

Diarienummer  
2002/20071-1



Detaljplan för  
**del av Flogsta 11:11**  
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2005-05-11



Handläggare: Anneli Sundin, telefon: 018-727 46 25, e-post: [anneli.sundin@ uppsala.se](mailto:anneli.sundin@ uppsala.se)

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)  
[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

Detaljplan för  
**del av Flogsta 11:11**  
Uppsala kommun

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ändra användningen från park och odling till bostäder med inslag av handel och kontor. Bostäderna kommer troligen att hyras ut till studenter. Befintlig gång- och cykelväg flyttas några meter söderut.

### PLANDATA

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i korsningen Enköpingsvägen/Flogstavägen och ligger huvudsakligen i den smala remsan av parkmark mellan Enköpingsvägen och den befintliga gång- och cykelvägen samt på en liten del av odlingslotterna söder om den befintliga gång- och cykelvägen.

#### Areal

Planområdets area är cirka 1 hektar.

#### Markägoförhållanden

Marken ägs av Uppsala kommun men avses säljas till byggherren.

### TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

#### Översiktliga planer och Program

Planområdet utgör halva det område som i översiktsplan för Uppsala stad omnämns bebyggelseområde nr 22. Där står följande:

*"Området är lämpligt för bostäder med inslag av verksamhetslokaler givet att bullerproblemen kan hanteras. Parkområdet bildar skyddsremsa längs Enköpingsvägen och kan med byggnation utformas som en tydligare del av staden. Siktlinjerna mot Berthåga gård och mot domkyrkan, respektive slottet, ska värnas vid utformning och placering av nya huskroppar."*

*"Bullerstörningarna från Enköpingsvägen måste uppmärksammas i ett inledande skede av planläggningen för att avgöra om det blir möjligt med bostäder. Ersättningsmark för odlingslotter ska iordningställas i närområdet så att flytt undviks under pågående växtsäsong. Den befintliga cykelvägen ska ges ett nytt läge."*

I översiktsplanen föreslås även ett vägreservat för en eventuell sydvästlänk som skall kunna förbinda de västra stadsdelarna med de södra, via bl.a. tunnlar under Flogsta, Eriksberg och Stadsskogen. Av den anledningen är det viktigt att den västra delen av planområdet inte bebyggs eller säljs så att den kommunala handlingsfriheten behålls, om vägen så småningom kommer att behövas

### **Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden**

Gällande detaljplan Dp 72F från 1979 anger parkmark samt odling (Lk) för planområdet.



### **Kommunala beslut i övrigt**

Kommunfullmäktige beslutade 27 maj 2002 och 25 november 2002 att ge Byggnadsnämnden i uppdrag att medverka till ökad produktion av hyresrätter och studentbostäder.

## **FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Kulturmiljö**

#### **Fornlämningar**

I det näraliggande Rickomberga finns stora fornlämningsområden. En arkeologisk utredning har genomförts norr om gång- och cykelvägen (Upplandsmuseet 2003:09) och man har funnit förhistoriska boplatzlämningar inom en del av planområdet. En arkeologisk förundersökning genomfördes 2004 och den medför inga restriktioner. Planområdet söder om gång- och cykelvägen ingick inte i den första arkeologiska utredningen 2003, varför en sådan genomförs 2004.

#### **Stadsbild**

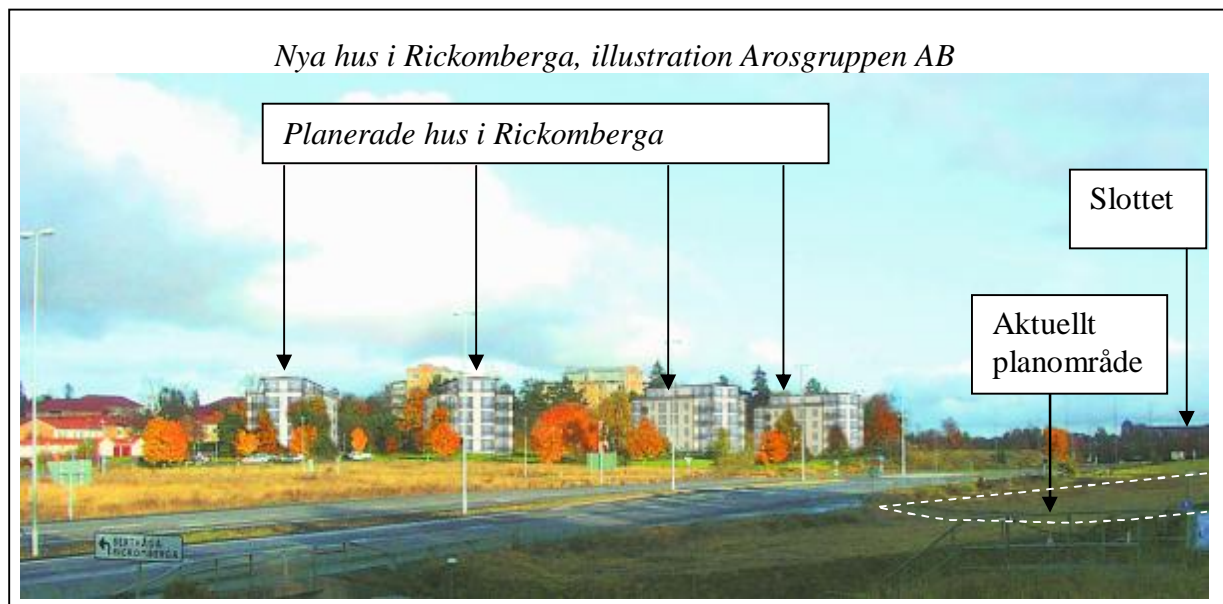
Gränsen för tätorten Uppsala ligger vid Kvarnbo men många uppfattar att entrén till staden ligger ungefär vid planområdet, eftersom bebyggelsen sedan är sammanhållen ända in i stadskärnan. Det är därför mycket viktigt att de tillkommande byggnaderna utformas med stor hänsyn till läget och stadsbilden, vilket betyder att de ska vara väl utformade med mycket god gestaltning och ha en skala, placering samt ett uttryck som stämmer väl med läget och omgivningarna.

