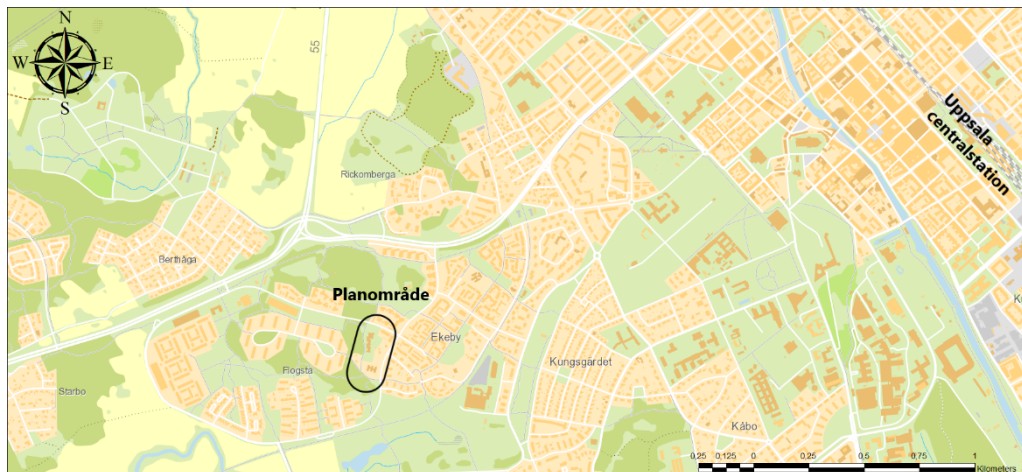


Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-10-25Diarienummer:
PBN 2019-002439Handläggare:
Jesper Ljung Holm

Granskningsutlåtande Detaljplan för Flogstaskolan

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med en svart oval.

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en grundskola inklusive tillagningskök, matsal och en idrottshall på den befintliga skolfastigheten för Flogstaskolan. Planens syftar även till bevarandet av två byggnaders kulturhistoriska värde. Genom att möjliggöra en mer mångsidig markanvändning för villafastigheterna ökar flexibiliteten i den framtida förvaltningen.

Sammanställning

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna

23

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag

24 oktober 2019

Beslut samråd

24 september 2020

Beslut om granskning:

23 juni 2022

Samråd

8 oktober 2020 - 20 november 2020

Granskning

2 september 2022 - 23 september

2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	1
Sammanställning	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna samrådsyttrande	14

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 2 september och 23 september 2022. Granskningen kungjordes på kommunens digitala anslagstavla. Underrättelse om granskning gjordes på kommunens digitala anslagstavla och sattes upp på respektive adress i bostadsrättsföreningarna som ingått i samrådskretsen.

Under granskningstiden har 23 skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak höjdsättning av nya byggnader, befintliga byggnaders rivning, friytan, dagvattnet, planområdets utbredning, buller, markföroreningar, naturvärden, tillgänglighet, markbeläggning. Länsstyrelsens har inga synpunkter.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 20 november, 2020.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från granskningen:

- Planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats med mindre ändringar.
- Plankartans grundkarta har korrigerats för bättre läsbarhet.
- Kapitlet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning* har kompletterats med en illustration över idrottshallen och skolbyggnadens sektioner.
- Dagvattenutredningen har korrigerats för att möta Uppsala vattens synpunkter.
- I övrigt har mindre justeringar gjorts i planbeskrivningen.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	
Arbetsmarknadsnämnden	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Funktionsrätt Uppsala	X	X
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	X	
Ekeby-Flogsta samrådskommitté		X

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Ekeby-Granbackens samfällighet	X	
Naturskyddsföreningen	X	
Cykelfrämjandet	X	
Privatperson 1		X
Privatperson 2		X
Privatperson 3	X	X
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning. För att ge transparens och spårbarhet är yttrandena redovisade var för sig med respektive svar. Yttrandena innehåller enbart de delar som innehåller synpunkter, övrig text har inte tagits med.

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter i granskningsskedet då synpunkterna från samråds-skedet har beaktats.

Kommunala Lantmäteriet

Lantmäteriet har detaljerade synpunkter på planbeskrivningen och plankartan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

För att öka läsbarheten i grundkartan har uppdateringar gjorts. En uppdatering av fastighetsbeteckningar har gjort i enlighet med lantmäteriets synpunkter.

Skanova (Telia company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Informationen vidareförmedlas till exploitören.

