

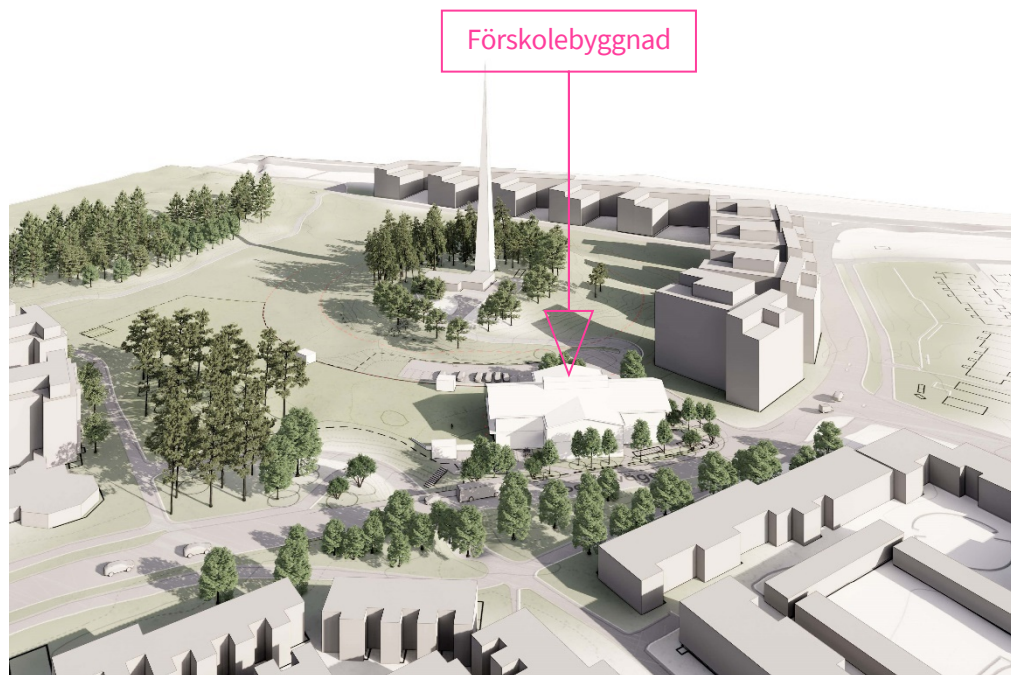
Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2021-004175Handläggare:
Jesper Ljung Holm

Planbeskrivning

Detaljplan för Kullens förskola

Standardförfarande



Figur 1 - Volymillustration över förskolebyggnadens påverkan i relation till befintlig bebyggelse, Tengbom.

Det här är ett förslag till detaljplan

SAMRÅDET pågår mellan 4 november t.om. 16 december 2022

Innehåll

Inledning.....	3
Sammanfattning av planförslaget	3
Läsanvisningar	3
Handlingar.....	4
Samrådshandlingar	4
Tidigare ställningstagande	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
Planens innehåll	6
Planens syfte.....	6
Planens huvuddrag	6
Planområdet.....	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	8
Skola och förskola.....	8
Park och natur	9
Trafik och tillgänglighet.....	10
Sociala frågor.....	14
Mark och geoteknik.....	14
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	15
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	19
Planbestämmelser	20
Användning av mark och vatten.....	20
Planens genomförande	23
Organisatoriska åtgärder	23
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	23
Ekonomiska åtgärder	25
Tekniska åtgärder	25
Planens konsekvenser	25
Undersökning – risk för betydande miljöpåverkan	26
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§	26
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	27
Översiktsplanen	27
Miljöbalken	27
Medverkande	28

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Syftet är att möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad med tillhörande skolgård och komplementbyggnader nödvändiga för skolverksamheten. Planförslaget begränsar byggrätten för att uppnå tillräcklig friyta och planläggs med marklov för trädfällning av större träd för att bevara de uppvuxna träd som finns inom planområdet.

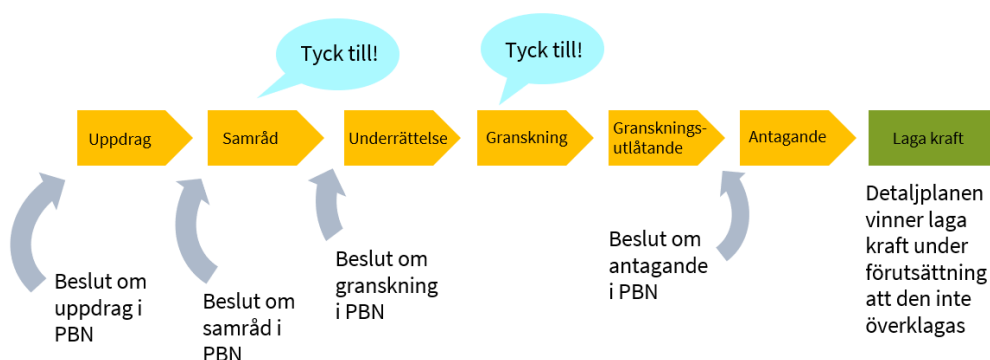
Planförslaget är reglerat för att kunna uppfylla kravet om 40 kvadratmeter friyta per barn i omfattningen av att kunna inrymma åtta avdelningar med sammanlagt 144 barn. Planförslaget beaktar också markföreningarna samt den befintliga vegetationens betydelse för området genom planbestämmelser om marksanering och trädfällning. Respektavståndet på 80 meter till telekommasten har inneburit stor påverkan vad gäller planområdets gränser, vilket sedermera påverkar skolgårdens utformning.

Läsanvisningar

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

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 25 november 2021.



Handlingar

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Underlag till detaljplan, daterad 2022-09-09
- Bullerutredning, daterad 2022-09-09
- Dagvattenutredning, 2022-09-09
- Miljöteknisk markundersökning, 2022-08-26
- Naturvärdesinventering, daterad 2022-09-02
- Bedömning luftkvalité Kullens förskola, Odaterad
- Riskbedömning grundvattnet, daterad 2022-09-05
- Barnkonsekvensanalys, daterad 2022-09-02
- Trafikutredning, daterad 2022-09-30

Samrådshandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshusgatan 2 digitalt.

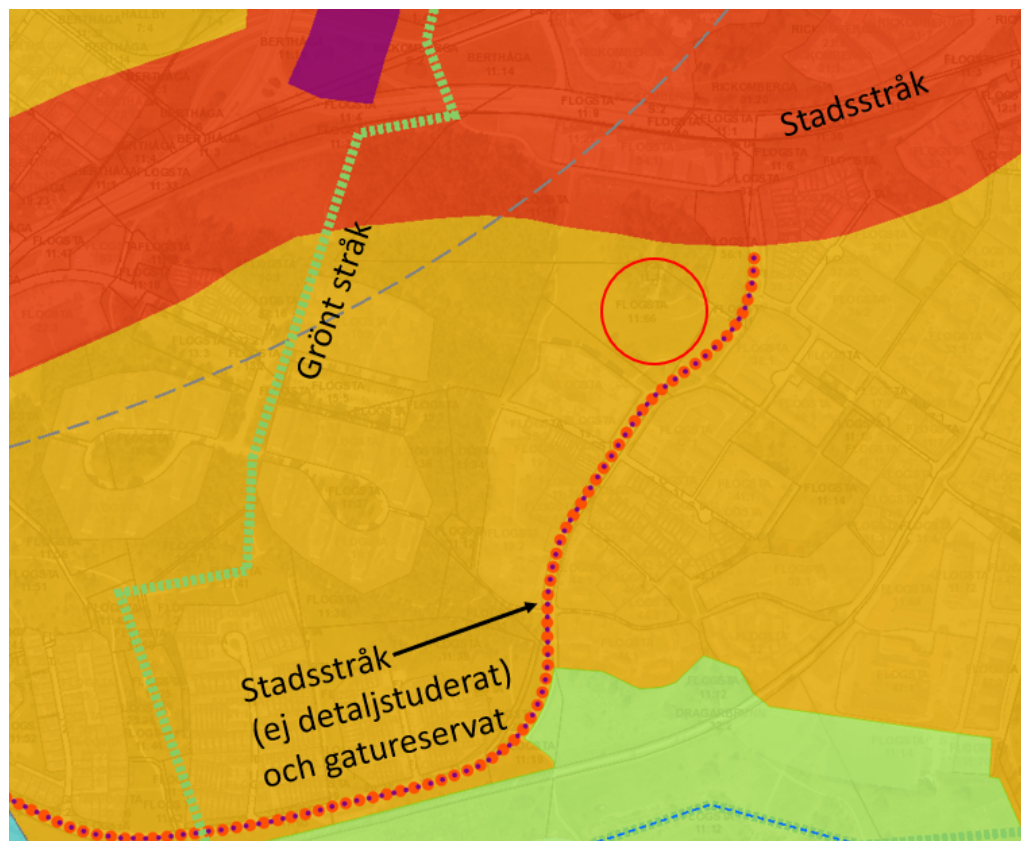
Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats

www.uppsala.se/kullens-forskola. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I översiktsplanen för Uppsala kommun 2016 ligger området för planuppdraget inom stadsbygd och inom fyrakilometerszonen från Resecentrum. Det ligger inom ett område för blandstad med fokus på bostadsutveckling. Flogstavägen är utpekad som stadsstråk och ett gatureservat som inte är studerat, och behöver utredas närmare. Längre västerut i Flogsta finns det i översiktsplanen ett utpekat gröntstråk som går i nord-sydlig riktning.

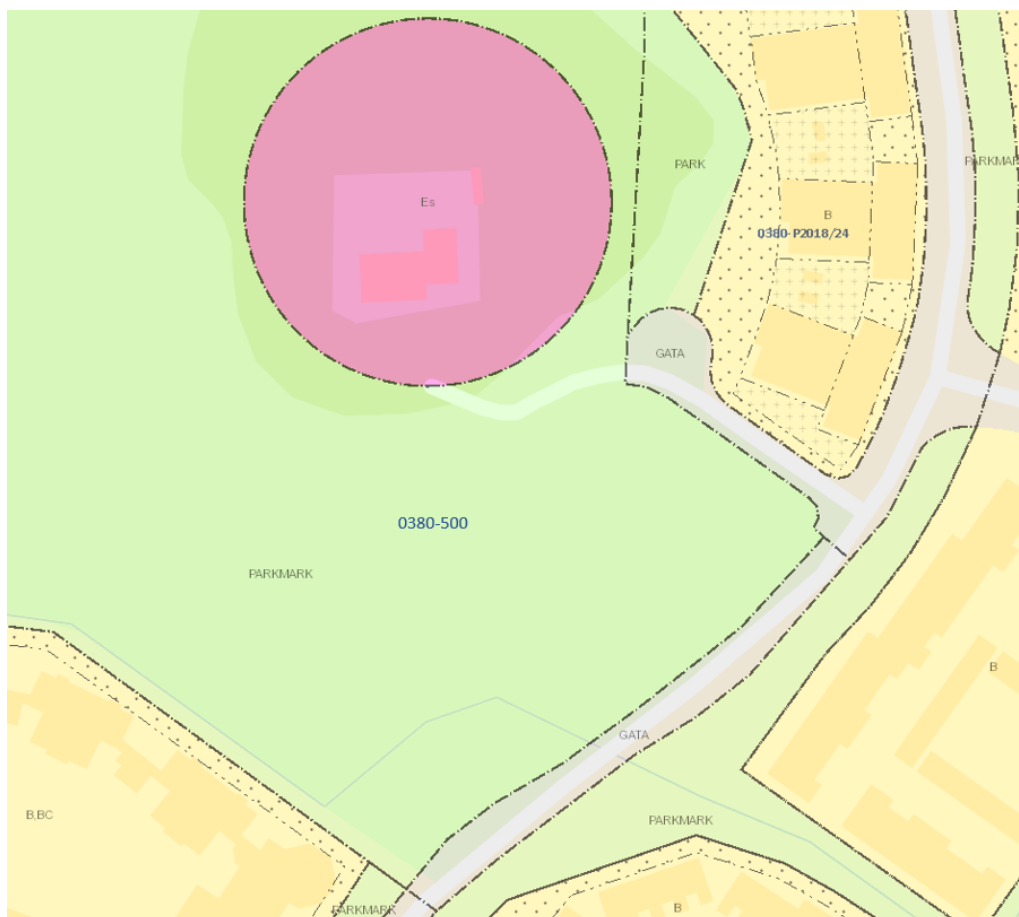


Figur 2 - Utsnitt ur översiktsplanen. Planområdet ligger inom den röda cirkeln.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av Stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet, 0380-500, diarienummer PL 92F laga kraft 1980 och del av detaljplan för del av Flogstavallen 0380-P2018/24, diarienummer 2016-000917, laga kraft 2018-11-22, genomförandetid 5 år. Gällande plans genomförandetid bedöms ha hunnit löpt ut tills ett framtida antagande av planförslaget beslutas.

Stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet anger att planområdet ligger inom park eller plantering. Detaljplanen för del av Flogstavallen anger att infartsvägen och vändplanen är allmän plats-gata.



Figur 3 - Gällande detaljplan för området.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet är att möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad med tillhörande skolgård och komplementbyggnader nödvändiga för skolverksamheten. Planförslaget begränsar byggrätten för att uppnå tillräcklig friyta och planläggs med marklov för trädfällning av större träd för att bevara de uppvuxna träd som finns inom planområdet.

Planens huvuddrag

Skolfastigheter önskar planlägga för en förskola med möjlighet till åtta avdelningar i två våningar. Syftet blir därav att pröva att möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad med tillhörande skolgård och komplementbyggnader nödvändiga för skolverksamheten. Detaljplanen regleras så att minimalt cirka 41 kvadratmeter friyta per barn uppnås förutsatt att förskolan genomförs med angivet elevantal. Den vegetation som bedömts att ge mervärde för en förskolegård inom planområdet skyddas med marklov.

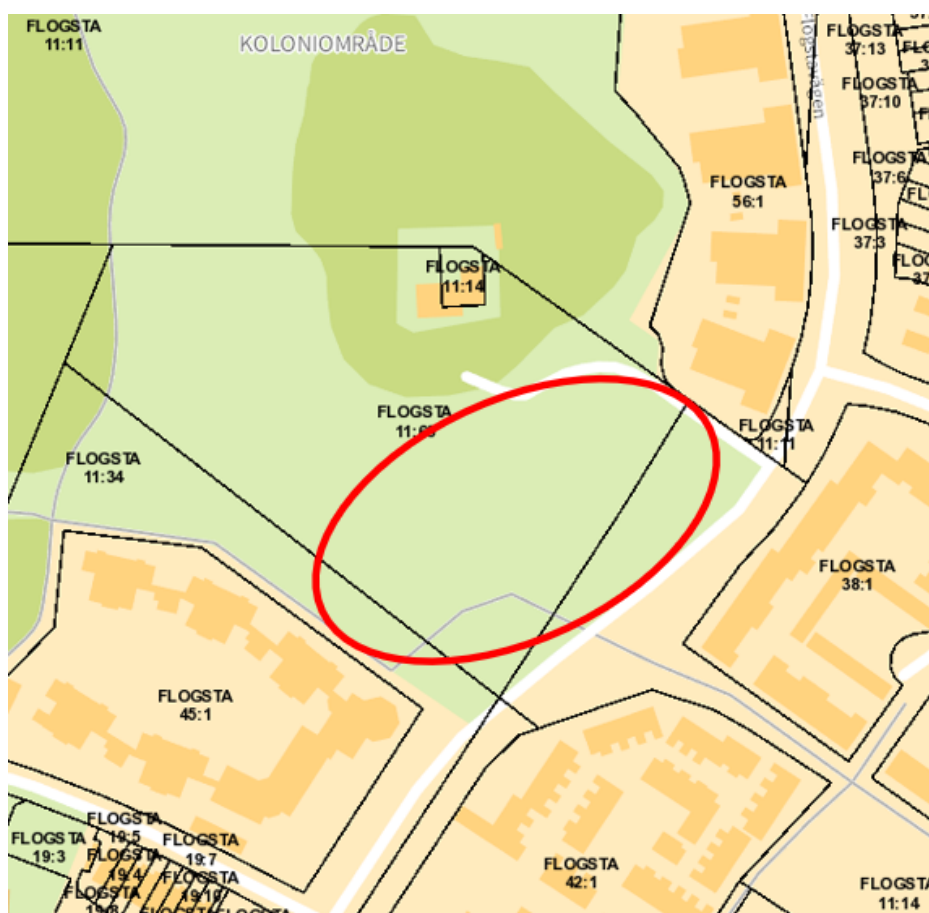
Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Flogsta/Ekeby-området, cirka 2,5 kilometer väster om Resecentrum.