När man närmar sig Uppsala från väster ligger domkyrkan och slottet i fonden. Det är viktigt att kontakten med domkyrkan och slottet inte bryts, mer än i något kortare parti på vägsträckan.



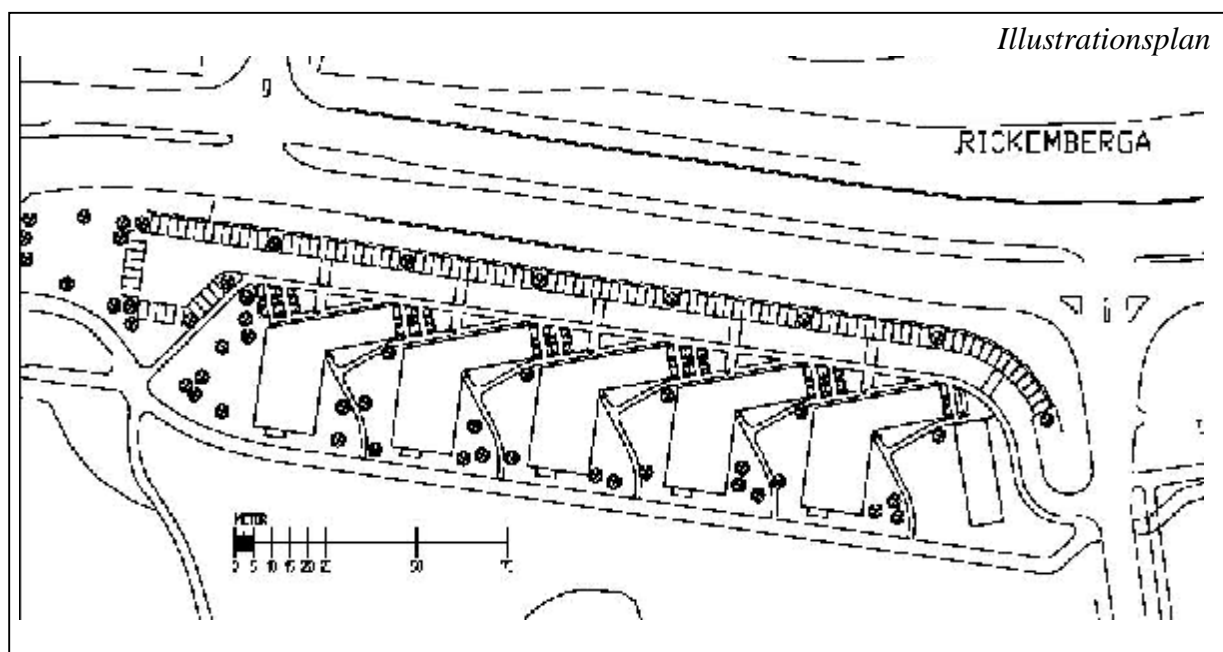
## Bebyggelse

Det är mycket viktigt att de nya husen utformas som en värdig entré till staden. På andra sidan Enköpingsvägen byggs för närvarande flerfamiljshus i fyra-fem våningar. Mitt emot planområdet kommer enligt gällande plan fyra punkthus byggas i fyra våningar med en femte indragen våning.



Byggnaderna ska huvudsakligen användas till bostäder, men det finns även möjlighet till max 4000 kvm kontor/hotell samt max 500 kvm handel i bottenvåningen. Det är inte önskvärt med en renodlad kontors- eller handels byggnad i det här läget varför kontors- och handelsytan begränsas.

