

Plan- och byggnadsnämnden

2024-01-29

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.

LAGA KRAFT 2024-03-21

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av detaljplanen	4
Ändringar efter samråd	4
Ändringar efter granskning	4
Vad är en detaljplan?	5
Planprocessen	5
Handlingar	5
Antagandehandlingar	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner	6
Planens innehåll.....	7
Planens syfte.....	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet.....	8
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	10
Park och natur	12
Trafik och tillgänglighet	14
Sociala frågor.....	17
Mark och geoteknik	18
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	18
Hälsa och säkerhet	21
Teknisk försörjning.....	22
Planbestämmelser	23
Användning av mark och vatten	23
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap	23
Kvartersmark	24
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	24
Administrativa bestämmelser	25
Planens genomförande	25
Organisatoriska åtgärder	25
Fastighetsrättsliga åtgärder	26
Ekonomiska åtgärder	28

Tekniska åtgärder	28
Planens konsekvenser	29
Sociala konsekvenser.....	29
Trygghet.....	30
Undersökning – risk för betydande miljöpåverkan.....	30
Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kapitel. 6§	30
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	31
Översiktsplanen.....	31
Miljöbalken	31
Medverkande.....	32

Inledning

Sammanfattning av detaljplanen

Syftet är att möjliggöra uppförandet av en förskolebyggnad med tillhörande skolgård och komplementbyggnader nödvändiga för skolverksamheten. Planförslaget begränsar byggrätten för att göra det möjligt att uppnå tillräcklig friyta. Detaljplanen innebär att marklov för fällning av större träd krävs. Detta för att bevara de uppvuxna träd som finns inom planområdet och säkerställa markens lämplighet. Detaljplanen möjliggör genom planläggning av allmän plats en ombyggnation av den befintliga infarten till studentbostäderna och telekommasten, som sedan samnyttjas med förskolan.

Detaljplanen är reglerad för att kunna uppfylla kravet om minst 40 kvadratmeter friyta per barn i omfattningen av att kunna inrymma åtta avdelningar med sammanlagt 144 barn. Respektavståndet på 80 meter till telekommasten innebär stor påverkan vad gäller planområdets gränser, vilket sedermera påverkar skolgårdens utformning.

Ändringar efter samråd

- Planhandlingen kompletteras med rubriken Kulturmiljö.
- Planhandlingen kompletteras med resonemang om biotopvärden och artskydd kopplade till förskolegården.
- Planhandlingen förtydligas avseende den reviderade klassificeringen av grundvattnets känslighet.
- Planhandlingen kompletteras med information om marksaneringsåtgärder
- Planhandlingens dagvattenrubrik har skrivits om med ny information från den reviderade dagvattenutredningen.
- Planområdets utbredning har reviderats för att bevara mer parkmark västerut, samt möjliggör en bredare gång- och cykelväg längs Flogstavägen.
- Rubriken Social hållbarhet har tillkommit.
- Rubriken Skola och Förskola har tagits bort och innehållet har kompletterat andra rubriker.
- Rubriken Allmän områdesbeskrivning har kompletterats med bilder av närområdet.

Ändringar efter granskning

- Rubriken Köpeavtal har uppdaterats för att förtydliga att ett föravtal till köpeavtalet har ingåtts.
- Rubriken El under avsnittet Teknisk försörjning har uppdaterats enligt yttrande från Vattenfall El.
- Rubriken Trygghet har tillkommit under avsnittet Planens konsekvenser.
- Regleringen korsmark i plankartan ändras för att förtydliga att det är tillåtet att anlägga skärmtak till cykelparkeringar, större anläggningar för lek, trädäck och liknande för skolverksamheten.

Vad är en detaljplan?

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

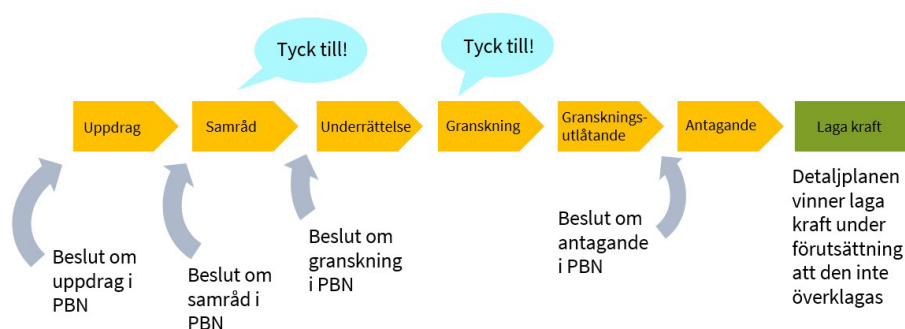
Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

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

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med Välj förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2021-11-25. Detaljplanen har inte föregåtts av ett planprogram.

Standardförfarande:



Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive undersökning
- Utlåtande

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Barnkonsekvensanalys, daterad 2022-06-14
- Bedömning luftkvalité Kullens förskola, daterad 2022-09-09
- Bullerutredning, daterad 2022-06-21
- Dagvattenutredning, daterad 2023-12-01
- Fastighetsförteckning*
- Miljöteknisk markundersökning, 2023-05-17
- Naturvärdesinventering, daterad 2022-08-11
- Riskbedömning grundvatten, daterad 2022-09-09

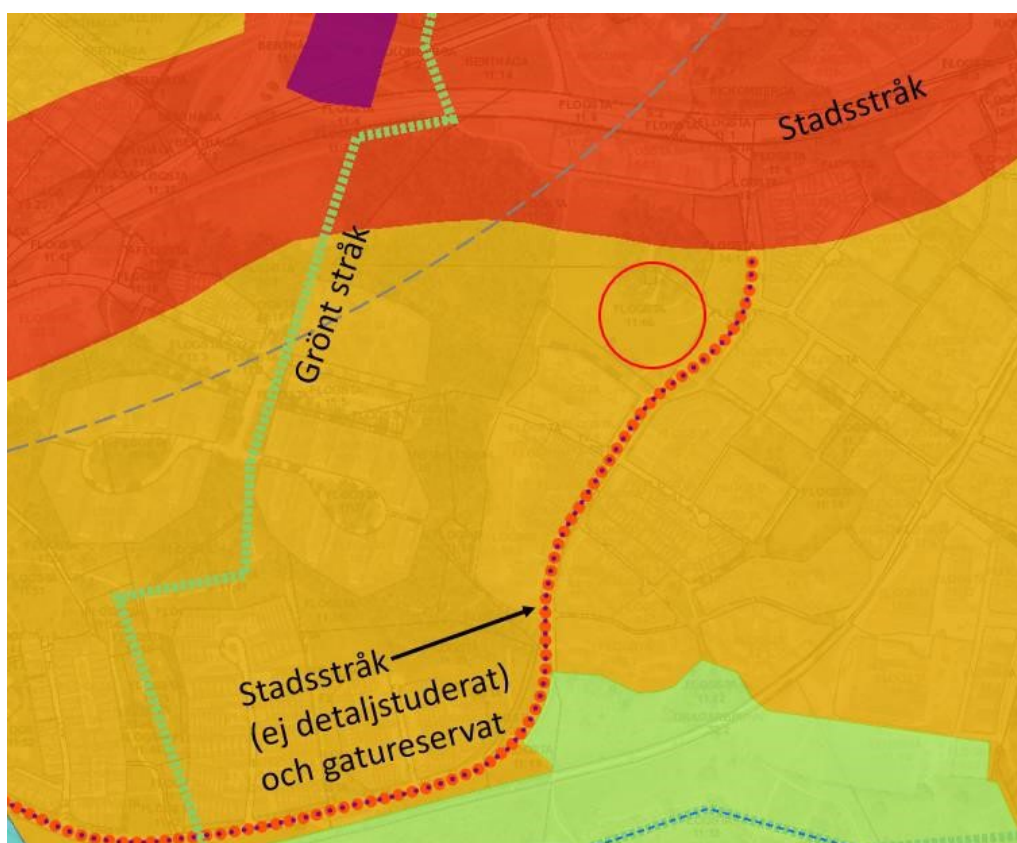
- Solstudie, daterad 2023-05-01
- Trafikutredning, daterad 2022-07-08

Antagandehandlingarna finns tillgängliga i kontaktcenter på Stadshusgatan 2. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Uppsala kommun från 2016 ligger planområdet 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.