Figur 4 - Karta som visar planområdets läge i staden. Planområdet illustreras med en svart punkt.



Figur 5 - Karta som visar fastigheterna i och i närheten av planområdet. Planområdet är schematiskt illustrerat med en röd oval.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet ligger på obebyggd allmän gräsbeklädd parkmark. I närområdet ligger ett 55+boende, studentboenden och vanliga bostäder. Väster om parkmarken ligger ett mindre skogsparti. I Flogsta centrum finns bland annat en matvarubutik, restaurang och en vårdcentral.

En hög telekommunikationsmast finns norr om planområdet. Väster om planområdet, längre in i parken, brukar Ekeby-Flogsta samrådskommitté arrangera ett Valborgsmässofirande med majbrasa.

Några hundra meter söder om aktuellt planområde ligger Flogstaskolan. Lokaliseringen av planområdet för denna detaljplan har gjorts med Flogstaskolan i åtanke. Att kunna lokalisera både grundskola och förskola inom ett sådant kort avstånd och med möjlighet att uppnå tillräckliga friytor för båda skolorna anses vara av högsta vikt. I kombination med det redan etablerade gång- och cykelnätet möjliggör det för en hämtning och lämning av barn utan bil, trots att föräldrar har barn på båda skolorna.

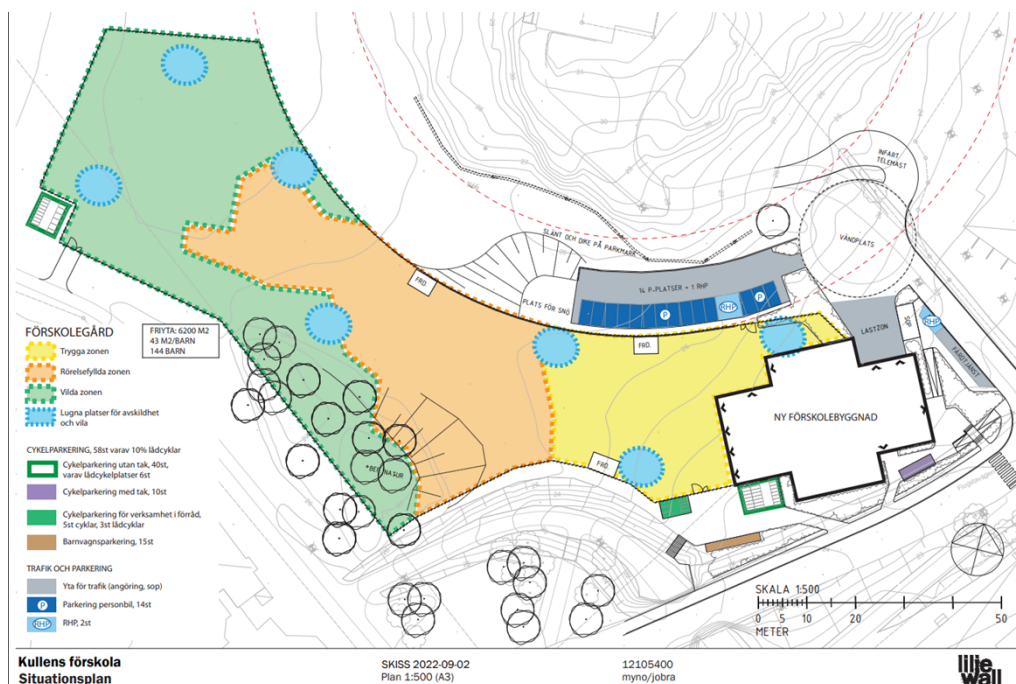
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planområdet är idag en gräsbeklädd öppen yta samt anslutningsväg till intilliggande telekommasten och studentbostäderna som ägs av Stiftelsen Västmanland-Dala nations studentbostäder. Studentbostäderna består av 4 punkthus och är 5 våningar höga. Sydväst om planområdet ligger bostadsrättsföreningen Ekebyhus, som är ett 55+boende, och består av ett flertal flerbostadshus byggda under tidigt 1980-tal. Byggnaderna är i fem våningar och har fasader i rött tegel och platta plåttak. Det finns även lägre byggnader innehållande matsal och andra gemensamhetslokaler, även dessa med fasader i rött tegel och plåttak. I östlig riktning ligger studentbostäder, som ägs av Stiftelsen Västmanland-Dala nations studentbostäder. Studentbostäderna består av 4 punkthus och är 5 våningar höga.

Planområdet angränsas av en telekommunikationsmast i norr. Masten är belägen på en kulle vilket medför att den är ett signifikativt inslag i landskapsbilden för området.

Skola och förskola

Detaljplanen möjliggör för uppförande av en förskola i två våningar med plats för upp till åtta avdelningar. Riktlinjen för utemiljöns yta anger att planen ska ta höjd för att en friyta om minst 40 kvadratmeter per barn kan uppnås. Detaljplanen reglerar fotavtrycket i detaljplanen på sådant sätt att en maximering av detaljplanens byggrätter innebär en möjlig friyta om cirka 41 kvadratmeter per barn, förutsatt att förskolan genomförs med angivet elevantal. Detaljplanens projekt ämnar att skapa en friyta med cirka 43 kvadratmeter per barn. Den tillkommande byggnadens volym underkastar sig, eller är lika omfattande, som omkringliggande bebyggelse.