Postnord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Informationen vidareförmedlas till exploatören.

Uppsala brandförsvaret (räddningsnämnden)

Brandförsvaret har ingenting att erinra utöver de rekommendationer gällande brandvatten och brandförsvarets åtkomlighet för goda förutsättningar att genomföra räddnings- och släckinsats i skolan, som kommunicerades i tidigare remissvar inför samråd (daterat 2020-11-14).

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Informationen vidareförmedlas till exploatören.

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Trafik och samhälle ser positivt på ombyggnationen av Flogstaskolan, och ser fram emot ett samarbete gällande en eventuell ombyggnation av hållplatsen Ekebyhus så att den uppfyller våra riktlinjer.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Informationen vidareförmedlas till exploatören.

Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd

Samarbetsrådet har påpekat att de till samrådet skrev att ha äldre hus inom skolan har varit populärt på många skolor, det bryter monotonin och ger nya möjligheter. De kan kanske användas som fritidslokal, en lugn plats för personal, kurator, specialundervisning, för ämnen som slöjd, bild med mera. Dessutom bör man inte riva hus som fungerar av klimathänsyn, speciellt om de har ett kulturellt värde. Samarbetsrådet har också synpunkter på att husen gör störst nytta om de integreras i skolmiljön i stället för att bli bostäder. Både barn och vuxna kommer att uppskatta att ha äldre hus inom skolområdet, något som minner om gamla tider och har en annan atmosfär än de fyrkantiga, effektiva byggnader som skolbyggnader är.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Synpunkterna vidareförmedlas till exploatören.

Uppsala vatten och avfall AB

Planhandlingens dagvattenutredning beskriver att avrinningskoefficienten för dagvatten kommer att minska med 20% efter ombyggnation med lokalt omhändertagande av dagvatten. I dagvattenutredningen går det inte att utläsa möjligheten till en sådan minskning och därför efterlyser Uppsala Vatten ett förtydligande resonemang kring volymavrinningskoefficienten

Vid skyfall eller större nederbördstillfällen är det viktigt att avrinning kan ske mot sekundära avrinningsvägar och att vatten inte blir stående mot fasad. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att de sekundära avrinningsvägarna säkerställs. Detta hanteras genom höjdsättning. Bolaget menar att det behöver påvisas att nedströms liggande områden utanför planområdet inte riskerar att översvämmas till följd av genomförandet av detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Dagvattenutredningen har korrigerats i enlighet med Uppsala vatten och avfalls synpunkter och ska nu bättre redovisa beräkningar och resonemang.

Funktionsrätt

Funktionsrätt yttrade sig över samma detaljplan under samrådstiden och då inga av Funktionsrätts synpunkter har tillgodosetts så kvarstår de.

Funktionsrätt anser att Uppsala kommun bör fastställa:

- Att friytor inte bör understiga Boverkets rekommendationer om 40 kvadratmeter per barn för förskolor och om 30 kvadratmeter per barn för grundskolor.
- Att de områden som överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för ekvivalent och maximal ljudnivå inte används som områden för lek, vila eller pedagogisk verksamhet.
- Att parkeringsplatser för rörelsehindrade skrivs in i plankartan.
- Att plastmaterial, som konstgräs och gummiastfalt, undviks i utemiljöer.
- Att de växter och träd som planteras inom området är doftfria och inte sådana som ger pollenallergi (främst björk).
- Samt att man gör en komplett utvärdering över personer med funktionsnedsättnings tillgänglighet utifrån Uppsala kommuns *Handlingsplan*.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Detaljplanearbetet med den nya Flogstaskolan och idrottshallen påbörjades innan riktlinjerna för friytor togs fram som styrdokument för skolplanering, därav har Flogstaskolan inte inordnats i någon av zonerna.

Plankartans verktyg möjliggör inte parkeringsplatser för rörelsehindrade som markanvändning, egenskap eller administrativ bestämmelse. Detaljplanen möjliggör att tillgodose tillgänglighetskraven. Övriga synpunkter vidareförmedlas till exploatören då det inte är frågor som hanteras i en detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

En planbestämmelse bör införas om att trafikbuller inte får överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå 70 dBA på gårdsytor som nyttjas av barnen. Undantag kan göras för de närmaste 5 meter från vägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Det är olämpligt att planlägga specifika decibelnivåer i en plankarta eftersom nivåerna över tid kan ändras och föråldrade värden då blir juridiskt bindande.