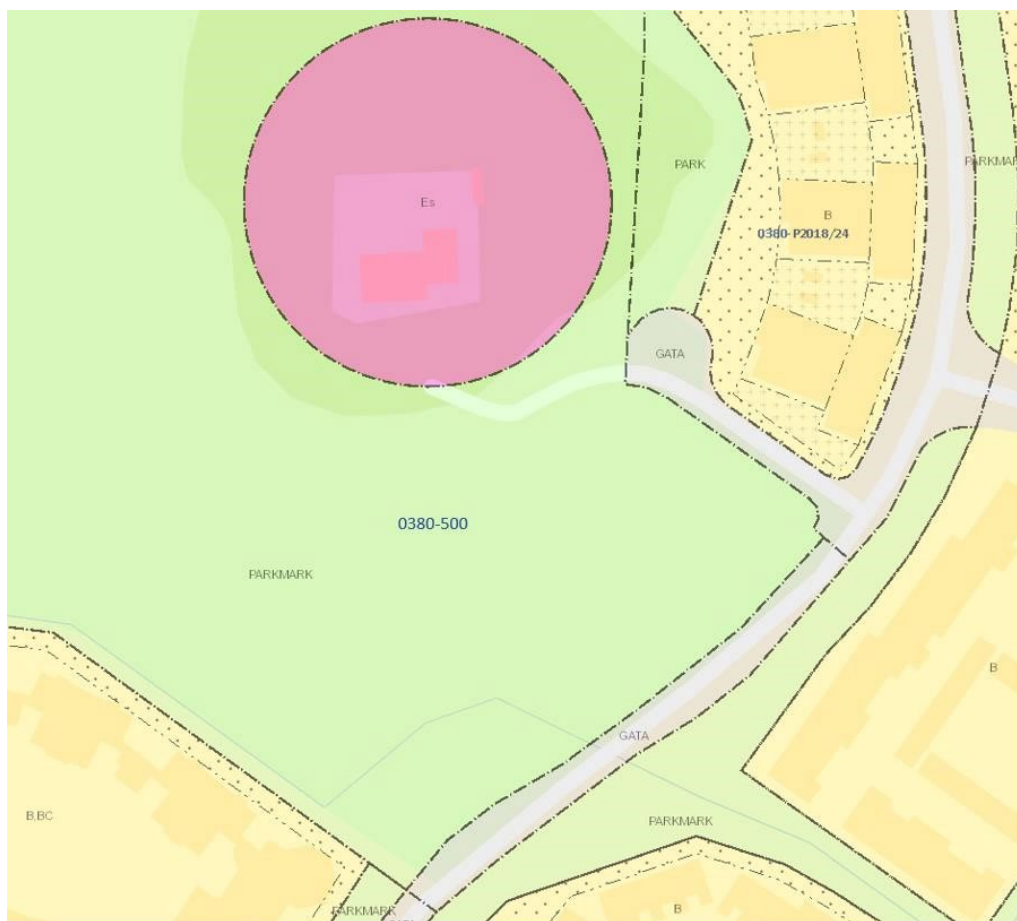


Figur 2 - Utsnitt ur översiktsplanen. Planområdet ligger inom den röda cirkeln.

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, laga kraft 2018-11-22, genomförandetid 5 år.

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 detaljplaner för området.

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet är att möjliggöra uppförandet av en skolbyggnad med tillhörande skolgård och komplementbyggnader nödvändiga för skolverksamheten. Detaljplanen syftar också till att bevara delar av befintlig vegetation, skapa en samlad angöring till förskolan, telekommasten samt bostäderna.

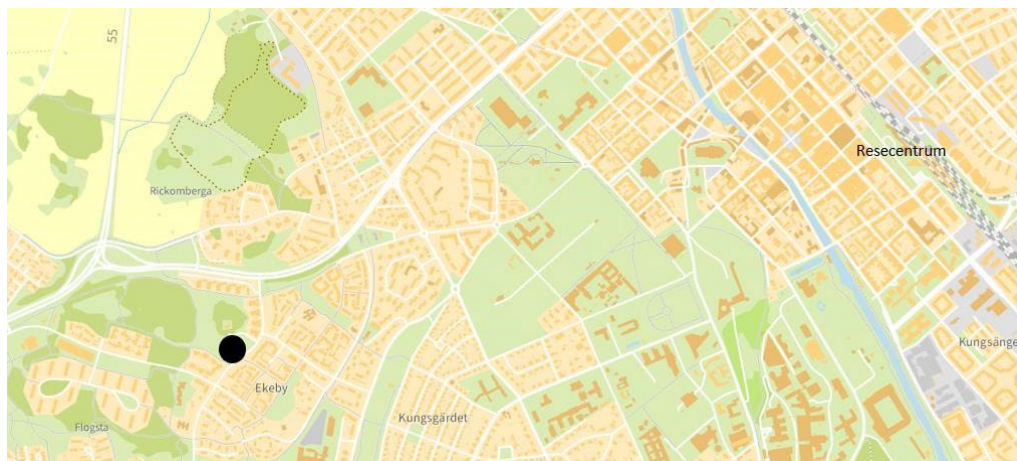
Planens huvuddrag

Skolfastigheter AB önskar planlägga för en förskola med åtta avdelningar i två våningar. Detaljplanen möjliggör att uppnå kravet om minst cirka 40 kvadratmeter friyta per barn, och den vegetation som bedömts att ge mervärde för en förskolegård inom planområdet skyddas med marklov.

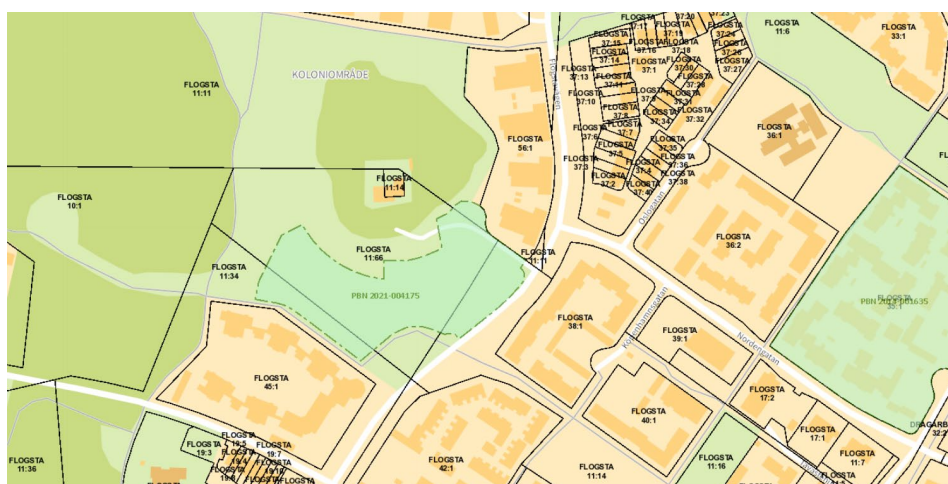
Planområdet

Geografiskt läge och areal

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



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



Figur 5 - Karta som visar fastigheterna i och i närheten av planområdet. Planområdet är illustrerat med en ljusgrön yta.