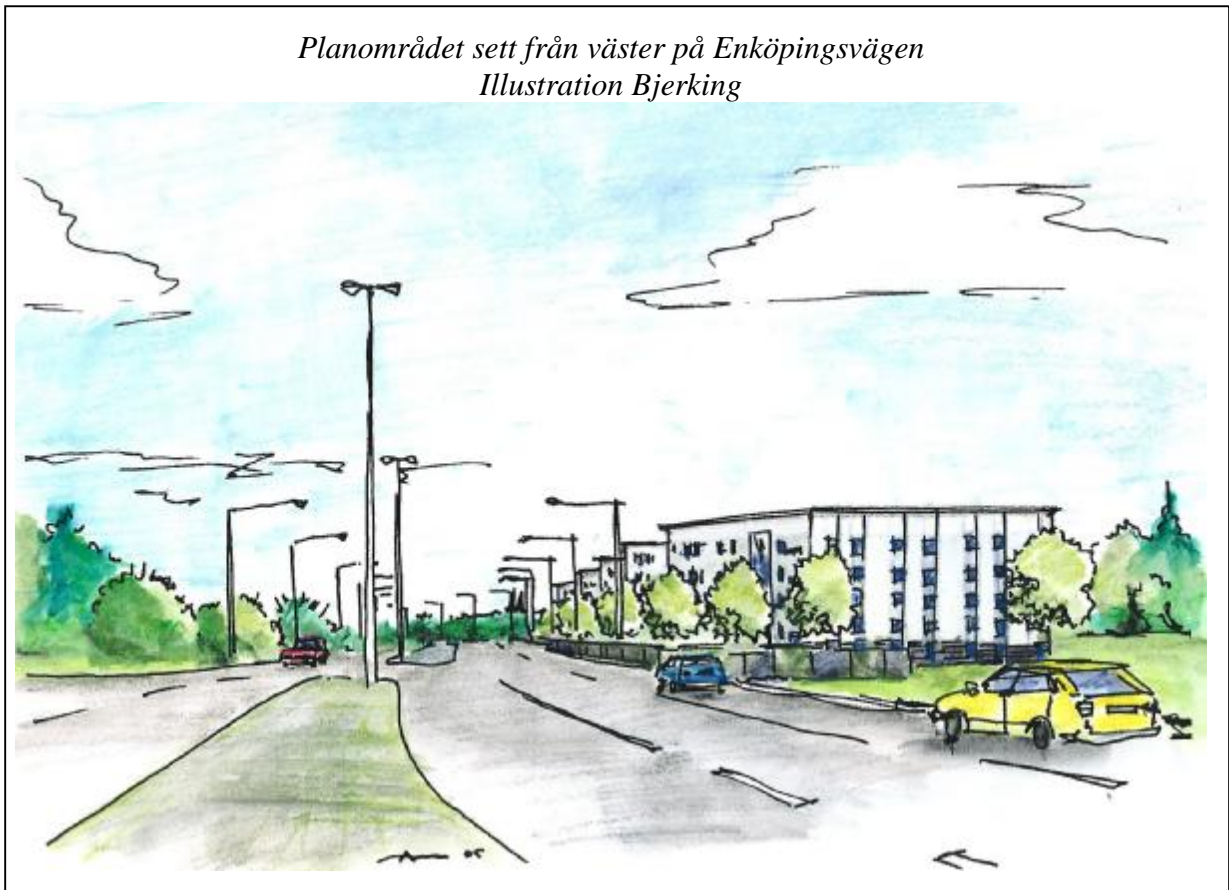
De nya husen får ha en totalhöjd på högst 16 meter för att anpassas till de hushöjder som är tillåtna i Rickomberga samt till befintliga hus i Ekeby. Fläktrum får inte sticka upp över taket.



Planen ger möjlighet till en modern utformning av husen, med två huskroppar sammanbyggda i 100 graders vinkel. Därför föreskrivs att taken skall ha pulpetform så att de får en enkel och tydlig form. För att skapa en vacker och intressant sida mot Enköpingsvägen skall den höga delen av fasaden vändas mot gatan.

Taken får luta högst 20 grader och därför tillåts inte takkupor och frontespiser eftersom de är mycket svåra att på ett vackert sätt kombinera med ett flackt tak. För att hålla nere totalhöjden tillåts inte att vinden inreds.

*Planområdet sett från väster på Enköpingsvägen  
Illustration Bjerking*



Närmast Enköpingsvägen måste husen placeras och utformas så att alla lägenheter kan få tillgång till boningsrum med "tyst sida", se även under rubriken Miljö- och hälsa om buller och "tyst sida" på sidan 8. Husen skall även placeras så att uteplatserna på gården ligger på en "tyst sida". Detta ordnas bäst genom att husen har långsidorna mot Enköpingsvägen. Eventuella öppningar mellan husen längs Enköpingsvägen kan avskärmas för att hindra buller att tränga in. Det är helt olämpligt att bygga punkthus eller hus med stora mellanrum.

Fasaderna på husens västra sida illustreras med burspråk för väd-ringsfönster. Burspråken dämpar buller när fönstret är öppet så att riktlinjerna för buller utomhus vid fasad kan uppnås.

*Planområdet sett från öster på Enköpingsvägen  
Illustration Bjerking*



Husen får troligen endast ett fåtal boningsrum mot Enköpingsvägen varför det finns risk att fasaderna blir storskaliga, slutna och enformiga. Fasaderna måste därför utformas med stor omsorg, vilket innebär de skall ha en öppen karaktär mot Enköpingsvägen. Balkonger och loftgångar tillåts därför inte åt det hållet. Entréerna ska vara genomgående så att alla kan nå gården utan att gå ut mot Enköpingsvägen.

Byggnaden förskjuts i sidled för att skapa större variation i stadsbilden. Gavlarna kommer att utgöra fondmotiv för dem som färdas västerut på Enköpingsvägen och de får därför inte vara bredare än 9 meter för att ge huset vackra proportioner.

Bullerplanken kommer att bli 2-2,5 meter höga. Det är av största vikt att de ges en omsorgsfull utformning med en hög arkitektonisk kvalitet eftersom de ligger precis i entrén till Uppsala.

Den sammanlagda, tillåtna *byggnadsytan* för alla huvudbyggnaderna är 3700 kvm. Illustrationen visar en sammanlagd yta av 3500kvm.