Vattenfall AB Heat Sweden

Vattenfall påpekar att planerad bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället. Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden. Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång. Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Uppsala Kommun. Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Uppsala Kommun.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Informationen vidareförmedlas till exploatören.

Privatperson 1

Privatperson 1 invänder mot att gå vidare med planen att ta ner träd i utrymmet som markeras i rött "eventuellt extra skolgård".

Privatpersonen har inget emot att området används som skolgård men motsätter sig att man ska ta ner alla träd där i isåfall, vilket skulle innebära att långt mer än de 10 träd som angivits i detaljplanen försvinner. Detta skulle påverka de många olika slags fåglar och tex. ekorrar som lever i träden. Kommunen har själva angivit att här finns skyddsvärda naturvärden.

Nota bene, Barnen på nuvarande skolan verkar trivas bra med att leka bland de träd som finns.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Det finns inga beslut eller ställningstaganden som säger att nämnda träd ska tas ner i och med genomförandet av planen. Ytan är planlagd med prickmark, vilket innebär att ingen byggnad får uppföras.

Privatperson 2

Privatperson 2 påpekar att utkastet till detaljplanen anger högsta tillåtna nockhöjd på fastigheten Flogsta 19:2 med +46 meter över nollplan. Området på fastigheten där skolbyggnaden avses att uppföras är 26,5 – 26,6 meter över nollplan. Därmed skulle byggnader med en nockhöjd om upp till 19,5 meter kunna uppföras. Enligt planbeskrivningen, avsnitt planens huvuddrag, planeras för en skolbyggnad med upp till tre våningar. Även med väl tilltagna våningshöjder om 3 meter plus takkonstruktion skulle nockhöjden inte överskrida 12 meter. Det finns således ingen anledning att i detaljplanen tillåta en högsta nockhöjd om mer än +39 meter över nollplan.

Den i utkast till detaljplanen föreslagna högsta tillåtna nockhöjd om +46 m över nollplan skulle däremot möjliggöra byggnader med upp till 6 våningar. En sådan byggnad skulle inte harmonisera med nockhöjden av kringliggande villor, bostadshus på andra sidan Flogstavägen (bostadsrättsföreningen Basarbo) eller närliggande radhus.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Planbeskrivningen har under kapitlet stadsbild, bebyggelse och gestaltning kompletterats med sektionsritningar över idrottshallen och skolbyggnaden.

Av detta underlag att döma bedöms inte en nockhöjd på +46 meter som orimligt då viss flexibilitet bedöms rimligt sett till markanvändningens allmänintresse. Angiven nockhöjd bedöms inte som oharmonisk sett till omgivningen i och med skolfastighetens fristående karaktär och byggnadens distans till angivna bostadshus.

Privatperson 3

Privatperson 3 påpekar att det finns ledningar under marken från fastighet Flogsta 11:12(4) Vatten, avlopp, el och luftledning (Flogstavägen 17) som går snett över Kullens förskolas gamla yta, ned till korsningen Torshavsgatan/Flogstavägen Fastighet Flogsta 11:71,11:12(3) och 11:12(4) har gemensamma ledningar ner till Torshavsgatan/Flogstavägen. Viktigt att ritningar tas fram så att de ledningarna inte förstörs. Kopparledning telefon går från Flogsta 11:12(4) ner till Flogsta 11:12(3) och vidare i luften.

Vidare framförs att flogstaskolan alltid har varit en oas för skolbarnen på grund av dess läge i naturens dalgång, därför vore det bra om skolan minimeras så att den naturliga miljön inte förstörs.

Privatpersonen ifrågasätter om nuvarande Flogstaskolan som används dagligen är i så dåligt skick att den måste rivas och tycker att projektet bör bygga mindre idrottshall och låta lågstadiet gå kvar där och mellanstadiet på gamla kullens område, minimera så den naturliga miljön bibehålls och låt skolan förbli en oas i dalgången och naturen.

Privatpersonen påpekar att jordkällaren från 1905 som tillhör Flogsta 11:12(3) Flogstavägen 11 med flagga som bekräftar årtal samt förråd röd bod bör bevaras som det är idag med intilliggande vegetation, träd etcetera som har betydelse för ekosystemet. Vidare tycker privatpersonen att bergsknallen ska bevaras som den är, angränsande mot Flogsta 11:12(3) baksida, som är ett naturligt stråk för barnen sedan 1984 där mycket spring och lek på kuperad yta som är bra för barnens motorik, varseblivning och koordination är möjlig.