Allmän områdesbeskrivning

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 fyra punkthus och är fem 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 området brukar Ekeby-Flogsta samrådskommitté arrangera ett Valborgsmässofirande med majbrasa.

Några hundra meter sydväst om planområdet ligger Flogstaskolan.

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.



Figur 6 - Nybyggda studentbostäder nordöst om planområdet.



Figur 7 - Radhusbostäder på motsatt sida av Flogstavägen.



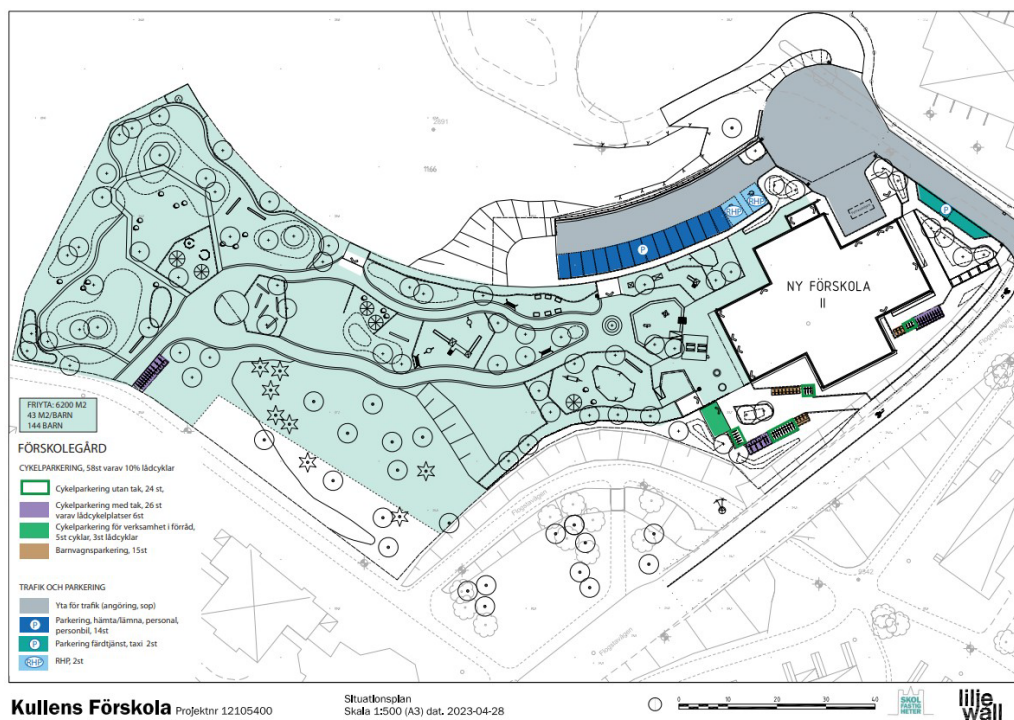
Figur 8 - Telekommasten som ligger norr om planområdet.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Planområdet utgörs av en större gräsbeklädd yta som längre tillbaka varit ett större odlingslandskap. I och med ianspråktagandet av delar av gräsytan till förmån för skoländamål kommer platsens öppna karaktär att minska. Förskolans ytanspråk bedöms inte medföra en för stor negativ inverkan på den öppna ytan, utan bedöms snarare komplettera området. Byggnaderna av de intilliggande studentbostäderna har skapat en röd tråd i området med lokalisering av byggnation längs med Flogstavägen. Den här detaljplanen fortsätter på samma struktur, och lämnar genom sin utbredning kvar cirka hälften av det öppna landskapet närmast koloniområdet i norr och skogspartiet i väst.

Enligt Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola, KSN2020-02088 ligger den föreslagna förskolan inom zon 3 vilket innebär att ett friytekrav på 40 kvadratmeter per barn gäller. Riktlinjens krav på närhet till park eller naturområde uppfylls i och med den direkta närheten till både parkmark och naturområden norr om planområdet. Riktlinjens krav på gårdskvaliteter innebär bland annat grönska av naturkaraktär och en varierad topografi, samt att befintlig värdefull naturmark ska bevaras och integreras i gårdsmiljön. Planen säkerställer detta genom att möjliggöra att en kulle med hållmark och uppvuxna träd inkluderas i den kommande förskolegården. Ytan för kullen är planlagd med marklov för träd med ett visst stamomfång, vilket innebär att marklov krävs för att få fälla större träd.

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra en förskola i två våningar med plats för upp till åtta avdelningar, med möjlighet att komplettera förskola med en förskolebuss som samnyttjar ytan för avfallshantering och leveranser för att hämta och lämna barnen. Detaljplanen reglerar fotavtrycket i detaljplanen på sådant sätt att en maximering av detaljplanens byggrätter innebär att friytekravet fortfarande är möjligt att uppfylla. Detaljplanens projekt innebär en friyta om cirka 43 kvadratmeter per barn. Den tillkommande byggnadens volym är mindre, eller är lika omfattande, som omkringliggande bebyggelse. Barnens vistelseyta kommer att vara inhägnad.



Figur 9 - Situationsplan på förskolans föreslagna utformning, Liljewall.

I figur 10 och 11 nedan redovisas projektets förskolebyggnad i relation till ett maximalt utnyttjande av detaljplanens byggrätt om den utförs med samma byggnadsform.



Figur 10 (till vänster) – Projektets föreslagna utformning av förskolebyggnaden.

Figur 11 (till höger) – Maximalt utnyttjande av byggrätten med förskolebyggnad i samma utformning.

Detaljplanen styr byggrätten till planområdets östra del för att möjliggöra angöring från befintligt gatunät. Detaljplanen styr inte exakt utformning av byggnaden, utan reglerar fotavtrycket i byggnadsarea och en maximal nockhöjd. Det ger en flexibilitet att utforma byggnadskroppen så som bedöms bäst. Illustrationerna i figur 10 och 11 redovisar en huvudbyggnad formad som ett plus(+), men möjligheten att istället bygga exempelvis en L-formad byggnad finns inom ramarna av vad detaljplanen tillåter.

Kulturmiljö

År 1979 upprättades en stadsplan för Flogsta-Ekebyområdet. Grunden till stadsplanen var en översiktsplan för Flogsta-Ekeby från 1977. Enligt planen skulle bebyggelsen vara varierande med avseende på lägenhetsutformning, utformning av byggnader, hustyper med mera. Bebyggelsen inom de olika enklaverna skulle utformas med variation även beträffande lägenhetstyper och upplåtelseformer, för att förverkliga ambitionen om ett varierat och integrerat bostadsområde.