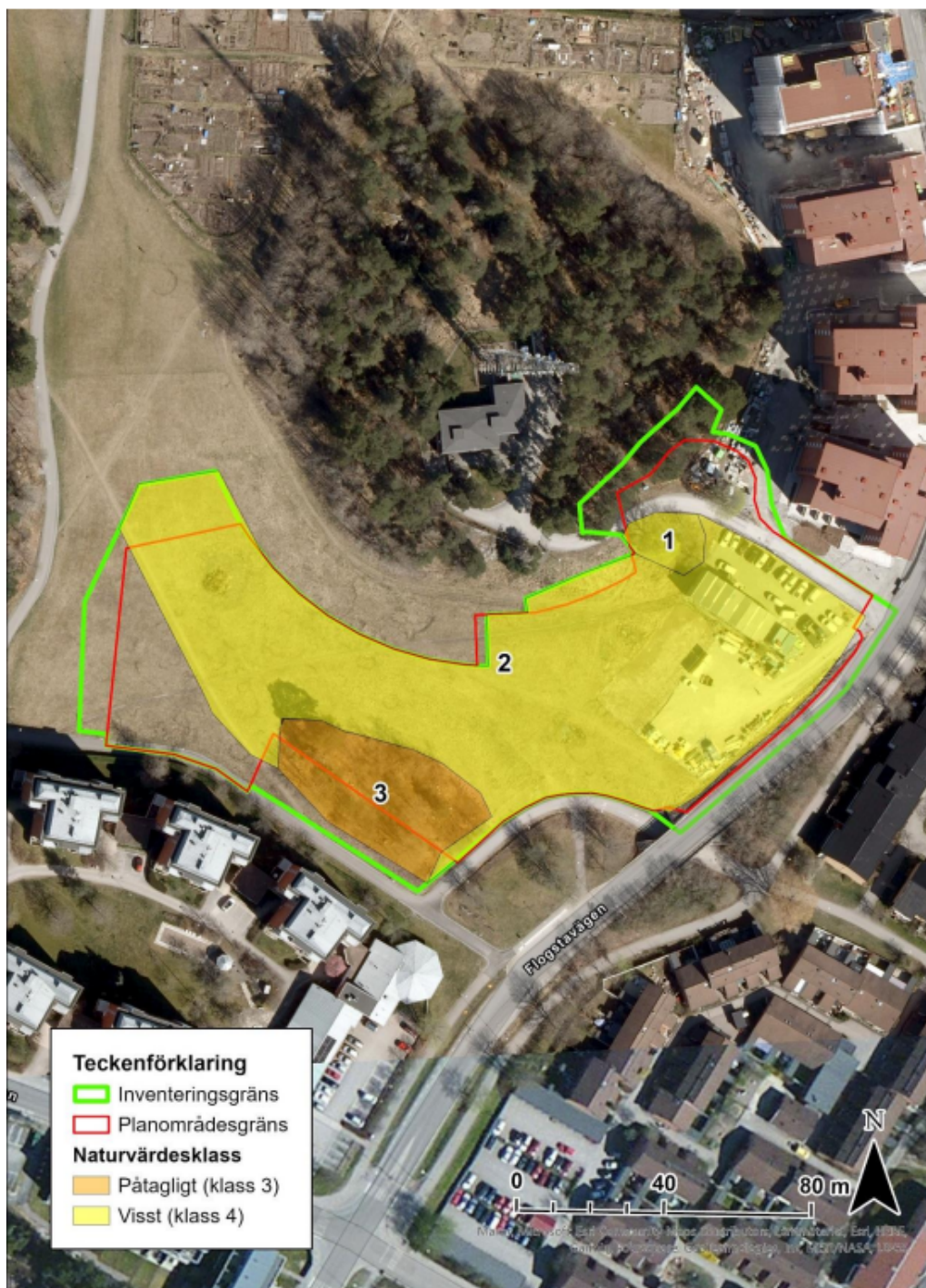


Figur 6 - Situationsplan över skolfastigheters förslag för förskolan, Liljewalls.

Park och natur

Utförd naturvärdesinventering av Naturföretaget visar att i och med bristen på kontinuitet på substrat för cinnoberbaggen, förekommer den med största sannolikhet inte inom planområdet. Eftersom cinnoberbaggen har ett flyktigt livsmönster och enbart stannar i cirka 2 – 3 år på samma ställe kan detaljplanen inte säkerställa att cinnoberbaggen inte finns i området vid genomförandet av detaljplanen. Om lämpliga substrat finns inom de områden som påverkas vid ett genomförande kan en inventering krävas innan byggskedet för att säkerställa att det inte är ett aktivt substrat vid genomförandet. Om det förekommer inom planområdet vid genomförandet kan det behövas samråd med länsstyrelsen om åtgärdens förenlighet med 4 § artskyddsförordningen.

I planområdet sydvästra del finns en kulle bestående av berg där ett påtagligt biotopvärde bedöms finnas enligt naturvärdesinventeringen (se figur 7). Kullen som helhet kommer bara till cirka hälften att vara en del av förskolegården och inte vara en central del av gården. Därför bedöms de naturvärden som finns kunna vara en del av förskolegården utan att biotopvärdet förloras, samtidigt som det ger barnen en mer mångfunktionell föreskolegård. Barnens inverkan på området bedöms som positivt då visst slitage kommer kunna motverka igenväxning. Hällmarken med naturvårdsarter längst i väster har signalarter och bedöms ha ett påtagligt biotopvärde. Avvägningen beroende på arternas typ och vikt för närområdet gör att ytan bedöms som viktigare för skolgårdens helhet och kommer därav involveras som en del i detaljplanen för att möjliggöra projektets förskolegård.



Figur 7 - Utdrag ur naturvärdesinventeringen för naturvärdesklassningen, Naturföretaget.

Ytan för den del av kullen som ingår i planområdet planläggs med marklov för trädfällning för att skapa ännu ett ställningstaganden för bevarandet av de redan uppvuxna träden, i en annars trädfattig miljö.

Trafik och tillgänglighet

Förutsättningar

Följande krav och riktlinjer gäller för angöring och parkering:

- Enligt Uppsala kommuns riktlinjer för parkering *Parkeringstal för Uppsala* ska en förskola utanför innerstaden inrymma 0,4 cykelparkeringsplatser och 0,1 bilparkeringsplatser per barn.
- Om det inte finns tillräckligt utrymme för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta i enlighet med Plan- och bygglagen.
- Minst en parkeringsplats för rörelsehindrade samt uppställningsplats för färdtjänst ska finnas inom 25 meter från entré. Möjlighet att skapa ytterligare en parkeringsplats för rörelsehindrade ska finnas vid behov.
- Enligt *Parkeringstal för Uppsala* ska platsen för hämtning och lämning ordnas på kvartersmark inom fastigheten eller på en plats en bit bort från skolan om det finns en trafiksäker väg mellan hämta- och lämnplatsen och skolan.

Tabell 1 - Trafikdata i form av ÅDT(fordon per dygn) för nuläge, andel tung trafik och skyltad hastighet.

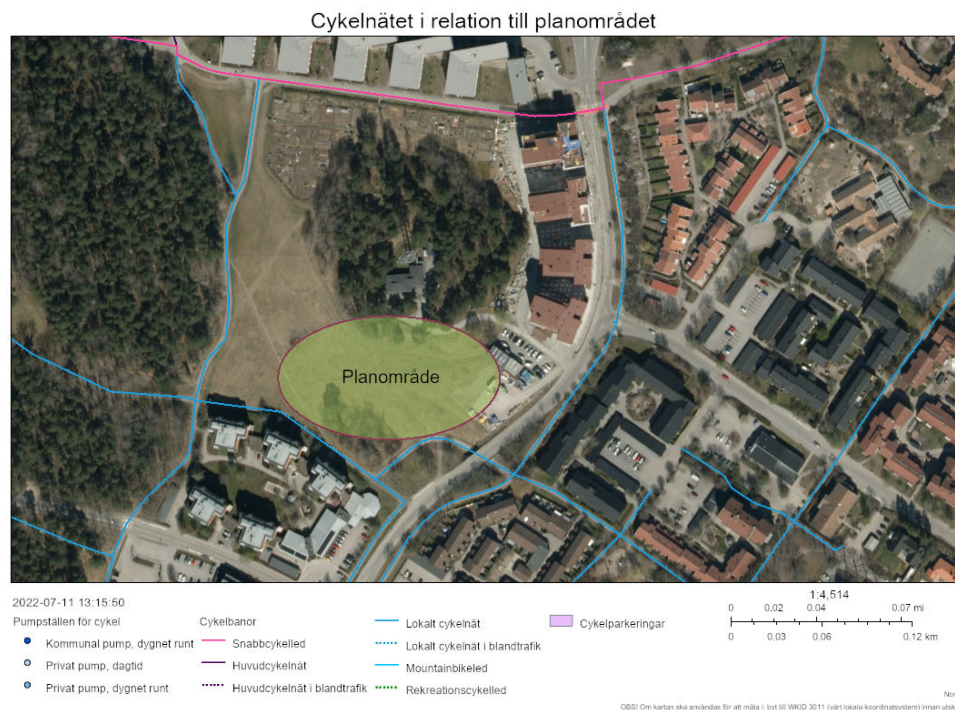
Gata	ÅDT nuläge	Andel tung trafik (%)	Skyltad hastighet (km/h)
Flogstavägen norr om Nordengatan	2683	10	30
Flogstavägen söder om Nordengatan	2683	10	10
Nordengatan	3278	5	30

Gatunät

Flogstavägen är idag en lokalgata som förser Flogsta med trafikkoppling för bland annat stadslinjetrafiken för bussar. Det finns idag en utfart som används av studentbostäderna och för telekommasten som förskolan ämnar nyttja.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av redan etablerade gång- och cykelvägar. Angöring är möjligt via flertalet väderstreck. Med ett kompletterande övergångsställe över Flogstavägen kommer angöringen kunna göras från väst, öst och syd. Majoriteten av kopplingarna är skilda från bilvägar vilket möjliggör för barnen att självständigt kunna röra sig i närområdet utan att behöva korsa trafikerade gator.



Figur 8 - Illustration som visar planområdets närhet till befintligt cykelnät.

