid en viss miljöbelastning. Då bebyggelsetillskottet i detta fall består av bostäder, mobilitetshus och eventuellt en liten andel verksamheter bedöms inte miljöbelastningen bli så stor. Dessutom är det bebyggelse som tillkommer i ett område som redan är bebyggt, vilket innebär att befintlig infrastruktur och befintliga system för till exempel hantering av vatten- och avlopp samt energi kan användas.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Buller

Planen innebär en viss ökning av trafik på Flogstavägen. Detta bedöms inte påverka intilliggande bebyggelses bullernivåer i någon större utsträckning.

Luft

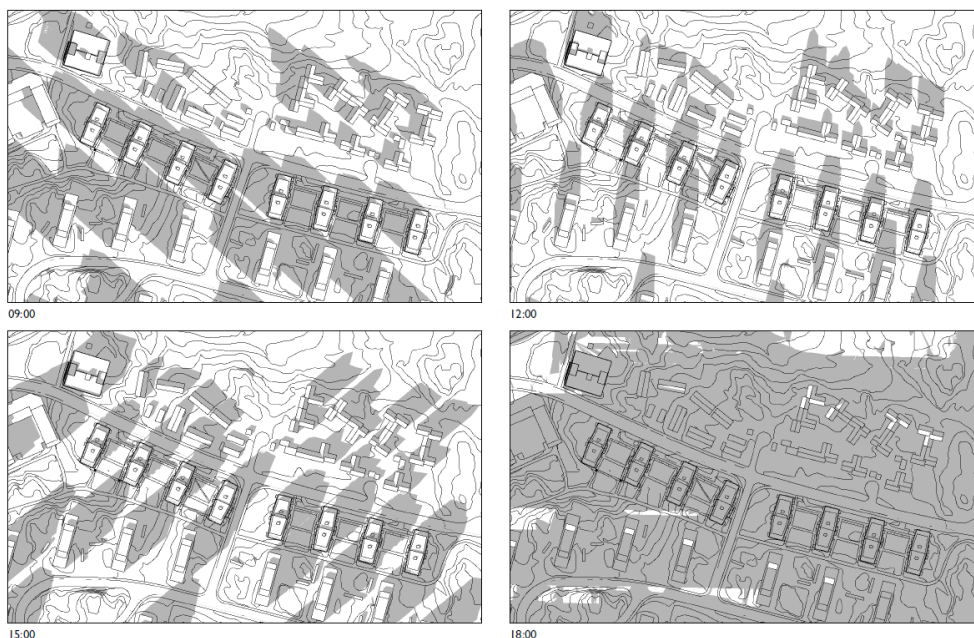
Såväl normvärden som miljökvalitetsmål klaras med god marginal. Då den tillkommande bebyggelsen placeras vinkelrätt mot gatan förblir gaturummet öppet och luftigt med god genomströmning.

Markföroreningar

Planen innebär att de markföroreningar som påträffats saneras, vilket är positivt.

Dags- och solljus

Den nya bebyggelsen är högre än befintlig bebyggelse och kommer att skugga intilliggande bebyggelse något mer. Solstudien visar dock att tillkommande skuggning är relativt liten på grund av öppenheten mellan byggnaderna och avståndet till intilliggande bostadsbebyggelse.



Figur 36 Utdrag ur solstudien, vårdagjämning. Observera att nockhöjderna som regleras i planen är något högre än vad som visas i solstudien. Det bedöms dock inte utgöra någon stor skillnad i påverkan för grannfastigheterna.

Sociala konsekvenser

Sammanhållning

Bostadsblandning

Planen syftar bland annat till att öka bostadsblandningen i Flogsta genom att styra maximalt antal lägenheter, vilket innebär att om byggrätten nyttjas fullt ut så blir genomsnittsstorleken på lägenheterna minst cirka 70 kvadratmeter vilket förväntas bidra till ett mer allsidigt bostadsutbud och addera det som saknas.

Sammankoppling

Den nya cykelbanan på Flogstavägen länkar samman Flogsta centrum med Flogstaskolan vilket bidrar till att förstärka sammankopplingen inom området och ökar en jämlik tillgång till områdets målpunkter.