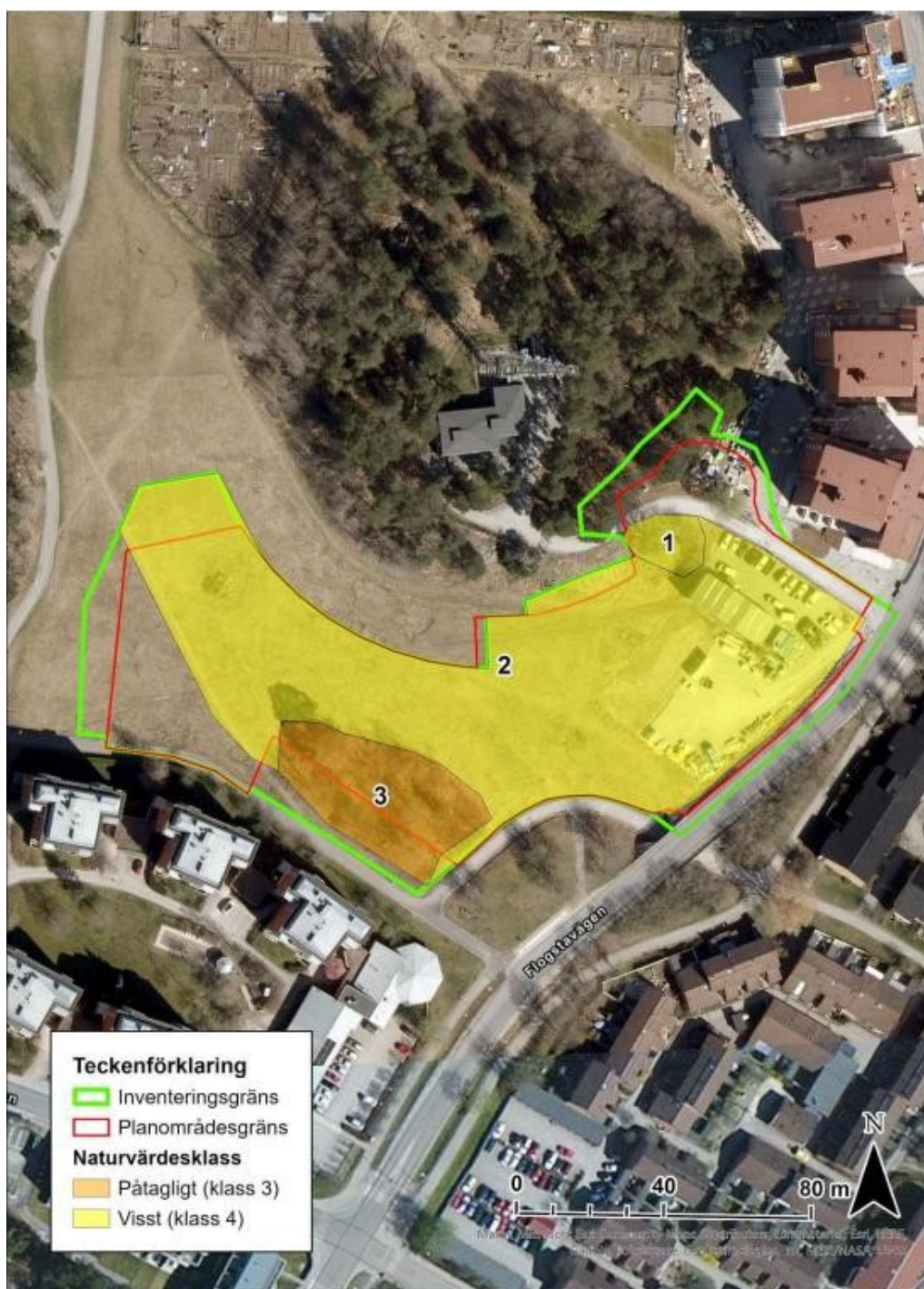
Inom planområdet finns inga dokumenterade kulturmiljövärden. Området ingår inte i något riksintresseområde för kulturmiljövård och är inte utpekad som en kommunal kulturmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planen inte har negativ påverkan på kulturmiljön i den utsträckningen att viktiga värden går förlorade. Det allmänna intresset av en förskola bedöms högre än kvarvarandet av det öppna landskapet.

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 garantera 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 planområdets sydvästra del finns en kulle bestående av berg där ett påtagligt biotopvärde bedöms finnas enligt naturvärdesinventeringen (se figur 12). Hällmarken med naturvårdsarter längst i väster på kullen har signalarter och bedöms ha ett påtagligt biotopvärde. Kullen som helhet kommer att vara en del av förskolegården, men inte vara en central del av gården. Därför bedöms de naturvärden som finns kunna vara en del av förskolegården, samtidigt som det ger barnen en mer mångfunktionell föreskolegård. Barnens inverkan på kullen bedöms dels som positivt då visst slitage kommer kunna motverka igenväxning, men även som en negativ inverkan då visst negativt slitage på biotopvärdena och arterna kommer som en konsekvens av barnens närvaro på kullen. Avvägningen beroende på arternas typ och vikt för närområdet gör att ytan bedöms som viktigare för skolgårdens helhet.



Figur 12 - Utdrag ur naturvärdesinventeringen för naturvärdesklassningen från samrådet, Naturföretaget.

Ytan för kullen som ingår i planområdet planläggs med marklov för trädfällning av större träd. Detta för att bevara 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.

Gatunät

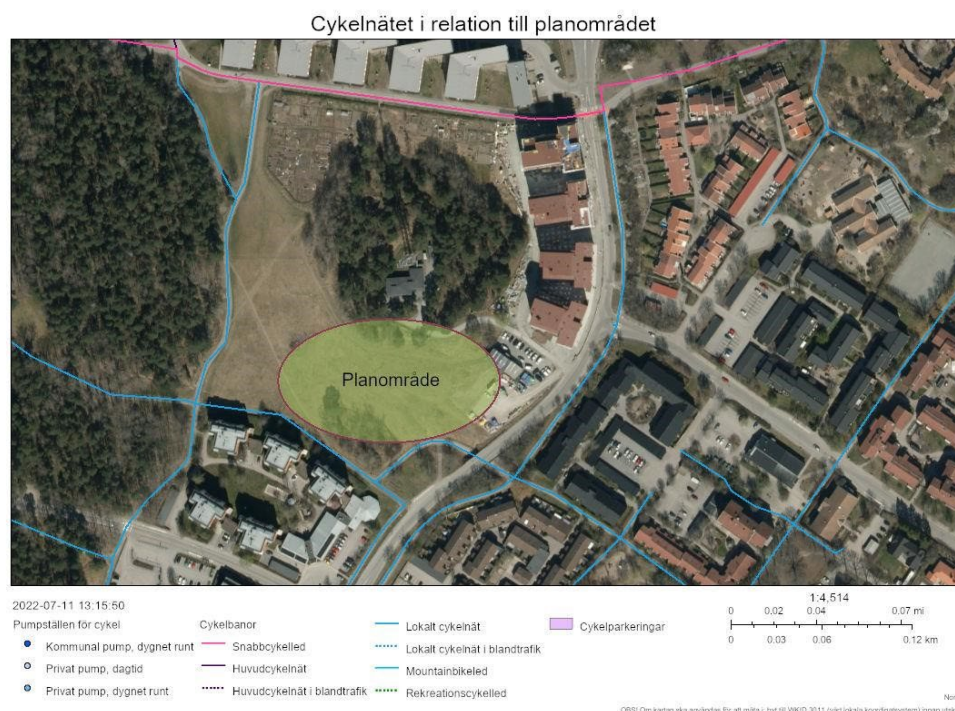
Flogstavägen är idag en lokalgata som förser Flogsta med trafikkoppling för bland annat stadslinjetrafiken för bussar. Det finns idag en utfart som används av studentbostäderna och för telekommasten som förskolan ämnar nyttja.