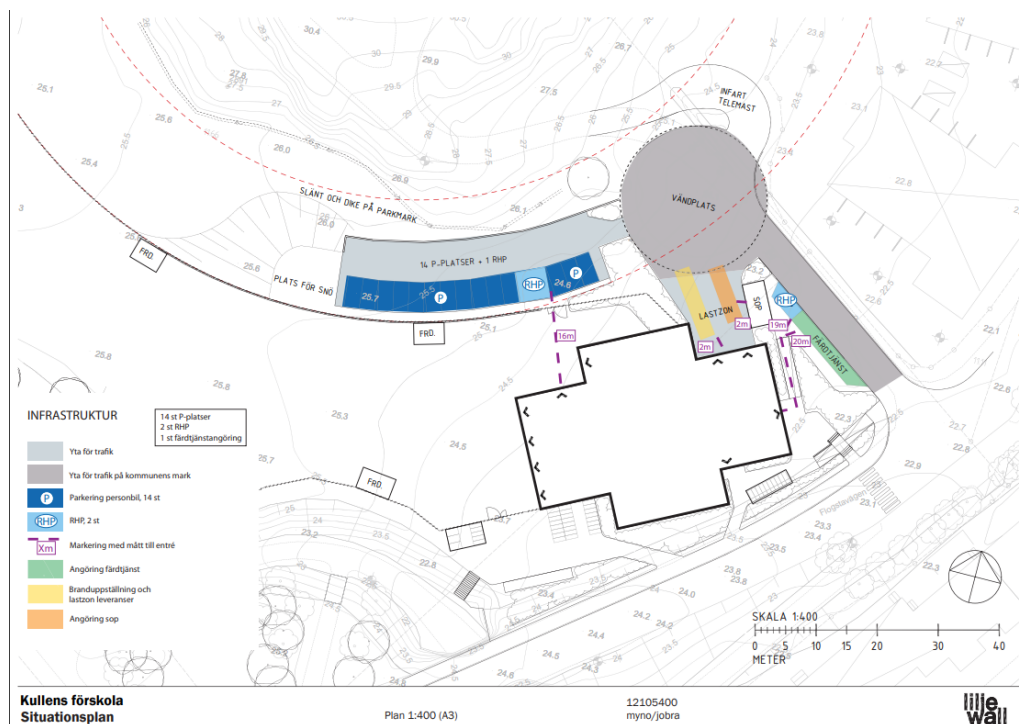
Kollektivtrafik

Linjetrafik trafikerar förbi planområdet där närmaste hållplatserna är belägna cirka 200 meter från planområdet.

Förändringar

Identifierade konsekvenser av projektets förslag från trafikutredningen:

- Uppsala kommuns riktlinjer för cykel- och bilparkering uppfylls.
- Parkeringsplats för rörelsehindrade(RHP) inryms inom 25 meter från förskolans entréer.
- Vändplats dimensioneras för leveransfordon som klarar vändning utan backrörelser.
- I och med att vändplatsen utökas och förskjuts behöver även läget för vägen till telekommasten ändras, för att vägens lutning inte ska bli för brant.
- Angöringsgatans befintliga funktioner med angöring till parkeringsplatserna för studentbostäderna, vändmöjlighet och åtkomst med bil till koloniområdet norr om förskolan påverkas inte negativt av förslaget.



Figur 9 - Situationsplan över föreslagen trafiklösning, Liljewalls arkitekter.

Parkering och angöring

Till förskolans verksamhet planeras parkeringsplatser som ämnas nyttjas av både föräldrar och personal i planens norra del. Parkeringen kommer angöras från Flogstavägen och nyttja en redan befintlig infart till telekommasten och studentbostäderna, som till viss del kommer att genomgå små förändringar för att passa förskolans ytanspråk. Cykelparkeringar kommer anläggas både i anslutning till samma infart som biltrafiken, men också finnas vid planens västra del med angöring från befintlig gång- och cykelväg. Planen möjliggör att uppnå kravet på tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser. För projektet beräknas 144 barn gå i förskolan, vilket innebär att 16 parkeringsplatser fördelat på 14 parkeringsplatser för bil och två parkeringsplatser för rörelsehindrade behövs enligt parkeringsnormen. Detaljplanen möjliggör inte för fler än åtta avdelningar med hänsyn till friytekravet, vilket innebär att 16 parkeringsplatser är det maximala förskolan kan komma att behöva.

Angöring för leveranser och avfallshantering sker via samma infart som övrig trafik, men har en dedikerad yta intill varumottagningen för förskolan, vilket innebär att de kan arbeta ostört. Vändplatsen och angöringsgatan bör hanteras med trafikföreskrift om förbud mot att stanna och parkera fordon, för att inte skapa en situation där vändplatsen används som tillfällig parkering.

För de som kommer till förskolan via gång- och cykelvägen från väster anläggs en entré och cykelparkering i planens västra del med anslutning till gång- och cykelvägen. Det möjliggör att nå förskolegården utan att behöva ta sig runt hela förskolefastigheten.

Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen

och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala frågor

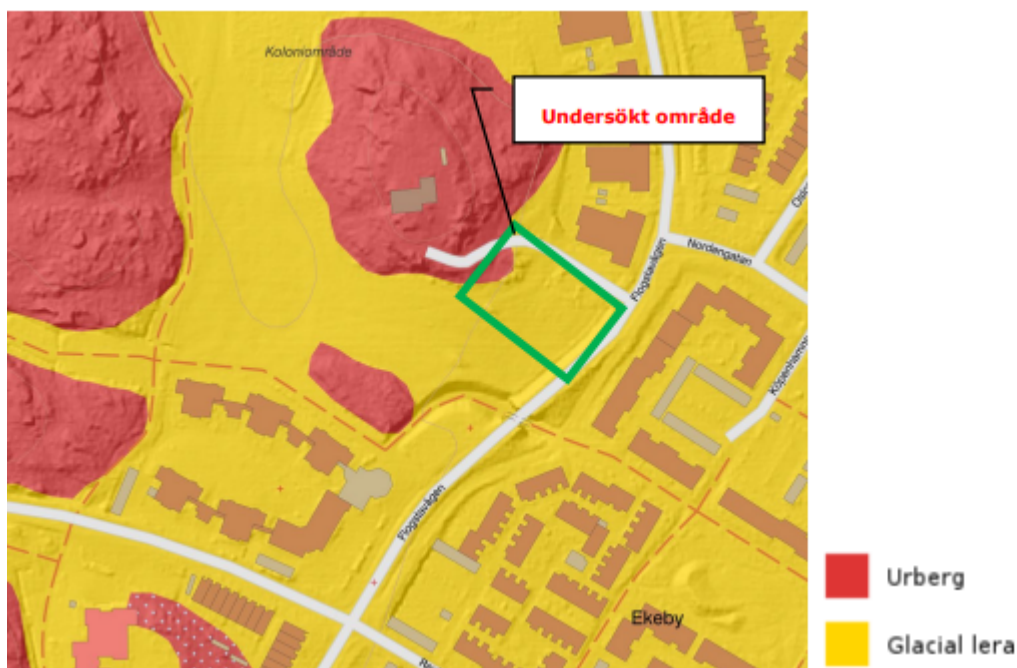
Barnperspektivet /barnrättsperspektivet

Utförd barnkonsekvensanalys gör bedömningen att detaljplanens lokalisering är ett fördelaktigt läge ur flertalet aspekter såsom närhet till skog och natur, trygga gång- och cykelstråk, möjlighet för en tilltagen förskolegård, tillgång till befintligt uppvuxen grönska. Projektets föreslagna utformning bedöms ha en god uppdelning av skolgård utifrån olika barns behov, samt dess skyddade lokalisering från buller och luftföroreningar.

Planområdet erbjuder möjligheten att angöra dels via bil från Flogstavägen men erbjuder också möjligheten att angöra från de gång- och cykelvägar som omger planområdet. Berörd cykelväg ingår i cykelnätet och erbjuder således en trygg, avskild och lättillgänglig angöring via klimatsmarta färdmedel. Planområdet omges av öppna gräsytor planlagda som parkmark, samt en skogsdunge några 10-tals meter längre bort, vilket möjliggör för förskolan att bedriva utflyktsliknande aktiviteter i närheten utan att behöva korsa trafikleder.

