

DETALJPLAN FÖR
TIBBLEHÖJDEN
BJÖRKLINGE
UPPSALA KOMMUN

Dp 405 F

Planen är upprättad enligt PBL:s regler för "enkelt planförfarande"

PLANBESKRIVNING

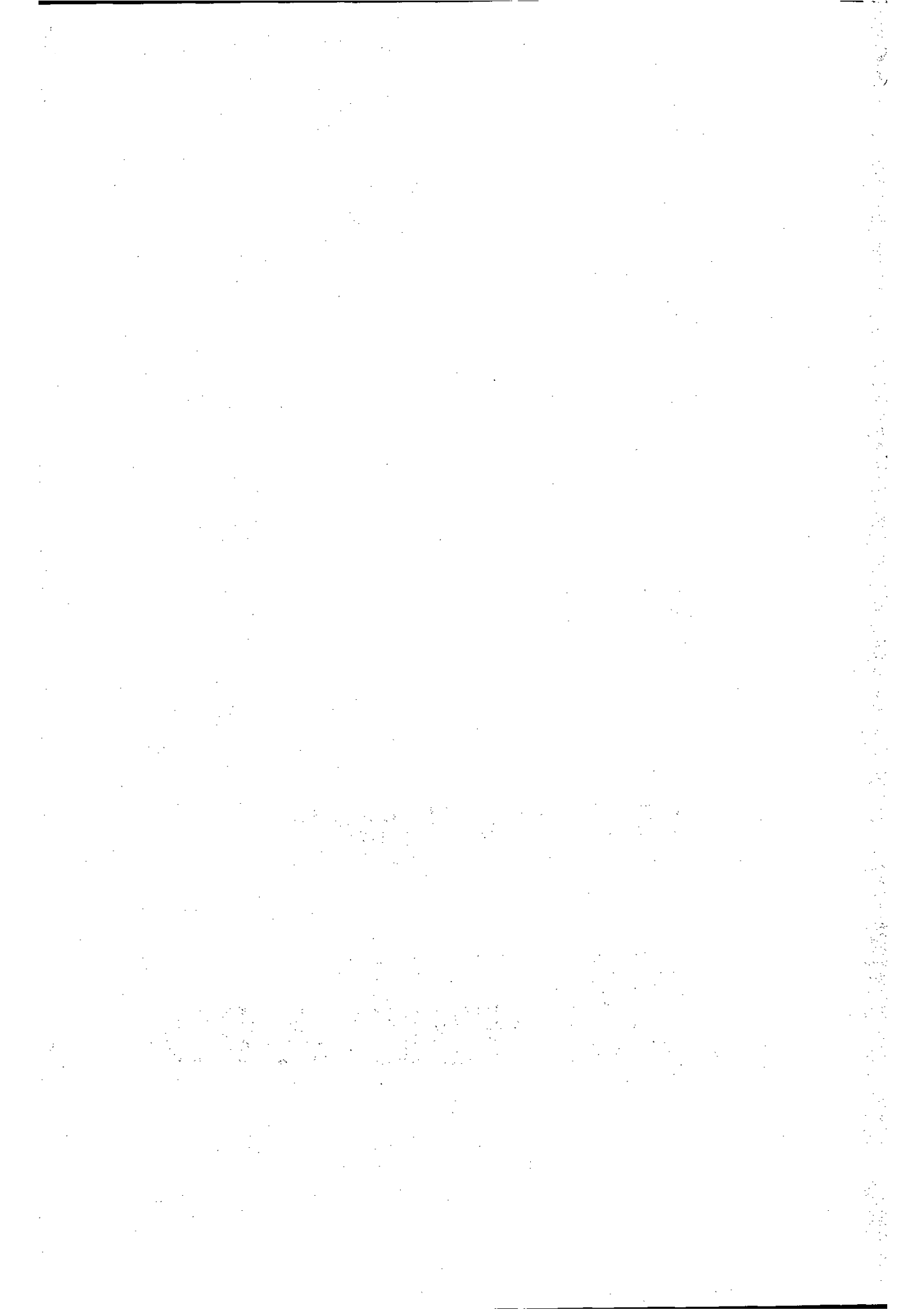
- HANDLINGAR** Detaljplanen omfattar en med Dp 405 F be-
tecknad plankarta med bestämmelser samt
plan- och genomförandebeskrivningar.
- PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG** Planläggningen syftar till att huvudsak-
ligen inom nuvarande fastighetsbestånd om-
forma gällande planbestämmelser från fri-
tidshus till småhusbebyggelse för helårs-
boende.
- PLANDATA** Lägesbestämning, areal, ägoförhållanden.