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

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av gång- och cykelvägar. Med ett kompletterande övergångsställe över Flogstavägen, kommer gående och cyklister kunna angöra från väst, öst och syd. Flertalet av kopplingarna är skilda från bilvägar vilket möjliggör för barnen att självständigt kunna röra sig i närområdet utan att behöva korsa trafikerade gator.



Figur 13 - Illustration som visar planområdets närhet till befintligt cykelnät.

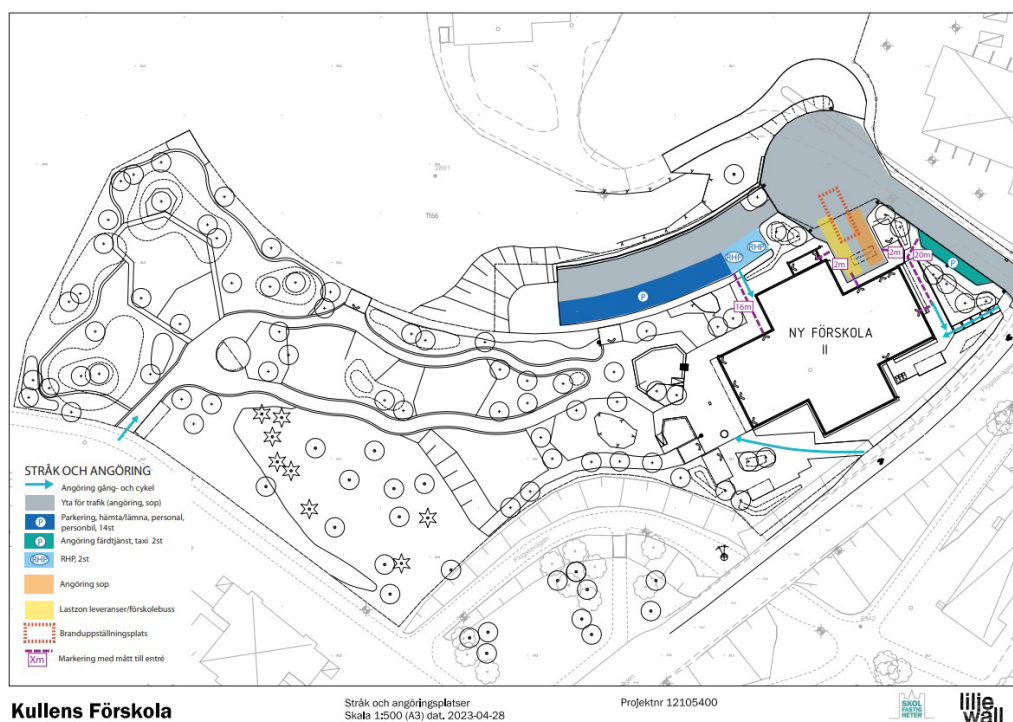
Kollektivtrafik

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

Förändringar

Trafikutredningen har identifierat att ett genomförande av detaljplanen och det föreslagna projektet innebär följande:

- 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 14 - Situationsplan över stråk och angöringsplatser, Liljewall.

Parkering och angöring

Till förskolans verksamhet planerar projektet parkeringsplatser som föreslås nyttjas av både föräldrar och personal i planens norra del. Parkeringen kommer angöras från infartsvägen och nyttjar då en redan befintlig infart till telekommasten och studentbostäderna. Detaljplanen reglerar nya ytor som allmän plats gata som komplement till redan befintliga ytor för att möjliggöra en ombyggnation som passar de nya ytanspråken förskolan medför. Projektet föreslår att anlägga cykelparkeringar både i anslutning till samma infart som biltrafiken, men för de som kommer till förskolan via gång- och cykelvägen från väst planerar projektet att anlägga en entré och cykelparkering i planens västra del med anslutning till gång- och cykelvägen. Det möjliggör att angöra förskolegården utan att behöva ta sig runt hela förskolefastigheten.

Planen möjliggör att uppnå kravet på tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser. För projektet beräknas 144 barn bli förskolans kapacitet, vilket innebär att 16 parkeringsplatser för bil, fördelat på 14 vanliga parkeringsplatser och två parkeringsplatser för rörelsehindrade behövs enligt parkeringsnormen.

Angöring för leveranser och avfallshantering sker via samma infart som övrig trafik. Projektet har en dedikerad yta intill varumottagningen för förskolan, vilket innebär att de kan arbeta ostört.

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.

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. Ytan för denna funktion är inhägnad mot förskolegården för att omöjliggöra att barn kan nå ytan på egen hand. Inhägningen gäller också för övriga förskolegården.

Sociala frågor

Social hållbarhet

Planområdets lokalisering skapar flertalet positiva förutsättningar för att stärka en social hållbarhet. Planområdet har en kort distans till grundskolan Flogstaskolan, ligger intill redan etablerad kollektivtrafik samt väl utbyggt gång- och cykelnät och där delar av nätet är separerat från biltrafiken. Delar av Flogsta har ett lägre bilinnehav per hushåll än andra delar av Uppsala. Flogsta domineras främst av ett bostadsbestånd av hyresrätter, bostadsrätter och radhus.

Lokaliseringen av planområdet möjliggör att planlägga för en väl tilltagen förskolegård och därav uppfylla Uppsala kommuns krav om minst 40 kvadratmeter friyta per barn, samtidigt som delar av de öppna gräsytorna bevaras, vilket innebär att gräsytorna erbjuder yta för spontanaktivitet och förskolegården aktiviteter och stimulans.

Barnperspektivet /barnrättsperspektivet

En barnkonsekvensanalys har utförts på uppdrag av Skolfastigheter. I den görs 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 skolgården i olika zoner 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 större 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 i befintlig utformning 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 2 - 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 grundläggningen 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.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Riskanalysen utförd av Rejlers visar att området är lämpligt för den tilltänkta markanvändningen, men att riskreducerande åtgärder enligt utredningen kan behöva vidtas för att minska de föreliggande riskerna. Risk för förorening av grundvattnet är framför allt kopplad till byggprocessen samt trafiksituationen kring förskoleområdet. Förskolegården är planerad på ett område som klassats till måttlig känslighet.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka grundvattnet i och med den nya klassificeringen av känslighetszonerna, som innebär att planområdet numera tillhör klassen måttlig känslighet, i motsats till tidigare hög känslighet. Behovet av släckvattenzoner och andra riskreducerande åtgärder bedöms inte behövas vid genomförandet av detaljplanen i och med att inga skadehändelser som kan vara riskfyllda ur grundvattensynpunkt har identifierats.



Figur 16 – Grundvattnets känslighet. Projektets föreslagna förskolebyggnad markerad i streckad svart linje, Rejlers.