Trafiksituationens svagaste del är avsaknaden av ett övergångsställe över Flogstavägen vid infarten till förskolan. Detta bör om möjligt åtgärdas innan förskolan tas i drift för att redan i ett tidigt stadie etablera känslan av trygga och tillgängliga färdmöjligheter.

Mark och geoteknik



Figur 10 - Utdrag ur PM geoteknik som visar jordlagren för planområdet, Ramboll.

Den geotekniska utredningen utförd av Ramboll har identifierat att planområdet består till största delar av lera, med inslag av berg vid enstaka ytor. Det innebär att området för den planerade bebyggelsen är tjälfarlig och anläggningarna ska därav utföras tjälsäkert.

Utredningen visar att en grundläggning av planerad förskola bedöms kunna utföras med platta på mark efter att den fyllningen och det översta lagret av torrskorpelerjord schaktats bort och ersatts med minst 0,5–1,0 meter packad sprängstenfyllning eller jord tillhörande materialtyp 2. Utredningen betonar också att grundläggningen behöver ta hänsyn till sättningar på mellan 1-3 centimeter.

Utredningen lyfter också problematiken med att planerad förskolebyggnad kommer att uppföras i ett område som är beläget inom grundvattenförekomsten Uppsalaåsens tillrinningsområde och bedöms tillhöra hög känslighet för grundvattenförekomsten. Det är därför viktigt att under byggskedet arbeta med riskreducerande åtgärder, så att markarbetet inte påverkar resurs för dricksvattenförsörjning negativt.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Risikanalysen utförd av geosigma visar att området är lämpligt för den tilltänkta markanvändningen, men att riskreducerande åtgärder kan behöva vidtas för att minska de föreliggande riskerna. Angörings- och parkeringslösningar är lokaliserade inom området för hög känslighet, dock är förutsättningarna för planområdet sådana att det är den mest logiska placeringen för dessa funktioner, vilket innebär att byggnation och anläggandet bör utföras med hög försiktighet. Risk för förorening av grundvattnet är framförallt kopplad till byggprocessen samt trafiksituationen kring förskoleområdet.



Figur 11 - Grundvattnets känslighet. Projektets föreslagna förskolebyggnad markerad i streckad svart linje, geosigma.

Dagvatten

Dagvattenutredningens beräkningar visar att det dimensionerande dagvattenflödet (20 års regn med 10 minuters varaktighet) efter en exploatering skulle öka med 90 liter/sekund med klimatfaktor. Den genomsnittliga avrinningskoefficienten för området efter exploatering beräknas bli 0,51, vilket är 0,21 mer än innan exploatering.

Dagvattenutredningen föreslår att systemen ska dimensioneras med en våtvolyum på 20 millimeter och ha en mer långtgående rening än sedimentation. För att ge tillräcklig avskiljning ska våtvolymen utformas som en permanentvolyum, eller en volym som avtappas via ett filtrerande material med en hastighet som ger en effektiv avskiljning av föroreningar. Dagvattenhanteringen bör sträva efter att anlägga mindre hårdgjorda ytor och istället använda genomsläppliga ytor. Fastigheten bör inte projekteras så att instängda ytor uppstår, vilka kan riskera att skapa exempelvis isbildningar under vinterhalvåret. För att minimera risken för översvämningar vid extrema regn är det viktigt att säkerställa alternativa avrinningsvägar görs så att dagvattnet kan avrinna ut från fastigheten och rinna vidare ytligt på gator/naturmark. För att omhänderta det ökade flödet föreslås en rad åtgärder som nedsänkta regnväxtbäddar och fördröjningsmagasin. Exakt placering/utformning för dagvattenmagasin tas fram i detaljprojekteringen.

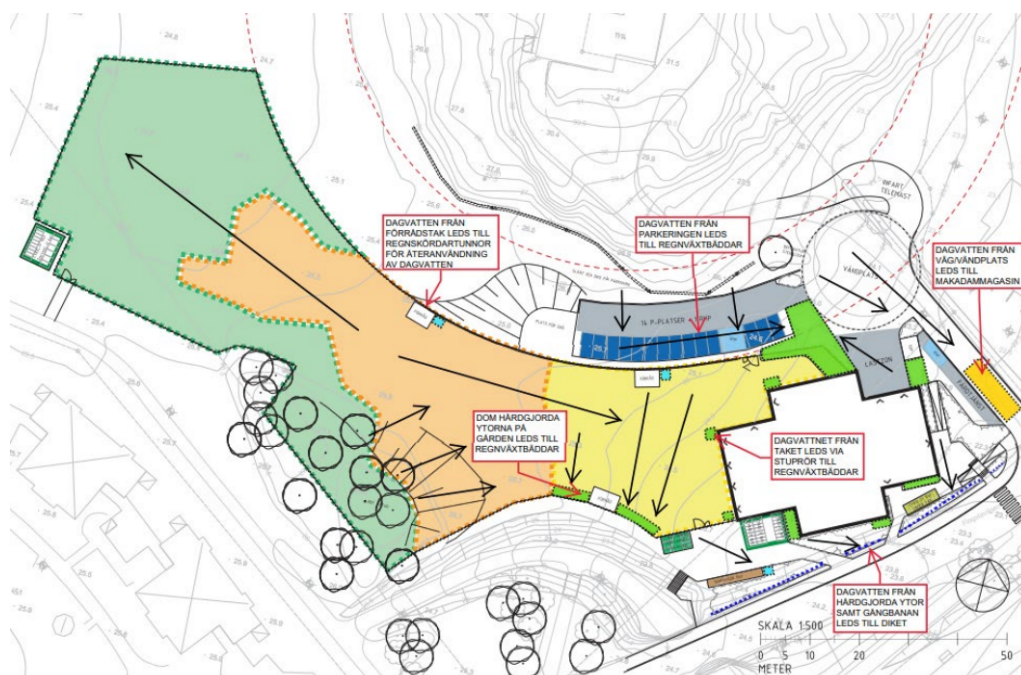
Efter exploateringen kommer dagvattenflödet från fastigheten att öka eftersom andelen hårdgjorda ytor oundvikligen blir fler. För att inte öka flödena från fastigheten efter byggnation behöver totalt cirka 104 kubikmeter fördröjas inom fastigheten. I beräkningarna har en genomsnittlig avrinningskoefficient på 0,51 räknats fram. Dagvattenutredningen föreslår att dagvattnet i första hand hanteras i öppna anläggningar, dit dagvatten kan ledas in på ytan. Parkeringsytor och körbara ytor genererar mest föroreningar och därför bör dessa ytor bör ledas till dagvattenanläggningar med god funktion för rening.

Åtgärdsförslag för dagvattenhanteringen från dagvattenutredningen:

- Dagvatten från parkeringsplatser/körbara inom planområdet ytor leds till nedsänkta regnväxbäddar, regnväxbäddarna ska utföras med tät botten.
- Dagvatten från väg/vändplan utanför fastighetsgränsen föreslås ledas till ett makadammagasin i mark, magasinet ska utföras tätt.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor runt byggnaden leds till dike och regnväxbäddar.
- Dagvattnet från taken leds till upphöjda regnväxbäddar.
- Förskolegården görs med så mycket genomsläppligt material som möjligt.
- Norra delen av förskolegården behålls så grön som möjligt och därför föreslås inte några speciella dagvattenåtgärder där.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor så som plattor/asfalt leds till grönytor/underjordiskt magasin.
- Regnskördartunna för att möjliggöra återanvändning av dagvatten från förrådstak.

Dagvattenutredningens föreslagna åtgärder bedöms vara tillräckliga för att tillgodose reningskraven i enlighet med miljökvalitetsnormerna. Planområdets recipient bedöms således inte påverkas negativt vad gäller miljökvalitetsnormerna. Gårdens utformning, taklutning och fortsatt höjdsättning vidareutvecklas i nästa skede och dagvattenhantering för dessa ytor utreds vidare vid projekteringsskedet.

Se bilaga dagvattenutredning för principlösningar och mer ingående vad som behöver utredas vidare i ett senare skede.