Utöver den största sammanlagda byggnadsarean för huvudbyggnader får sammanlagt 300 kvm uthus byggas på bostadsgårdarna. Dessutom tillåts sophus och carportar längs med Enköpingsvägen samt cykelförråd norr om huvudbyggnaderna. Dessa uthus bör placeras så att de avskärmar gårdar från buller och insyn. Uthusen får ha en högsta totalhöjd av fyra meter.



## Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

### Buller och vibrationer

Gällande riktlinjer för buller skall uppfyllas vid bygglovprövningen och endast de delar av planområdet som klarar kraven kan få bygglov. Husen måste utformas och placeras så att buller från Enköpingsvägen dämpas. Garagens placering kan bidra till att dämpa buller på gårdarna. Plank krävs mellan Enköpingsvägen och angöringsvägen för att dämpa buller på entrésidan och minska intrycket av ett utsatt läge. Planken skall vara 2-2,5 meter höga. Ytterligare plank tillåts om så behövs

Riksdagen har fattat beslut om riktvärden för trafikbuller (prop. 1996/97:53) som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder, samt nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Riktvärdena innebär en ekvivalentnivå på 55 dBA vid fasad och en maxnivå under 70 dBA vid uteplats. Inomhus ska en ekvivalentnivå på 30 dBA klaras samt en maxnivå nattetid under 45 dBA. Grunden för riktvärdena är omsorg om människors hälsa.

*I Översiktsplanen för staden finns följande riktlinjer.*

- *"Samtliga riktvärden ska klaras både i nya och befintliga bostadshus. Vissa avsteg från utomhusnormen kan vara motiverade i stadsmiljöer som av andra skäl är särskilt väl lämpade för bostadsbebyggelse. Vid nybyggnation av bostäder bör inte större avsteg tillåtas än att inomhusvärdena klaras och att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får en ekvivalentnivå under 55 dBA vid fasaden."*
- *"Nya bostadshus bör ha en ekvivalentnivå under 65 dBA vid fasaden som ligger mot bullret. När 65 dBA överskrids på den bullriga sidan ska den "tysta sidan" utformas med målsättningen att nå högst 40-45 dBA. Placering av parkeringar, fläcktar och öppningar i fasaden ska därvid beaktas."*
- *Uteplatser bör ha en ekvivalentnivå under 55 dBA och en maxnivå under 70 dBA. En inglasad balkong räknas bara som en uteplats när glaset är frändragna."*
- *Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller bör tillämpas vid etablering av bostäder nära industrier eller omvänt."*

Bullernivåer under 60 dBA ekvivalentnivå skall eftersträvas vid fasad utanför boningsrum, även när det finns tillgång till tyst sida.

Trafiken på Enköpingsvägen uppgick till 12 000 fordon/dygn år 1999. Trafiken beräknas bli 19 000 fordon/dygn år 2020. Hastigheten 50 km/timme.

Bullerberäkningar har genomförts av Bjerking, se bilaga. Bullerberäkningarna grundar sig på prognosen för år 2020 med 19 000 fordon/år samt 70km/timmen, dvs. det värsta scenariot. Allt tyder på att bullernivåerna blir mycket lägre de närmaste åren.

Bullerutredningen visar att riktvärden kan klaras med den hustyp som illustreras i planförslaget:

Bullernivån ut mot Enköpingsvägen utomhus vid fasad ligger mellan 53 och 66 dB(A) på våning 1-4. Bullernivåerna mot gården, på den "tysta sidan", utomhus vid fasad ligger mellan 39 och 53 dB(A) på våning 1-4. Bullernivån på gårdarna ligger huvudsakligen under 40dB(A). Om man vill inreda vinden (våning 5 i bullerutredningen) överskrids riktvärden på ett flertal ställen.

**En kompletterande bullerutredning har gjorts i mars 2005**, se bilaga. Den innehåller bullerberäkningar för planområdet, "Rickomberga äng" samt hörnet av Oslogatan. Bullerutredningen visar att såväl översiktsplanens krav som Boverkets riktvärden kan klaras. Ingen del av byggnaden får bullernivåer över 65 dB(A) och alla lägenheter får antingen bullernivåer under 55 dB(A) vid fasad eller tillgång till tyst/bullerdämpad sida. Bullerutredningen visar även att Rickomberga äng får en bullerökning med 0-1dB(A) pga planförslaget och att Oslogatan inte får ökat buller.

Eftersom bullerfrågan *måste* vara löst till bygglovprövningen är det inte relevant i detta skede att redovisa detaljerade husritningar över hur bullernivåerna kan minskas.

Det finns dock flera möjligheter att dämpa buller ytterligare:

- Ytterligare plank mellan *husen* kan dämpa bullret ytterligare på gården. Planket längs *vägen* kan förlängas väster- och söderut.
- Burspråk eller en utbyggnad, på gårdssidan nära öppningen mot Enköpingsvägen, kan dämpa buller vid fasad på gårdssidan.
- Planlösningarna för lägenheterna bearbetas.
  - De bullerstörda delarna får en annan användning än bostäder.

#### Radiotornet

Det näraliggande radiotornet, "Flogstamasten" ligger på Flogsta 11:11 och 11:14 ägs av Teracom AB. Masten, som hos Teracom AB heter Rickombergatornet, är 80 meter hög. Gällande skyddsavstånd för denna mast är samma som höjden, dvs. 80 meter. Planområdet ligger drygt 100 meter från masten.