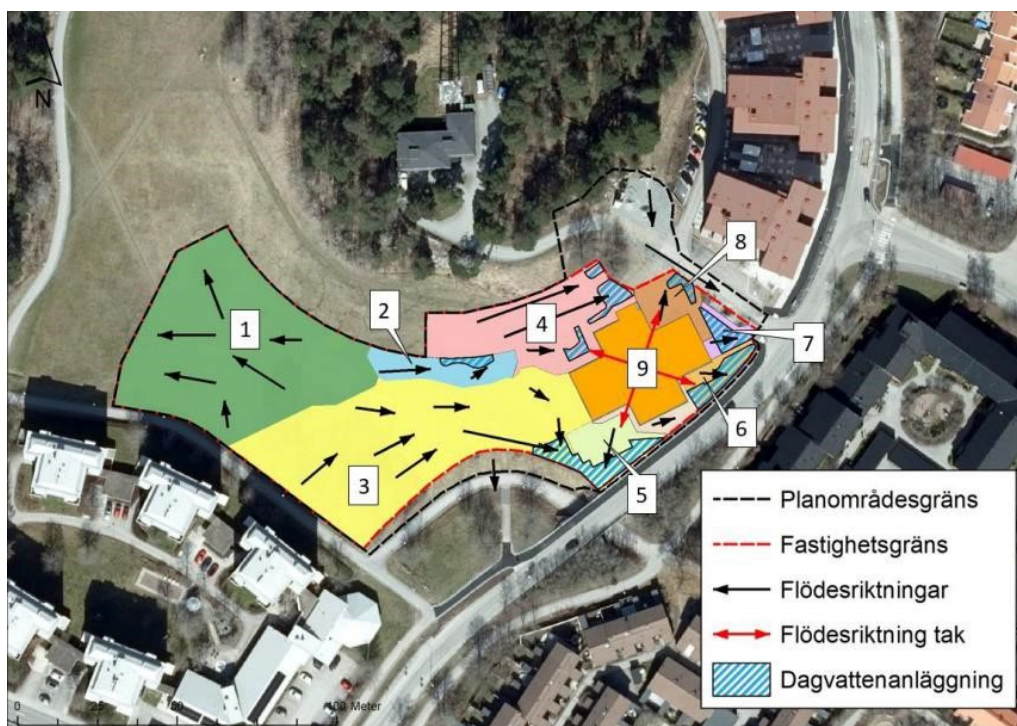
Dagvatten

Dagvattenutredningens flödesberäkningar visar att de planerade förändringarna inom planområdet, utan fördröjningsåtgärder, kommer medföra ökade dagvattenflöden vid dimensionerande regn. Med utredningens föreslagna lösningar för dagvattenhantering renas vattnet genom en kombination av bland annat filtrering och växtupptag vilket är i enlighet med de krav som ställs i Uppsala vattens åtgärdsnivå för dagvattenhantering.

Sammantaget bedömer utredningen att exploateringen, tillsammans med de föreslagna åtgärderna för dagvattenhanteringen, leda till en minskad föroreningsbelastning på recipienten. Den föreslagna hanteringen av dagvattnet inom utredningsområdet består av regnbäddar som fördröjer och renar dagvattnet samtidigt som de bidrar med grönska och biologisk mångfald. Vid extrema regn som 100-årsregn kommer stora mängder vatten att uppstå inom planområdet och dagvatten kommer bredda ut från föreslagna anläggningar. Det är därför viktigt att marken inom planområdet höjsätts så att dagvattnet kan avrinna mot större öppna ytor, bort från byggnader och andra känsliga konstruktioner, så att dessa inte skadas. Den identifierade lågpunkten i det sydöstra hörnet av planområdet kommer att fyllas ut till förmån för nedsänkta planteringsytor som kan hantera dagvatten. Inom planområdet planeras att anläggas minst 48 m³ fördröjning vilket bidrar till att minska effekten av skyfall. Befintlig fördröjning inom planområdet uppgår till cirka 21 m³. I figur 14 framgår hur flödesriktningarna bedöms att bli vid skyfall.

Dagvattenutredningens föreslagna åtgärder bedöms vara tillräckliga för att tillgodose reningskraven i enlighet med miljö kvalitetsnormerna. Gårdens utformning, höjsättning och taklutning kommer tillsammans med dagvattenhantering för dessa ytor att utredas vidare vid projekteringskedet.

Se bilaga dagvattenutredning för principlösningar och mer ingående vad som behöver utredas vidare i ett senare skede. Erforderliga ytanspråk för dagvattenlösningarna bedöms rymmas inom planområdet och i närhet av planområdet.



Figur 17 – Avrinningsområden inom kvartersmarken, Rejlers.

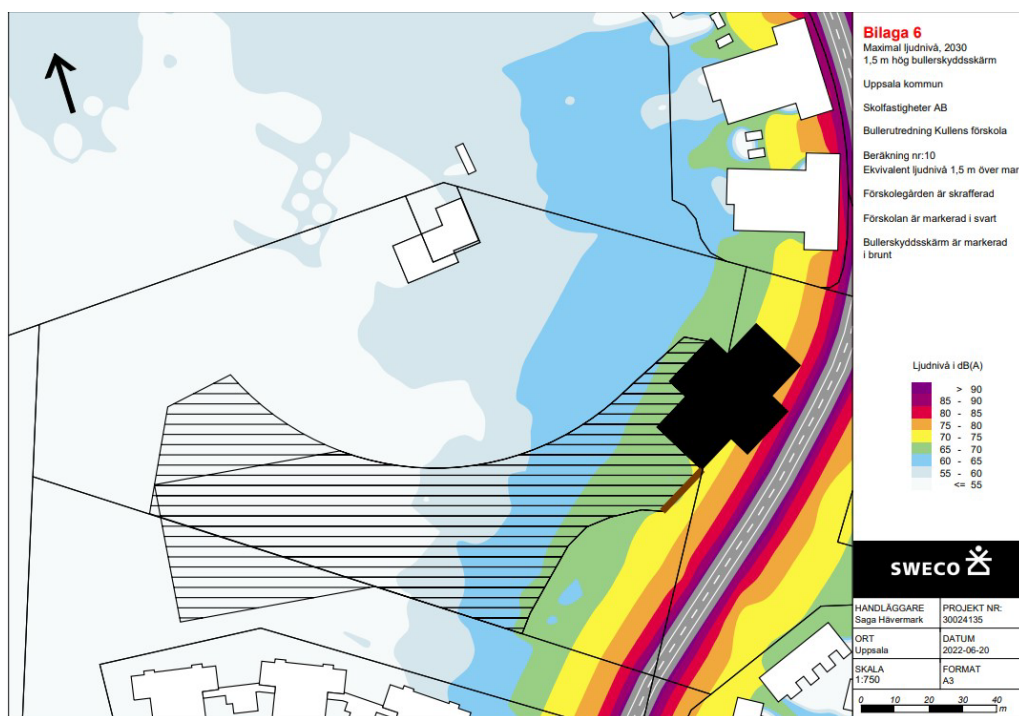


Figur 18 - Flödesriktningar vid skyfall, Rejlers.

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 inom nästan hela området, förutom vid en liten del av entrézonen.



Figur 19 - Utdrag ur bullerutredningen för maximal ljudnivå 2030, med 1,5 meter bullerskyddsskärm, Sweco.

Markföroreningar

Vid genomförda jordprover påträffades kobolt- och nickelhalter överskridande eller mycket nära riktvärdet, vilket förklaras med naturliga förekomster i lera i Uppsala med omnejd. Vid provtagning där den årliga majbrasan brukar arrangeras påträffades även arsenik, vilket också bedöms som naturligt förekommande bakgrundshalter. Utöver arsenik påträffades även oljeföroreningar, vilket sannolikt kommer från eldningen av majbrasan, exempelvis tändvätskor. Framtagen utredning rekommenderar att sanering utförs inom området där majbrasan är belägen i omfattningen av 0,1 meter schaktas bort. Om grundvatten påträffas i samband med schaktarbetet under genomförandeprocessen rekommenderas att vattnet analyseras avseende PFAS.