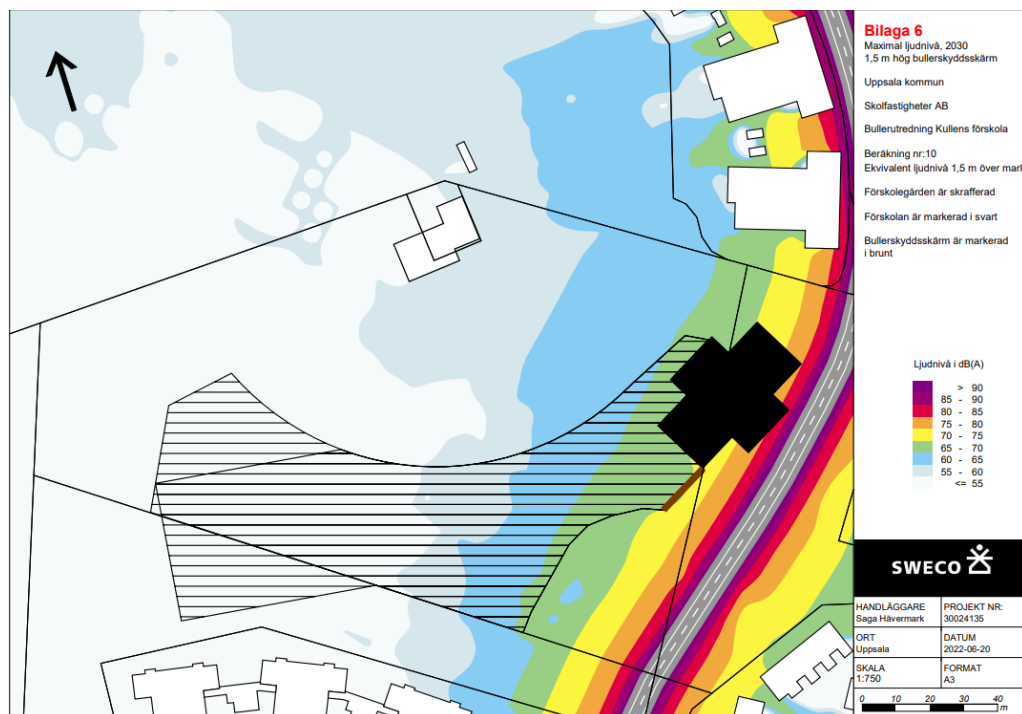
Figur 12 - Utdrag ur dagvattenutredningen för föreslagna dagvattenåtgärder. Dagvattenåtgärder, Novaterra.

Hälsa och säkerhet

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Sweco som påvisar att den största delen av området får fortsatt tillgång till en ekvivalent ljudnivå under riktvärdet 50 dB(A) för

prognosåret 2030. Ljudnivån överskrider riktvärdet precis söder om förskolan, där det enligt nuvarande projektförslag ska vara en entrézon som inte uppmanar till långvarig vistelse. En sådan zon bör klassificeras som övrig vistelseyta, som har riktvärdet 55 dB(A). Det maximala riktvärdet 70 dB(A) klaras också på nästan hela området, förutom vid en liten del av entrézonen.



Figur 13 - Utdrag ur bullerutredningen för maximal ljudnivå 2030, med 1,5 meter bullerskyddsskärm, Sweco.

Markföroreningar

Vid genomförda jordprover påträffades kobolthalter överskridande eller mycket nära riktvärdet. Även en del av proverna påvisade förhöjda nivåer av nickel. Vid provtagning där den årliga majbrasan befinner sig påträffades även arsenik utöver redan påträffad kobolt. Framtagen utredning rekommenderar att sanering utförs inom området där majbrasan är belägen. Avgränsning av föroreningen i djup- och sidled har ej utförts och rekommendation gör gällande att utökad provtagning med en så kallad radiell provtagning bör utföras för att bedöma om föroreningar förekommer utanför majbrasans område. Angränsningen kan säkerställas med exempelvis miljökort i samband med sanering.

Plankartan regleras med villkor om att startbesked endast får ges när marken sanerats.

Luft

En bedömning av luftkvaliteten för planområdet har utförts av Tyréns. Bedömningen visar att vid förutsättning att trafikprognosen på omkringliggande vägar inte ökar väsentligt bedöms att luftmiljön för planområdet är god, med halter under miljökvalitetsnormerna både för nuläget och för prognosår 2030. För ventilationsluft med så låga halter av luftföroreningar som möjligt är det lämpligt att ventiler för tilluft i möjligaste mån placeras in mot innegården eller i takhöjd.

Dags- och solljus



Figur 14 - Solstudie för vår/ höstdagsjämning, Tengbom.

Planområdet har goda möjligheter för soltillgång till hela verksamheten. Huskroppens utformning och den interiöra rumsfördelningen är av stor vikt för att maximera ljusinsläppet i varje del av byggnaden. Förskolegården kommer vid byggnation förses med adekvata skuggmöjligheter.

Telekommasten

Detaljplanen har beaktat ett radieavstånd från telekommasten på 80 meter för att undvika risk för fallande föremål inom planområdet. Inga problem med magnetfält finns. Det föreligger ingen förhöjd strålning i varken gatunivå eller i höjd med andra våningen, på något avstånd från masten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunalt vatten och avlopp. Ledningar går via Flogstavägen och påverkas därav inte av detaljplanens exploatering mer än nödvändig påkoppling av den nya verksamheten.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten, vatten och spillvatten.

Avfall

Förskolans behov av avfallstransporter sker via samma trafiklösning som hanterar övriga leveranser.

El

I planområdets närhet finns en transformatorstation. En effektundersökning behöver göras med Vattenfall innan förskolan kopplas på elnätet för att säkerställa att tillräcklig försörjning kan garanteras.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns utanför fastigheten som förskolan ämnar kopplas på av förskolan.

Tele och bredband

Ledningar går i huvudsak i Flogstavägen. En fiberkabel går inom planområdet parallellt med Flogstavägen. Ställningstagande om förflyttning eller u-område för den berörda fiberkabel tas efter samrådet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	<i>GATA</i> För att möjliggöra det ytanspråk som förskoleverksamheten behöver planläggs dedikerad ytan för gatuändamål. Den möjliggör också anläggandet av en tillgänglig väg upp till telekommasten som behövs som en konsekvens av skolverksamhetens ytanspråk.
PARK	<i>PARK</i> För att säkerställa och möjliggöra parkändamålet, men även inkludera viktiga delar som anslutningsvägar för skolverksamheten i form av exempelvis trappa, planläggs delar av området med parkmark.

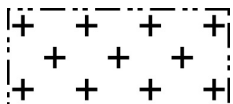
Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
S	<i>Skola</i> För att möjliggöra uppförandet av en ny förskola planläggs större delen av planområdet med beteckningen Skola. Det ämnar även att inkludera delar som parkering, angöring och dylika funktioner för en skolverksamhet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

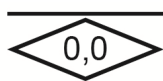
Marken får inte försees med byggnad

För att säkerställa att delar av förskolegården inte kan bebyggas till förmån för bland annat tillräcklig friyta, regleras delar av planen med att marken inte får försees med byggnad.



Endast komplementbyggnad får placeras.

För att möjliggöra att komplementbyggnader till skolverksamheten kan uppföras planläggs vissa ytor med korsmark.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Detaljplanen reglerar huvudbyggnadens och komplementbyggnaderna med en vardera höjdbestämmelse för att lämpa sig för skolverksamhet samt passa in i området som helhet.

e₁ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

För att säkerställa att skolgården uppnår tillräcklig friyta begränsas byggrättens storlek för både huvudbyggnad och komplementbyggnader.

n₁

Marklov krävs för fällning av stora träd med stamomfång lika eller större än 80 centimeter, 100 centimeter över marknivån.

För att säkerställa att uppvuxna träd inom planområdet bevaras appliceras planbestämmelsen på ytan där de är lokaliserade.

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv**

Marklov krävs även för fällning av stora träd med samomfång lika eller större än 80 centimeter, 100 centimeter över marknivån.

a₁

Bestämmelsen syftar till att ändra lovplikten och kräva marklov för trädfällning av uppvuxna träd.