#### Vind

Om det blir smala öppningar mellan husen kan de förstärka vindarna. Den förhärskande vindriktningen är från sydväst medan besvärande vind kan uppstå på bostadsgårdarna vid nordliga vindar.

#### Luftföroreningar

Kvävedioxidhalterna vid planområdet är för närvarande 24-36

ug/m<sup>3</sup> och beräknas bli 12-24 ug/m<sup>3</sup> år 2006. Gränsen för miljö-kvalitetsnormen är 60ug/m<sup>3</sup>.

#### Luktolägenhet

Det finns inga kända källor till luktolägenhet i planområdets närhet.

#### Transport av farligt gods

Enköpingsvägen är inte upplåten för transport av farligt gods.

#### Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

#### Radon

Det rekommenderade förhållningssättet är att ett radonsäkert, alternativt radonskyddat utförande ska krävas vid all nyproduktion om inte till exempel en geologisk kartläggning på platsen indikerar att det inte behövs. Hänsyn måste även tas till att utfyllnadsmassor kan påverka radonhalten från marken.

#### **Geoteknik**

Geotekniska undersökningar har genomförts av Bjerking. Marken överst utgörs av fyllning som underlagras av fast lera och troligen morän under den. Fyllningen utgörs av mulljord, lera, silt, sand och grus. Block eller berg återfinns på 6,5 - 12,4 meters djup räknat från markytan

#### **Mark och vegetation**

Marken är mest bevuxen med gräs. Det finns inga stora träd inom planområdet. Mellan gång- och cykelvägen och odlingslotterna finns en plantering med blandade buskar och träd som är ca 5 -7 meter höga.

#### **Trafik och trafiksäkerhet**

##### Gatunät

Inga nya kommunala gator förslås inom planområdet. Vägar som ligger på kvartersmark bör utformas så att hastigheten på inte överstiger 30 km/h.

Med tanke på den sydvästlänk som omnämns i översiktsplanen för staden så hålls den västra delen av planområdet obebyggd, för att inte blockera framtida möjligheter att bygga en påfart från väg 55.

De delar av diken som ligger i parkmark överförs till gatumark.

## Trafikflöden

|                |           |                 |
|----------------|-----------|-----------------|
| Gata           | År 1999   | prognos år 2020 |
| Enköpingsvägen | 12 000f/d | 19 000f/d       |

Trafiken beräknas öka kraftigt på Enköpingsvägen. 19 000 fordon/dygn motsvarar ungefär den trafikmängd som Kungsängsleden eller Fyrislundsgatan hade 1999.

## Gång- och cykeltrafik

Området är välförsörjt med gång- och cykelvägar.

Den gång- och cykelväg som går mellan stadskärnan och Flogsta flyttas söderut. I samband med flytten bör korsningen med Flogstavägen trafiksäkras.



## Skolvägar

Skolvägar är svåra att beskriva i nuläget eftersom det pågår en stor omorganisation och omflyttning av skolklasser i Uppsala. Nedan beskrivs olika möjligheter.

Flogstaskolan (åk 0-3/4/5) ligger 600 meter söderut och kan nås med gång- och cykelvägen sydväst om planområdet, då behöver Flogstavägen bara korsas en gång. Om gång- och cykelvägen öster om planområdet används måste Flogstavägen korsas två gånger eftersom det inte finns någon gång- och cykelväg på den västra sidan av Flogstavägen.

Bergaskolan (åk 0-9) ligger 1 km österut och kan nås via gång- och cykelvägar och tunnel under Ekebyvägen. Sträckan närmast skolan går på gata genom lågtrafikerat villaområde.

Hågalalsskolan (åk 0-6) och Eriksbergsskolan (åk 7-9) är för närvarande mellan - och högstadium för Flogstabarnen. Skolorna ligger ca 2,3 km söderut och har en sämre skolväg än den mot Bergaskolan, eftersom Ekebydalen måste korsas och det saknas belysning där. Stigbergsvägen och Granitvägen saknar cykelbanor och övriga vägar är stora omvägar.

I Ekeby finns gymnasieskola.

Parkering, angöring och utfart

Området angörs från Flogstavägen och infarten placeras så långt som möjligt från Enköpingsvägen, ungefär i nuvarande läge för gång- och cykelväg.

Parkeringsnormen är 1,1 p-plats/normal lägenhet och 0,5/studentlägenhet alternativt 8 p-platser/1000 kvm BOA/BRA. Parkering ordnas huvudsakligen mellan bostadshusen och Enköpingsvägen men det finns utrymme för en parkering och en vändplan väster om bostadshusen. Den senare ytan behålls i kommunal ägo men arrenderas ut till bostadsparkering. Carport eller garage kan byggas längs Enköpingsvägen.

Det skall finnas gott om cykelparkering, minst en cykelplats/hushåll. Cykelparkering ordnas intill bostadshusen. Det finns möjlighet att bygga cykelförråd både norr och söder om bostadshusen.

Kollektivtrafik

Det finns busshållplatser på Flogstavägen/Nordengatan

### **Friytor**

Lek och rekreation

Gårdarna blir förhållandevis små men soliga och uteplatser kan ordnas. Det är viktigt att gårdarna inte bebyggs helt med cykelförråd och andra uthus. Om barn bor där finns goda möjligheter att skapa lekplatser i soliga lägen.

Park och naturmiljö

Söder om området finns skogsbackar och stora gräsytor.

Närrekreationsmark

Planområdet ligger i en stadsdel med större tillgång på närströvmark och promenadmark än riktvärdena.