Privatpersonen har invändningar mot en fullstor idrottshall för att barnen har sedan 1984 klarat sig med mindre hall. Det borde vara möjligt att minska ner storleken och bygga den lite större med utgångspunkt från nuvarande hall men vrida den så långsidan vätter mot Ekebyhus, blir då större friyta för barnen och öppnar upp stråket mot Ekebyparken på ett naturligt sätt för barn och djurs vandring till Ekebyparken.

Privatpersonen ifrågasätter om man verkligen behöver exploatera den fina ytan mot ekebydalen, det finns redan ca 20 p-platser eller mer vid gamla Kullens förskola.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Information vidareförmedlas till exploatören.

Flogstaskolan kommer att rivas på grund av att varken grundläggning eller stomme är dimensionerad för att klara en påbyggnad. Nybyggnation ger en mer effektiv markanvändning, där en ny byggnad bättre kan utnyttja platsens behov och potential. Detaljplanen styr genom prickmark och en begränsad byggrätt att så mycket befintlig topografi och naturvärden som möjligt bevaras.

Idrottshallens placering är motiverad av att den ianspråktar redan bebyggd mark, vilket minimerar förstörande av idag obebyggda ytor.

Parkeringsytans utbredning bedöms inte påverka upplevelsen mot ekeby-dalen i och med sin begränsade omfattning sett till resterande oexploaterade ytor.

Privatperson 4

Privatperson 4 påpekar att det vid igångsättandet av mark och ledningsarbetet bör tas hänsyn till de befintliga anslutningar rörande fastigheten flogsta 11:12(4) för såväl avlopp som vattentillförsel, men även elkabel och luftburen telefonledning via stolpe. Privatpersonen påpekar också gällande dräneringen av området, att marken är lågliggande och dagvatten tillförseln är hög från ovanliggande berggrund av Sernanders området. Byggandet av Flogstavägen skapade/utgjorde ett stopp för den naturliga avrinningen, vilket skapade, som är väl känt mögelproblem för Kullens förskola.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Synpunkterna vidareförmedlas till exploatören.

Ekeby-Flogsta samrådskommitté (ESK)

Föreningen Ekeby-Flogsta samrådskommitté har följande synpunkter:

- Det är positivt med en liten skola, som Flogstaskolan, som idag är en fungerande skola, småskaligheten är en mycket viktig komponent i framgångsfaktorn. Ökande elevunderlag medför troligtvis önskemål om en större skola i området. Vi är positiva till att en idrottshall byggs.
- ESK anser att det inte är hållbart att riva en fullt fungerande skola. Det finns plats att bygga nytt och behålla den som finns.
- Föreningen ifrågasätter hur det rent praktiskt skall vara möjligt med skolgång för barnen samtidigt som området är en byggarbetsplats.
- Högsta tillåtna nockhöjd anges med +46 meter över nollplan, vilket ESK anser är onödigt högt. Området på fastigheten Flogsta 19:2 där skolbyggnaden avses att uppföras är 26,5 – 26,6 meter över nollplan. Därmed skulle byggnader med en nockhöjd om upp till 19,5 meter kunna uppföras enligt nuvarande förslag. Enligt planbeskrivningen, avsnitt planens huvuddrag, planeras för en skolbyggnad med upp till tre våningar. Även med väl tilltagna våningshöjder om 3 meter plus takkonstruktion skulle nockhöjden inte överskrida 12 meter. Det finns således ingen anledning att i detaljplanen tillåta en högsta nockhöjd om mer än +39 meter över nollplan. Den i utkast till detaljplanen föreslagna högsta tillåtna nockhöjd om +46 meter över nollplan skulle däremot möjliggöra byggnader med upp till 6 våningar, vilka inte harmonisera med nockhöjden av kringliggande villor och bostadshus på andra sidan Flogstavägen samt närliggande radhus.
- I sydöstra hörnet av fastigheten Flogsta 19:2 föreslås en lastplats och söder om fastigheten en ny parkeringsplats med infart från Flogstavägen. Mellan lastplatsen och den planerade parkeringsplatsen finns i dagsläget en cykelbana samt övergångsställe över Flogstavägen. Med tanke på den

tilltagande fordonstrafiken föreslår ESK att övergångsstället rustas upp ur trafiksäkerhetssynpunkt, exempelvis med farthinder eller upphöjd cykel-/gångöverfart