Planområdet är beläget på åsen vid södra
delen av Långsjön. Området gränsar till
de gamla grustäckerna, sentida villabebyg-
gelse och skogsmarken i anslutning till
sjön. En kort sträcka mot norr utgör
strandområde.

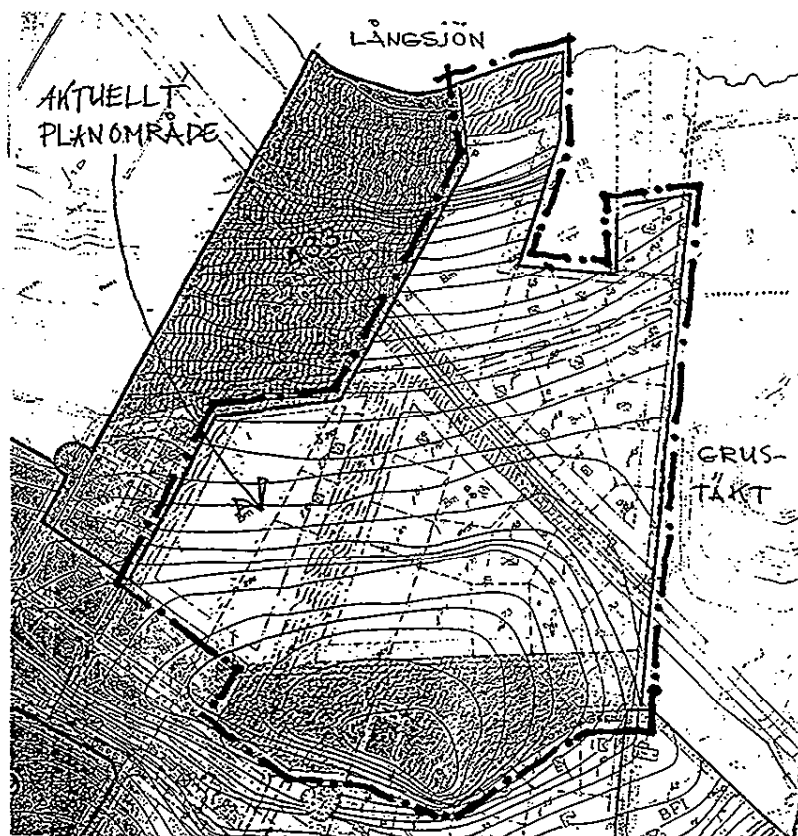
Planområdet omfattar ca 12,3 ha varav ca
8 ha är uppdelat på 42 tomter.
All mark, utom den kommunala vattentorns-
fastigheten, ägs av enskilda personer.
- TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN** Översiktsplan

En äldre översiktsplan för Björklinge, da-
terad 1980, är överspelad av den kommunom-
fattande översiktsplanen Öp 90.
Avsikten är att följa upp denna med en
fördjupning för Björklinge. Planarbetet
är påbörjat men vilar för närvarande.
- Detaljplan

För området gäller detaljplan B 405, fast-
ställd 1961. Gällande byggrätt avser fri-



tidshus med byggnadsytan högst 60 m² på
tomter med en minsta storlek av 1500 m².