Startbesked får inte ges förändrad användning förrän sanering av marken har kommit till stånd.

a₂

Bestämmelsen syftar till att marksanering utförs innan någon byggnation påbörjas.

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planen beräknas kunna antas under första kvartalet 2024.

Tidplan för projektets byggstart är beräknat till första halvan av 2024.

Genomförandetid

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

Motivet för genomförandetiden är den korta tidsplan som finns för projektet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.

Planavtal

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

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

Exploateringsavtal

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

Försäljningsavtal

Kommunen ska försälja tomtmark inom planområdet till Skolfastigheter AB i samband med detaljplanens laga kraft.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

Flogsta 11:66, ägs av Uppsala kommun.

Flogsta 11:14, ägs av Uppsala kommun.

Flogsta 11:11, ägs av Uppsala kommun.

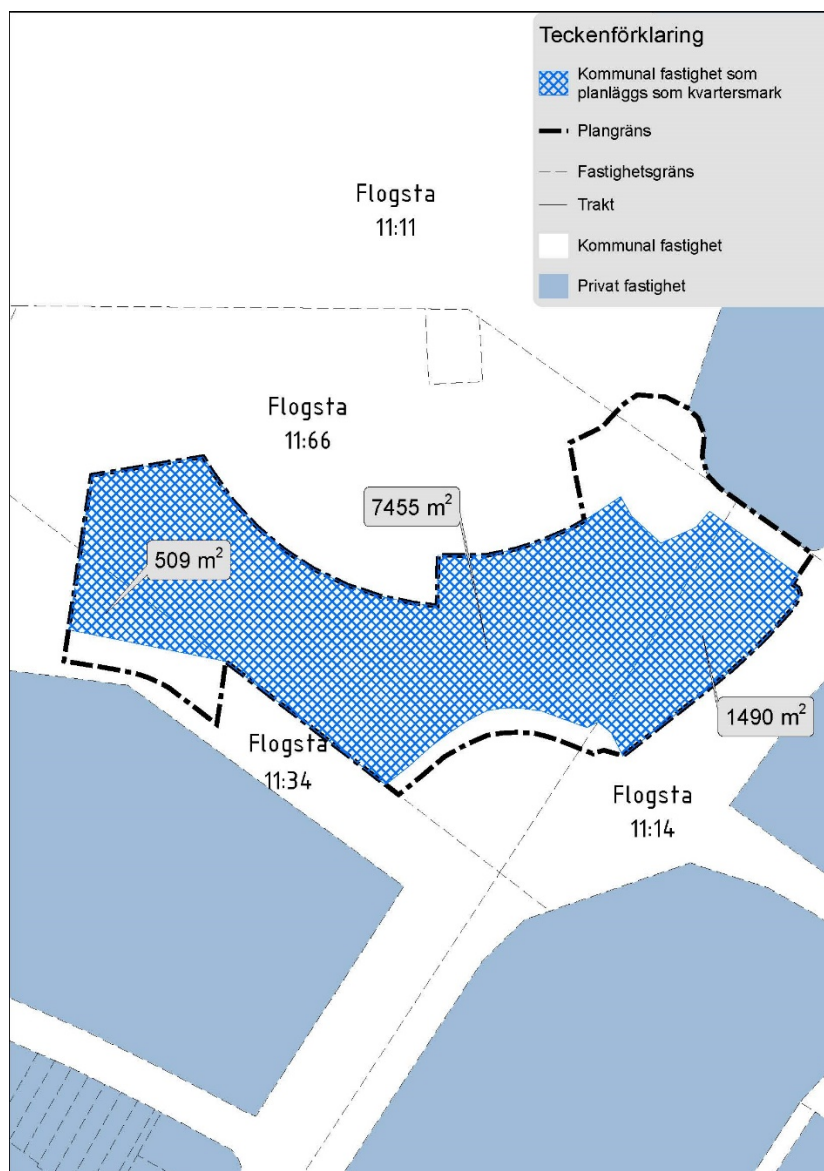
Flogsta 11:34, ägs av Uppsala kommun.

Servitut och rättigheter

Följande servitut finns på fastigheten Flogsta 11:66:

0380-30/FL11.2	Levande	Last	Ledningsrätt
D202000238994:1.1	Levande	Last	Avtalsservitut
D202200151429:1.1	Levande	Last	Avtalsservitut

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet



Figur 15 - Fastighetskonsekvenser.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

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

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

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

Ledningar

I dagsläget löper de flesta ledningarna längs med Flogstavägen. Det ledningsservitut som berör fastighet Flogsta 11:66 gällande placering och omfattning konkretiseras efter samrådet. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Planens konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen kommer medföra att idag gräsbeklädd yta tas i anspråk och möjliggörs att nyttjas för en förskola. I och med förskolans ianspråkstagande av ytan kommer den inte vara tillgänglig för allmänheten. Den gräsbeklädda ytan är dock omfattande i storlek, vilket innebär att mer än halva ytan kommer finnas kvar även efter genomförandet av planen. Därav bedöms påverkan på närområdet nyttjande av ytan som låg. Planförslaget kommer innebära en större andel hårdgjorda ytor, men eftersom majoriteten av ytan kommer vara förskolegård bedöms möjligheterna att bevara naturvärdena i stor utsträckning.

Planområdet ligger fördelaktigt placerat sett till kommunikationer, där etablerade gång- och cykelvägar finns i närområdet. Planen kommer att nyttja redan befintlig in- och utfart som nyttjas av telekommasten och studentbostäderna. Det innebär att inga

fler korsningspunkter skapas i vägnätet, samt att mängden tillkommande hårdgjord ytan kan hållas lågt.

Ett genomförande av planen kommer innebära att en marksanering genomförs för den yta där den årliga majbrasan har hållits. Det ger möjligheten att etablera liknande aktiviteter på ny plats, där åtgärder kan göra att markföroreningar kan motverkas.

Undersökning – risk för betydande miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta kallas i miljöbalkens sjätte kapitel för undersökning (MB 1998:808, 2017:955). Undersökning är upprättad enligt miljöbedömningsförordningen (2017:966) och identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan enligt 5§.

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 6§

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av Detaljplan för Kullens förskola inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

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 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

- Ingen betydande miljöpåverkan bedöms ske avseende stadsbilden.
- Planen berör inte riksintresset för kulturmiljön.
- Planen möjliggör att vegetationen på skolgården bevaras. Uppvuxna träd inom skolgården bevaras.
- Detaljplanen innebär att större ytor blir hårdgjorda, men ett genomförande av dagvattenåtgärderna bedöms medföra att dagvattnet kommer att renas, fördröjas och vid skyfall avledas i tillräcklig omfattning.
- Den årligt återkommande aktiviteten med majbrasa har medfört att ytan där majbrasan funnits har påträffats förorenad. Marksanering utförs innan startbesked ges.
- Flogstavägen har bil- och busstrafik, vilket medför vissa bullerstörningar. Dessa störningar har utretts och är inom ramen för godtagbara värden.
- Dagvattnet från planområdet rinner mot Hågaån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Dagvattenåtgärder såsom diken, nedsänka/upphöjda regnväxtbäddar samt makadammagasin, i kombination med att minimera hårdgjorda ytor så som asfalt, stenplattor, tak till mer genomsläppliga ytor är föreslagna åtgärder som bedöms minska belastningen från området och bidra till att miljökvalitetsnormerna för Hågaån kan uppnås.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen tar ställning till undersökningen under samrådet.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan inom ramarna för samrådet.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 för vatten. Dagvattnet har Hågaån som avrinning, men dagvattenutredningen redogör för hur dagvattnet ska renas och fördröjas för att leda till mindre utsläpp. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Medverkande

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

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

Veronica Sjögren, plantekniker
Menna Hagstroem, bygglovarkitekt
Carl Näslund, trafikplanerare
Sara Rytter, landskapsarkitekt
Kaisa Malmqvist, miljösamordnare

Planhandlingarna har granskats av Emil Lindström, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2022-10-25.

Johan Nilsson
Planchef

Jesper Ljung Holm
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- | | |
|--------------|------------|
| • samråd | 2022-10-20 |
| • granskning | - - |

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

- -

Laga kraft:

- -