- ESK förutsätter att sanering av föroreningar i marken sker innan startbesked för byggnation beslutas.
- Enligt Boverkets skrift "Gör plats för barn och unga" från 2015 är rekommendationerna för friyta 40 kvadratmeter per barn i förskola samt 30 kvadratmeter per barn i grundskola. Den tilltänkta friytan på 22-24 kvadratmeter är under dessa värden. ESK anser att det är positivt att friytan kompletteras genom nära tillgång till intilliggande skogsområde, men att detta intilliggande område inte är tillräckligt för att tillfredsställa behovet av friyta. Föreningen anser att kommunen behöver utvidga skolgårdens yta.
- ESK önskar att föreningar i området får möjlighet att hyra lokaler kvällar och helger eftersom det inte finns föreningslokaler i området.
- ESK påminner att Naturvårdsverkets riktvärden för buller måste efterföljas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Flogstaskolan kommer att rivas p.g.a. att varken grundläggning eller stomme är dimensionerad för att klara en påbyggnad. I och med befintlig byggnads tillkortakommande bedöms det som en ineffektiv markanvändning med nuvarande byggnation, där en ny byggnad bättre kan utnyttja platsens behov och potential.

Ifrågasättandet vidareförmedlas till exploatörens genomförandeplaner.

Planbeskrivningen har under kapitlet stadsbild, bebyggelse och gestaltning kompletterats med sektionsritningar över idrottshallen och skolbyggnaden. Av detta underlag att döma bedöms inte en nockhöjd på +46 meter som orimligt då viss flexibilitet bedöms rimligt sett till markanvändningens allmänintresse. Angiven nockhöjd bedöms inte som oharmonisk sett till omgivningen i och med skolfastighetens fristående karaktär och byggnadens distans till angivna bostadshus.

Plankartan är reglerad med att marksanering ska komma till stånd innan startbesked ges.

Detaljplanearbetet med den nya Flogstaskolan och idrottshallen påbörjades innan riktlinjerna för friytor togs fram som styrdokument för skolplanering, har Flogstaskolan inte inordnats i någon av zonerna.

Övriga synpunkter vidareförmedlas till exploatör.

Lokala hyresgästföreningen kvarteret Fredriksberg Köpenhamngatan

Hyresgästföreningen håller med om att skolbyggnaden bör harmonisera med övriga bostäder runt skolan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning:

Planbeskrivningen har under kapitlet stadsbild, bebyggelse och gestaltning kompletterats med sektionsritningar över idrottshallen och skolbyggnaden.

Av detta underlag att döma bedöms inte en nockhöjd på +46 meter som orimligt då viss flexibilitet bedöms rimligt sett till markanvändningens allmänintresse. Angiven nockhöjd bedöms inte som oharmonisk sett till omgivningen i och med skolfastighetens fristående karaktär och byggnadens distans till angivna bostadshus.

Övriga remissinstanser hade inga synpunkter.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
Planchef

Jesper Ljung Holm
Planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Remissinstanser och medborgare	Granskning
Myndighet	
Länsstyrelsen	20 sept 2022
Kommunala lantmäterimyndigheten	23 sept 2022
Trafikverket	6 sept 2022
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Räddningsnämnden	14 sept 2022
Miljö och hälsoskyddsnämnden	23 sept 2022
Kulturnämnden	5 okt 2022
Utbildningsförvaltningen	23 sept 2022
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd	23 sept 2022
Funktionsrätt Uppsala kommun	23 sept 2022
Ekeby-Flogsta samrådskommitté	23 sept 2022
Lokala hyresgästföreningen kvarteret Fredriksberg Köpenhamngatan	23 sept 2022
Ledningsägare	
Skanova (Telia company)	2 sept 2022
Vattenfall eldistribution AB	6 sept 2022
Svenska kraftnät AB	22 sept 2022
Uppsala vatten och avfall AB	23 sept 2022
Vattenfall värme Uppsala AB	23 sept 2022
Trafik	
Kollektivtrafikförvaltningen ULS	16 sept 2022
Swedavia	5 sept 2022
Övriga	
Postnord	9 sept 2022
Privatperson 1	22 sept 2022
Privatperson 2	23 sept 2022

Remissinstanser och medborgare	Granskning
Privatperson 3	23 sept 2022
Privatperson 4	23 sept 2022