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 trafikflödena 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 förskolegården eller i takhöjd.

Dags- och solljus



Figur 20 - Solstudie för vår/ höstdagjämning, Tengbom.



Figur 21 - Solstudie för första maj, 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.

Ett genomförande av planen innebär att bostadsbeståndet på Köpenhamsgatan (motsatt sida av Flogstavägen) kommer att till viss del skuggas under tidsperioden kring första maj. I övrigt innebär detaljplanen liten eller ingen skuggning.

Telekommast

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 vare sig gatunivå eller i höjd med andra våningen, på något avstånd från masten.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Detaljplanen ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp samt spillvatten. 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.

Avfall

Förskolans behov av avfallstransporter är tänkt att ske via samma trafiklösning som hanterar övriga leveranser.

El

I planområdets närhet finns en transformatorstation. Under detaljplaneprocessen bedöms tillräcklig kapacitet finnas, men en effektundersökning behöver göras med Vattenfall El AB innan förskolan kopplas på elnätet för att säkerställa att tillräcklig försörjning kan garanteras när genomförandet av detaljplanen är färdigt.

Vattenfall El AB har en ledning som idag förser telekommasten med el. Denna löper i vad som i detaljplanen planläggs som allmän plats GATA och planeras vara en vändplats. Vid ett genomförande av detaljplanen behöver ledningen flyttas för att uppfylla Vattenfall Els krav, som innebär att kablar inte får överbyggas utan dessa måste flyttas så kablarna ligger minst 1 meter horisontellt från vägområdets ytterkant. Kostnader för ledningsåtgärder regleras i köpeavtalet mellan fastighetsägaren (Uppsala kommun) och byggherren.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns väster om planområdet, med möjlighet till anslutning.

Tele och bredband

Ledningar går i huvudsak i Flogstavägen. En fiberkabel går inom planområdet parallellt med Flogstavägen.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA	GATA För att möjliggöra det ytanspråk som förskoleverksamheten behöver planläggs yta för gatuändamål. Den möjliggör också anläggandet av en tillgänglig väg upp till telekommasten som behövs som en konsekvens av skolverksamhetens ytanspråk för sin vändplats.

Planbestämmelse**PARK****Beskrivning och motiv***PARK*

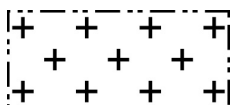
Planområdets parkmark syftar till att möjliggöra drift av den slänt som blir av tunneln som går invid planområdet, samt möjliggöra för god sikt när vägen under tunneln når samma höjd som resterande gång- och cykelvägar.

Kvartersmark**Planbestämmelse****S****Beskrivning och motiv***Skola*

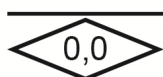
För att möjliggöra uppförandet av en ny förskola planläggs större delen av planområdet med markanvändningen Skola. Det ämnar även att inkludera delar som parkering, angöring och liknande funktioner för en förskoleverksamhet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv***Marken får inte förses med byggnad*

För att säkerställa att delar av förskolegården inte kan förses med byggnad till förmån för tillräcklig friyta, skyddandet av vegetationen på kullen och till att inte möjliggöra långvarig vistelse för de ytor som avses vara parkering som ligger inom telekommastens säkerhetsavstånd.

Endast komplementbyggnader samt andra anläggningar än byggnader får placeras.

För att möjliggöra att komplementbyggnader till skolverksamheten kan uppföras planläggs vissa ytor med korsmark. Regleringen syftar också till att göra det möjligt att bygga anläggningar så som skärmtak till cykelparkeringar, större anläggningar för lek, trädäck och liknande för skolverksamheten.

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Detaljplanen reglerar huvudbyggnadens och komplementbyggnaderna med en vardera höjdbestämmelse för att lämpa sig för förskoleverksamhet samt passa in i området som helhet, utan att skapa en för stor skuggning på närliggande fastigheter.

Planbestämmelse**Beskrivning och motiv** $e_1 0,0$

Största byggnadsarea är angivet värde i m².

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

Träd med stamomfång lika eller större än 80 centimeter, 100 centimeter över marknivån får endast fällas om det är skadat.

 n_1

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

Administrativa bestämmelser**Planbestämmelse****Beskrivning och motiv** a_1

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

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

 a_2

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

Bestämmelsen syftar till att marksanering utförs innan någon byggnation påbörjas.

För att göra marken lämplig för detaljplanens markanvändning ska jord kring platsen där majbrasan brukar vara saneras till ett djup av 0,1 meter, därefter tas ett samlingsprov ut i schaktbotten för att säkerställa att inga förhöjda föroreningshalter är närvarande.

Planens genomförande**Organisatoriska åtgärder****Tidplan**

Tidplan för projektets byggstart är beräknat till 2027. Med färdigställande under 2029.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen får 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.

Köpeavtal

Kommunen avser ingå köpeavtal för exploatering med exploatören Skolfastigheter AB för att säkerställa genomförandet av detaljplanen. Ett föravtal till köpeavtal har upprättats. Köpeavtalet avser reglera bland annat markköp, fastighetsreglering, hantering av markföreningar, ledningsåtgärder, finansiering och utförande av anläggningar på både kvartersmark och allmän plats samt samordning av utbyggnaden.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Markägoförhållanden

Flogsta 11:66, ägs av Skolfastigheter AB.