Odlingslotter

Söder om planområdet finns odlingslotter. En del av dem måste flyttas till annat läge i kanten av samma område för att ge plats åt nytt läge för gång- och cykelvägen.

## **Sociala förhållanden**

Planområdet är obebyggt. I Ekeby på andra sidan Flogstavägen finns ett radhusområde med äganderätt. Söder om radiomasten ligger Ekebyhus som är ett servicehus med bostadsrätter för seniorer. På båda sidor av planområdet finns stora studentbostadsområden.

Bostadshusen är inledningsvis tänkta som studentbostäder men det finns inget som hindrar annan typ av boende, förutsatt att parkeringsfrågan löses. Planen medger kontor och handel vilket ökar möjligheter till verksamheter inom en stadsdel som domineras av bostäder.

## **Trygghet och Säkerhet**

Planområdet ligger nära andra bostadsområden och kan lätt nås via gång- och cykelvägar som går intill bostadsbebyggelse.

## **Barn**

Bostadshuset och planket kommer att ligga som en skyddande mur mot Enköpingsvägen medan Ekebyparken finns lätt tillgänglig. Lekplatser finns i Ekeby.

Skolor: Se skolvägar

## **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Planområdet är platt varför det inte bör finnas några hinder att utforma gårdarna så att de är tillgängliga för funktionshindrade.

## **Offentlig service**

Förskolor finns i Ekeby och Flogsta.

Skolor, se skolvägar.

## **Kommersiell service**

Närmaste livsmedelsbutik finns i Ekeby.

## **Skyddsrum**

Planområdet ligger inte inom skyddsrumsområde.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Befintliga vatten- och avloppsledningar flyttas till ett läge under den nya gång- och cykelvägen i planområdet södra del.

### Värmeförsörjning

Planområdet ligger inom fjärrvärmeområde och kan anslutas till fjärrvärme. Befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas.

### El

Befintlig transformatorstation i Rickomberga kan nyttjas.

### Tele och bredband

Det finns bredband i planområdets utkant som ev. kommer att påverkas. Ledningarna kan flyttas.

### Avfall

Hus för källsortering kan ordnas på gården.

Husen för källsortering måste vara tillgängliga för olika grupper av funktionshindrade.

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP**

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanen för Uppsala stad samt med Miljöbalken kap 3 och 4.

Siktlinjerna mot domkyrkan, slottet och Berthåga gård skymms mycket lite. Mark för nya odlingslotter kan ordnas i närområdet.

## **BARN- KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling. Eftersom planen bedöms ha liten inverkan på de barn som redan bor i närområdet har inget samråd med enbart barn genomförts.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

## **INVERKAN PÅ MILJÖN**

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen medför att bostäder med möjlighet till inslag av kontor och handel uppförs på huvudsakligen gräsmark i kanten av en trafikerad väg. Planområdet har visserligen beteckningen parkmark men det beror snarast på att det enligt äldre lagstiftning inte fanns andra alternativ i vägnära områden. Det har dock aldrig varit avsikten att ordna en park inom området. Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

## **MILJÖ- KONSEKVENSER**

### **Stads- och landskapsbild**

Huset skär i vissa partier siktlinjen från Enköpingsvägen mot domkyrkan och slottet men det är på sträckor då kyrkan ändå skymms av träd. Slottet kommer att skymmas på en kort sträcka för dem som cyklar på cykelvägen från Flogsta mot centrum. Byggnaden kommer nästan att ligga i fonden för dem som färdas söderut på Bärbyleden. De boende i Rickomberga och på Ekebyhus kommer att få sin utsikt beskuren.

Det är mycket viktigt att husen blir vackra och planbestämmelserna syftar till det. Det är dock svårt att beskriva det färdiga huset innan bygglov söks.

### **Vegetation och djurliv**

Det finns inga kända känsliga arter inom planområdet.

### **Rekreation**

Nya hus längs Enköpingsvägen kan bidra till att skapa en lugnare miljö i Ekebyparken vilket kan vara en förbättring.

Några odlingslotter flyttas till ett annat läge i kanten av befintlig odlingsområde.

### **Klimat**

#### **Solinstrålning**

Husen kommer huvudsakligen att skugga Enköpingsvägen. På sommaren kommer den sena kvällssolen inte att synas på delar av odlingsområdet



## Vindar

Ett långt och förhållandevis högt hus kan bidra till att västliga vindar förstärks, men eftersom landskapsrummet är öppet är det inte troligt att det får någon betydelse för bostadsområdena i närheten. Byggnaden kommer att skydda odlingslotterna, gång- och cykelvägen och Ekebyparken från nordliga vindar men det finns risk att vinden förstärks vid sidan av husen i stället.

## Trafik

### Säkerhet

Byggnaden bedöms inte påverka trafiksäkerheten.

## Hälsa

### Buller, luft och vibrationer

Buller kommer att minska i Ekebyparken.

Planförslaget medför inte sämre luft eller vibrationer i omgivningen.

## Kulturmiljö

Den arkeologiska utredningen kommer att utvisa om det finns fornlämningar som berörs. Om det finns fornlämningar måste antingen byggnaden anpassas efter dem eller så gör länsstyrelsen en bedömning av möjligheten att ta bort dem.

## Mark

Schaktmassor kan användas för att skapa bullervallar inom planområdet.