Trygghet

Befintligt parkeringsgarage är i dåligt skick och är delvis stängt. Det skapar en otrygg miljö i området. En utveckling av platsen med bostadsbebyggelse är därför positivt ur ett trygghetsperspektiv. När parkeringshuset rivs och ersätts med bostadshus ökar tryggheten på gång- och cykelbanan söder om den nya bebyggelsen genom fler ögon på platsen. De öppna gårdarna bidrar till orienterbarheten. Det finns goda möjligheter till att ta en alternativ väg vid eventuella hotfulla situationer.

Gårdarna blir öppna, med en tydlig struktur som god orienterbarhet. Det nya mobilitetshuset ska utformas med omsorg. Tryckstegringsstationen och telestationen placeras relativt öppet och synligt från gång- och cykelvägen bakom mobilitetshuset för att undvika att skapa nya otrygga platser.

Fler bostäder i stadsdelen ger ett större underlag för bostadsnära handel och service. Lokaler för olika typer av verksamheter koncentreras vid Flogsta centrum, strax väster om planområdet. Verksamhetslokaler tillåts i bottenvåningarna på byggnaderna.

Barn, äldre- och tillgänglighetsperspektivet

Barnperspektivet

Då trafiken inte leds in på gårdarna skapas goda möjligheter för barn att röra sig fritt. Både gång- och cykelbanan söder och norr om de nya bostadskvarteren innebär möjligheter att gå och cykla trafiksäkert mellan gårdarna och till viktiga målpunkter för barn såsom Flogsta centrum och Flogstaskolan. Förgårdsmarken innebär även möjlig passage mellan gårdarna på södra sidan av kvarteren.

Äldreperspektivet

Kommunens egen omvärldsanalys visar att andelen äldre (65+) i kommunen ökar. Planområdet ligger i ett fördelaktigt läge, i närheten av Flogsta centrum. Det innebär att flera ärenden kan utföras i närheten av den egna bostaden.

Tillgänglighet

Det kollektivtrafiknära läget innebär att området är tillgängligt och lätt att nå med kollektiva färdmedel. De breddade gång- och cykelstråken ökar möjligheten för tillgängliga rörelsestråk. Nya byggnader och tomter ska enligt lag vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ett genomförande av planen innebär att fler tillgängliga bostäder med modern standard och hiss kan uppföras i området.

Folkhälsa

Bostadsnära grönska

Det finns förutsättningar för att bevara ett antal befintliga träd längs Flogstavägen, men en hel del träd kommer att tas bort till följd av exploateringen.

Bostadsgårdarna tillåts vara underbyggda vilket innebär större utmaningar för att få till träd och buskar på gårdarna. Planen reglerar att gårdarna ska innehålla planteringar, sittplatser och lekmöjligheter för barn. Bestämmelsen säkerställer även att till exempel växtbäddar och planteringslådor som behövs för att uppnå syftet med bestämmelsen får finnas ovan garagets terrassbjälklag vilket är positivt för trivsel, hälsa och för möjligheterna att åstadkomma ett gott bostadsnära mikroklimat gällande sol, skugga och svalka.

Möten i vardagen

I och med bestämmelser gällande bostadsgårdarna som exempelvis begränsar bil- och cykelparkering finns förutsättningar för att bostadsgårdarna blir attraktiva och används av de boende. Detta ökar möjligheten för boende att träffas och lära känna varandra vilket bidrar positivt till både trygghet och starka grannskap.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, planeringsstrategin och länsstyrelsens granskningsyttrande på översiktsplanen.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalken 3 kapitel 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning, då platsen kan bebyggas på ett mer ändamålsenligt sätt och befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Detaljplanen berör endast riksintresse för totalförsvaret avseende stopphöjd för höga objekt. Byggrätterna som medges är lägre än stopphöjden och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra försvårande möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för grundvatten och ytvatten. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera.

Bestämmelser om fridlysta arter finns i 8 kapitlet miljöbalken samt i artskyddsförordningen (2007:845) och innebär förbud mot att genomföra vissa åtgärder. Artgrupper som omfattas av fridlysningsbestämmelser och som kan komma att beröras av detaljplanen är blåsippa.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och byggaktören Gillöga AB.

Situationsplan och illustrationer har gjorts av Södergruppen arkitekter.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Saga Wingård. Dessutom har följande tjänstepersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Maurizio Dibennardo Galluzzo, mark- och exploateringsingenjör

Jesper Ljung Holm, planarkitekt

Joel Sjölander, trafikplanerare

Lena Mattsson, kartingenjör

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman

planchef

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun för:

- samråd

2025-12-11