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

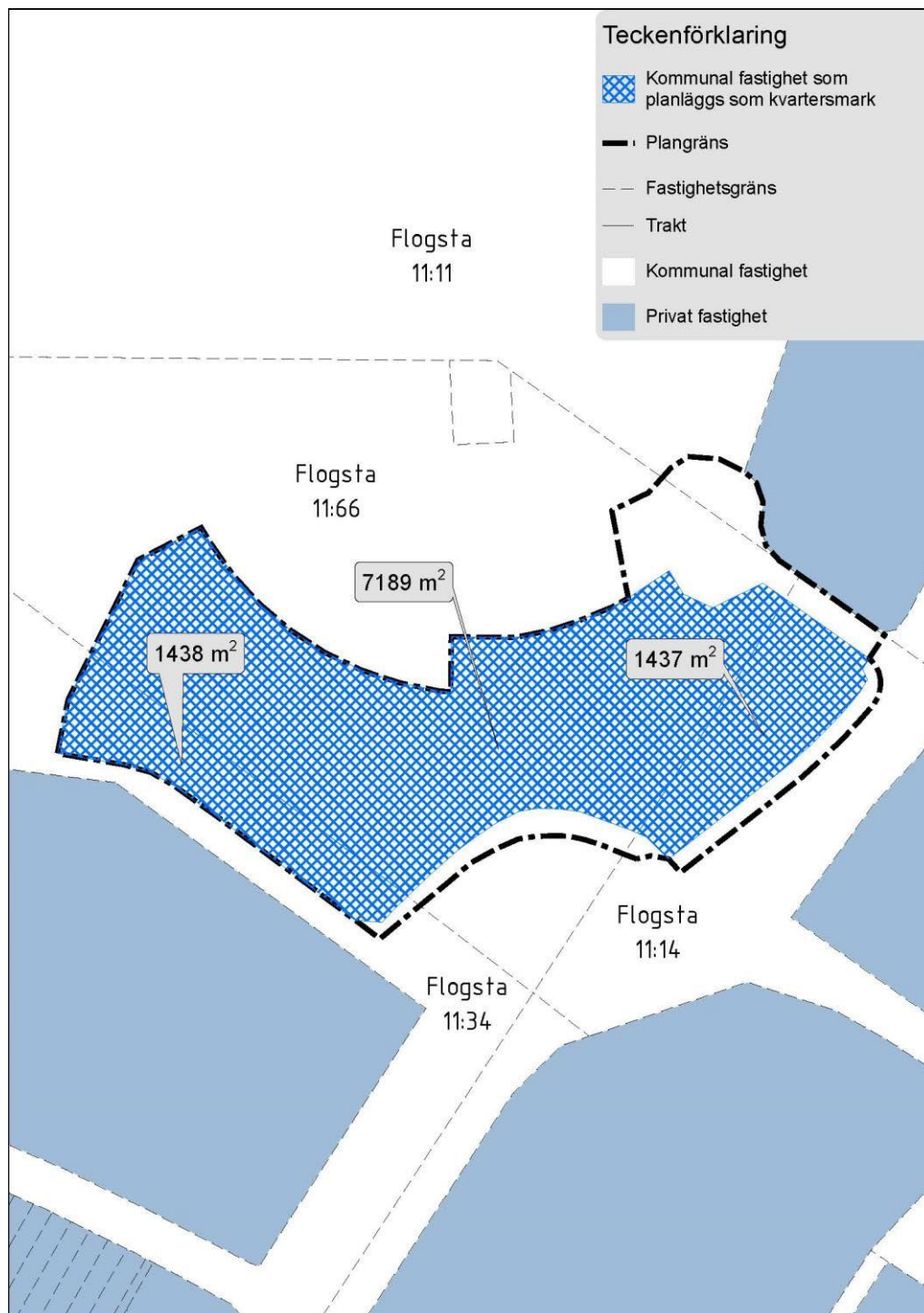
Avtalsservitut

D202200151429:1.1

Levande

Last

Avtalsservitut

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Figur 22 – Fastighetskonsekvenser.

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastighetsregleringar behöver genomföras. Kommunälagd mark inom del av Flogsta 11:14, del av Flogsta 11:34 och del av Flogsta 11:66 planläggs som kvartersmark och ämnas fastighetsbildas till en ny skolfastighet.

Fastighet	Fastighetsbildning	Fastighetskonsekvens
Flogsta 11:14	Del av Flogsta 11:14 överförs till ny skolfastighet	Planläggs som kvartersmark för skola
Flogsta 11:34	Del av Flogsta 11:34 överförs till ny skolfastighet	Planläggs som kvartersmark för skola
Flogsta 11:66	Del av Flogsta 11:66 överförs till ny skolfastighet	Planläggs som kvartersmark för skola

Ekonomiska åtgärder

Planekonomisk bedömning

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Eventuella kostnaderna 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 byggrelaterade skador.

Ledningar

Det är exploatörens ansvar att undersöka om ledningar som kräver flyttning eller samordning finns. I dagsläget löper de flesta ledningarna längs med Flogstavägen.

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 den idag öppna och gräsbeklädd yta tas i anspråk och skapar möjligheten att nyttjas för en förskola. Det innebär att den yta som ianspråk tas av kvartersmark för skola inte längre är tillgänglig för allmänheten. Den gräsbeklädda ytan är omfattande i storlek, vilket innebär att mer än halva ytan kommer finnas kvar även efter genomförandet av planen. Därav bedöms den negativa påverkan på närområdets tillgång till rekreationsytan som låg. Detaljplanen kommer innebära en större andel hårdgjorda ytor, men eftersom majoriteten av ytan kommer vara förskolegård bedöms möjligheterna att bevara naturvärdena vara goda.

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 yta 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 en ny plats, där åtgärder kan göra att markföroreningar kan motverkas.

Genomförandet av detaljplanen och byggnationen av huvudbyggnaden kommer enligt utförd solstudie att under tidsperioden kring första maj ha en skuggande effekt på delar av bostadsbeståndet på Köpenhamngatan, som ligger på motsatt sida av Flogstavägen. Övrig tid på året är skuggningen liten eller ingen alls. I och med den begränsade påverkan bedöms planen inte medföra en oangelägenhet i fråga om skuggning.

Sociala konsekvenser

Konsekvenserna av planområdets lokalisering är av positiv karaktär. Genom att placeras inom gång- och cykelavstånd till stora delar av Flogsta, men även områdets grundskola möjliggörs valet att välja klimatsmarta resval som inte ställer krav på ett starkt socioekonomiskt hushåll vid hämtning och lämning, även om hushållet har barn i båda skolorna. Närheten tillsammans med det väl utbyggda gång- och cykelnätet möjliggör också för barnen att själva navigera i området och ta sig mellan områdets skolverksamheter eller till och från bostaden. Delar av gång- och cykelnätet är separerat från biltrafik, vilket kan öka barnens trygghetskänsla då antalet behov av att samspela och korsa biltrafiken blir mindre.

Den centrala placeringen innebär också att förskolans gård har potentialen att bli en central mötesplats i området för barn utanför skoltiden. Den väl tilltagna ytan möjliggör för att skapa stimulerande och tillgängliga aktiviteter för barn, samtidigt som stora öppna gräsytor för spontanaktivitet fortsatt finns kvar i direkt anslutning till förskolegården.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms innebära positiva konsekvenser gällande stimulerande mötesplatser, klimatsmarta transportval, fler aktiviteter för barn och har potentialen att stärka barnens självkänsla och trygghet genom att själva kunna navigera i närområdet.

Trygghet

Planområdet är lokaliserat inom ett område som inte är känt för en plats där brott utförs. Det finns heller inget som tyder på att förskolans lokalisering, utformning eller regleringar i detaljplanen skulle skapa förutsättningar för att brott enklare kan utföras. Förskolans huvudbyggnad regleras i detaljplanen så att den placeras intill Flogstavägen, och har i projektet en utformning som liknar ett plustecken (+). Det medför att avskärmade och dunkla ytor inte bildas i samma utsträckning som exempelvis byggnader formade som ett L. Men även att byggnaden planeras så nära andra bevakande ögon som möjligt. Det är viktigt att skolgården utformas på ett sådant sätt att det inte skapas mikroytor där brott är enklare att utföra, genom exempelvis svag belysning, tydlig avskärmning eller dylikt.

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 kapitel. 6§

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av Detaljplan för Kullens förskola inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitel. 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 kapitel. 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.
- 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.
- 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.
- Dagvattnet från planområdet rinner mot Hågaån, som omfattas av miljökvalitetsnormer. Dagvattenåtgärder såsom diken, nedsänkta/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 miljö kvalitetsnormerna för Hågaån kan uppnås.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen har tagit ställning till undersökningen under samrådet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 för vatten. Dagvattnet har Hågaån som recipient, 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.

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

Veronica Sjögren, kartingenjör
Maurizio Dibennardo Galluzzo, projektledare
Menna Hagstroem, bygglovarkitekt
Carl Näslund, trafikplanerare
Sara Rytter, landskapsarkitekt
Kaisa Malmqvist, miljösamordnare

Stadsbyggnadsförvaltningen
Uppsala 2024-01-29.

Johan Nilsson
Planchef

Jesper Ljung Holm
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2022-10-20
- granskning 2023-08-31

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2024-02-15

LAGA KRAFT: 2024-03-21