## Dagvatten och grundvatten

Dagvatten måste avledas men planförslaget påverkar inte grundvattenbildningen.

## Uppsala kommuns miljöprogram

Miljömål 1 -Hejda Växthuseffekten samt Miljömål 5 minska buller och luftföroreningar

Planområdet kan anslutas till fjärrvärme och har god tillgång till kollektivtrafik samt ligger inom gång- och cykelavstånd från centrum.

Husen längs Enköpingsvägen kommer att fungera som bullerskärm mot Ekebyparken.

Miljömål 11 - Hushålla med mark och vatten vid exploatering. Marken är snarast att betrakta som impediment och ingen jordbruksmark bebyggs.

Miljömål 13 - Slut kretsloppen - minska avfallsmängden  
Utrymmen för källsortering kommer att finnas vid de nya husen.

Miljömål 14 - Förbättra inomhusluften.  
Dessa frågor regleras inte av detaljplan

Planförslaget berörs inte av övriga miljömål.

### **Alternativ**

Nollalternativet innebär att planområdet fortsätter att vara obebyggd parkmark. Det är dock inte troligt att det kommer att anläggas någon park på området varför det antagligen kommer att fortsätta se ut som det gör nu.

Ekebyparken får ingen avskärmning mot Enköpingsvägen. Omkringliggande hus och infartsvägar behåller sin nuvarande utsikt.

### **Alternativ med lägre bebyggelse**

Planområdet utgör tillsammans med Rickomberga en entré till den tätare staden. Den nuvarande bebyggelsen i Rickomberga är 2 våningar närmast planområdet och den nya kommer att vara punkthus i 4 våningar. Det kan därför vara värdefullt att känna till hur en något lägre exploatering samspelar med bebyggelsen i Rickomberga. Nedan redovisas ett par exempel på lägre bebyggelse.

Alternativ tvåvåningshus - som i Ekeby

Planområdet bebyggs med hus i två våningar för att ansluta till radhusbebyggelsen i Ekeby. Husen kan då ges en annan utformning eftersom solljus ändå släpps in, t ex med flera små gårdar. Exploateringsgraden minskar till cirka hälften av vad huvudförslaget anger. Detta medför troligen medför att boendekostnaderna blir betydligt högre bl.a. pga. att omläggning av VA-ledning samt att den arkeologiska förundersökningen täcker samma yta som vid hårdare exploatering.

### **Sociala konsekvenser**

Det är mycket svårt att förutsäga några speciella sociala konsekvenser av planförslaget. Både Ekeby och Rickomberga har blandade upplåtelseformer. I Flogsta dominerar hyresrätter och studentbostäder även om det förekommer bostadsrätter på Flogstavägen och äganderätt i småhusen i södra Flogsta. I Rackarbacken, Studentstaden och på Studentvägen samt i Flogsta finns en hög koncentration av studentbostäder. Om de nya bostäderna upplåts till studenter kommer detta ytterligare att öka koncentrationen inom denna del av staden men det finns inget i planen som reglerar att det blir så.

Planområdet bedöms sakna betydelse för barnen som bor i näraliggande bostadsområde. Nya hus avskärmar parken från Enköpingsvägen.

## REVIDERINGAR

På sidan 3 under rubriken Kulturmiljö ändras följande text:  
”En arkeologisk förundersökning kommer att genomföras 2004.”  
till ”*En arkeologisk förundersökning genomfördes 2004 och den medför inga restriktioner.*”

Under rubriken ”Buller och vibrationer” på sidan 8 har följande tillägg gjorts:

- ”*Bullernivåer under 60 dBA ekvivalentnivå skall eftersträvas vid fasad utanför boningsrum, även när det finns tillgång till tyst sida*”.
- Texten ”Hastigheten är för närvarande 50 km/timme men den kommer att sänkas till 50 km/timme.” ändras till ”*Hastigheten är 50 km/timme*”.
- Texten kompletteras med en sammanfattning av den senaste bullerutredningen från mars 2005.
- Följande text tas bort: ”Hastigheten på Enköpingsvägen kan sänkas från 70 km/timme till 50km/timme. Denna åtgärd planeras redan av gatu- och trafikkontoret.”

På sidan 11 under rubriken Skolvägar ändras följande text: ”Ekebyskolan ligger 800 meter åt sydväst och är för närvarande gymnasium men kommunen håller på att avveckla verksamheten.” Den nya texten lyder ”*I Ekeby finns gymnasieskola*”

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

I projektet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, VA- och avfallskontoret, gatu- och trafikkontoret, natur- och fritidskontoret, fastighetskontoret samt miljökontoret. Dessutom har byggherren (Majklockan Fastigheter AB) och NODE Construction medverkat. Bengt Stjernström Arkitektkontor AB har bidragit med tidiga planutredningar. Bjerking AB har gjort planutredningar och illustrationer samt VA- utredning, bullerutredning geoteknisk utredning och kostnadskalkyler. Upplandsmuseet har gjort en arkeologisk utredning.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i april 2005

Margaretha Nilsson  
planchef

Anneli Sundin  
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2003-04-24
- utställning 2004-10-21

Antagen av byggnadsnämnden: 2005-04-14

Laga kraft 2005-05-11

Detaljplan för  
**del av Flogsta 11:11**  
Uppsala kommun

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen skall vinna laga kraft sommaren 2005.

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Byggherren ansvarar för att åtgärda uppkomna skador som uppstått på näraliggande fastigheter på grund av bygget.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

#### **Avtal**

Kommunen skall försälja fastigheten till byggherren. Försäljnings- och/eller exploateringsavtal tecknas med byggherren.

Avtal tecknas mellan fastighetsägaren och Vattenfall Eldistribution om flytt av elledningen.

Parkering löses delvis genom arrendeavtal på kommunens mark

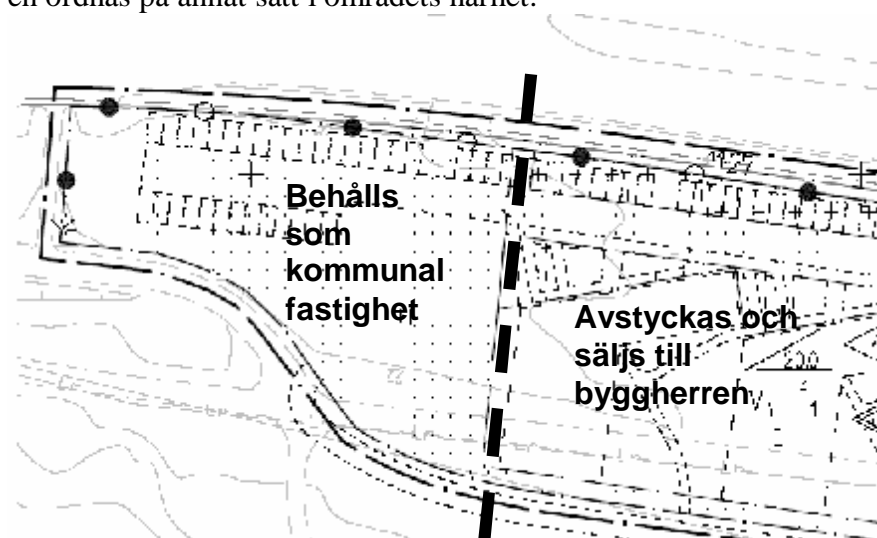
#### **Markanvisning**

Tekniska beställarnämnden har 2002-11-21 beslutat om markanvisning till Majklockan fastigheter AB.

## **FASTIGHETS RÄTT Fastighetsbildning**

Bostadskvarteret avses avstyckas till en särskild fastighet. Del av marksamfälligheten Rickomberga S:2 skall lösas in av kommunen i samband med fastighetsbildningen.

För att behålla handlingsfriheten över marken längst i väster behålls den av kommunen och arrenderas ut som parkering till byggherren. Om det uppstår kommunalt behov av ytan måste parkeringen ordnas på annat sätt i områdets närhet.



## **EKONOMI**

### **Planekonomi**

#### **Projektet belastas med exploateringskostnader**

Enligt kalkyler från Bjerking AB beräknas kostnaden för flytt och ombyggnad av ett flertal ledningar. Kostnaderna för detta kommer till största delen att belasta projektet. För vissa ledningar ansvarar dock ledningsägaren enligt avtal för flyttkostnaden. Berörda ledningar är VA-, fjärrvärme-, tele-, högspänningsledningar och optokablar. Även det jordnät som finns runt radiomasten kan påverkas, men bedöms inte påverka exploateringen. De byggrätter som tillskapas bedöms dock betinga ett högre värde än exploateringskostnaderna och även ge ett överskott, varför de ekonomiska möjligheterna att genomföra detaljplanen är goda.

#### **Befintlig gång- och cykelväg samt befintliga odlingslotter**

Flyttning av befintlig gång- och cykelväg bekostas av byggherren. Odlingslotter som berörs kan flyttas inom befintligt odlingslotsområde.

#### **Risikanaly**

I god tid före pålning och schaktarbetenas start bör en riskanalys upprättas. Där utförs en inventering av angränsande byggnader och anläggningar.

## UTREDNINGAR

### **Buller**

De bullerutredningar som krävs för att bygglov skall kunna beviljas bekostas av byggherren.

### **Masshantering**

Om utrymme finns kan schaktmassor användas till bullervall.

### **Ledningar**

De ledningar som berörs är:

Avloppsledning, Uppsala kommun

Högspänningsledning, Vattenfall Eldistribution AB

Fjärrvärmeledning, Vattenfall AB Värme Uppsala

Bredband, TeliaSonera

Berörd ledningsägare skall kontaktas i god tid innan byggstart.

## REVIDERINGAR

Under rubriken "Avtal" på sidan 1 har följande komplettering gjorts:

*"Avtal tecknas mellan fastighetsägaren och Vattenfall Eldistribution om flytt av elledningen."*

## MEDVERKANDE I PROJEKTET

I projektet har medverkat tjänstemän från stadsbyggnadskontoret, VA- och avfallskontoret, gatu- och trafikkontoret, natur- och fritidskontoret, fastighetskontoret samt miljökontoret. Dessutom har byggherren (Majklockan Fastigheter AB) och NODE Construction medverkat. Bengt Stjernström Arkitektkontor AB har bidragit med tidiga planutredningar. Bjerking AB har gjort planutredningar och illustrationer samt VA- utredning, bullerutredning geoteknisk utredning och kostnadskalkyler.

Upplandsmuseet har gjort en arkeologisk utredning.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2005

Margaretha Nilsson  
planchef

Anneli Sundin  
planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2003-04-24
- utställning 2004-10-21

Antagen av byggnadsnämnden: 2005-04-14

Laga kraft

2005-05-11