Utdrag ur gällande detaljplan

Övrigt

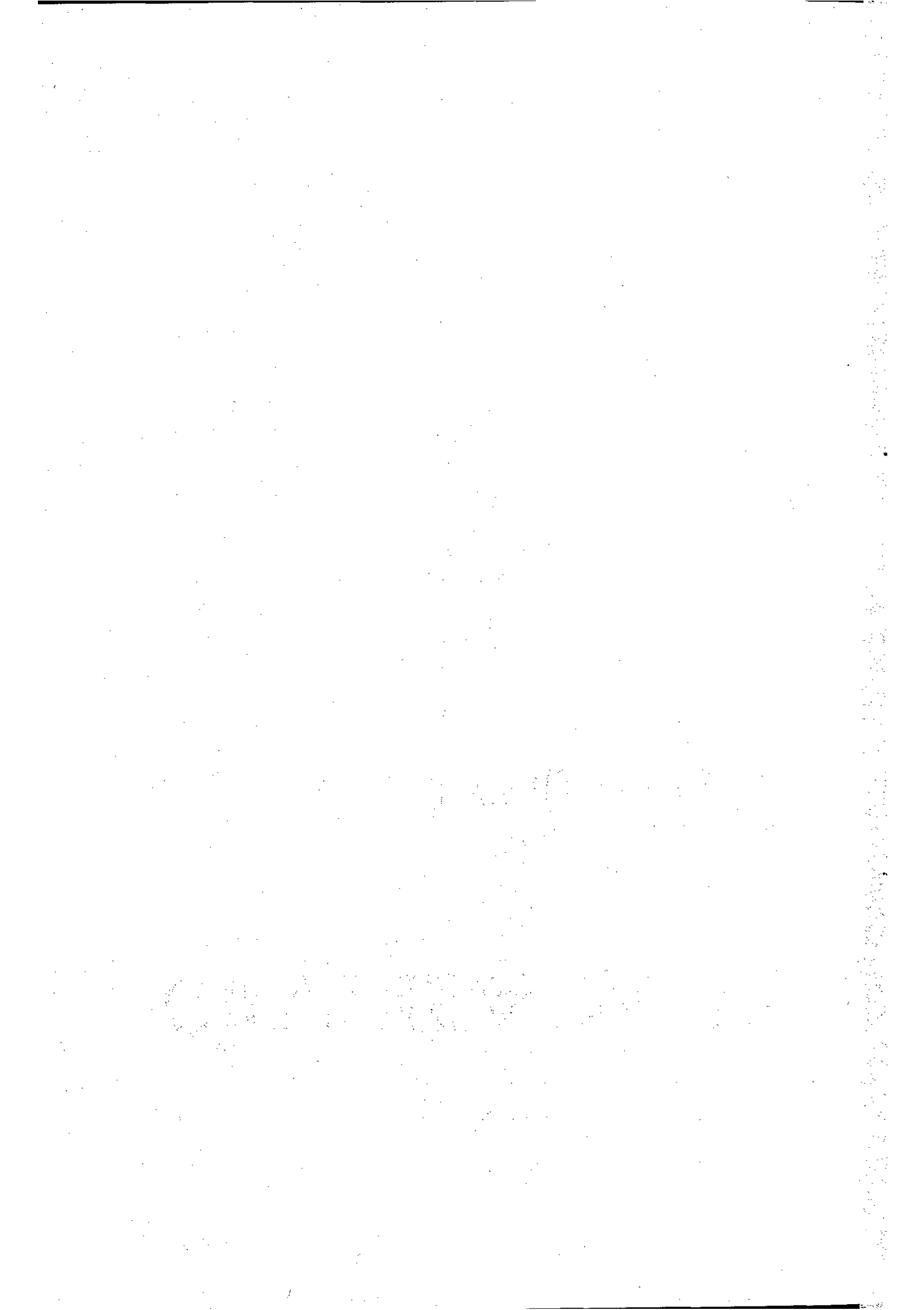
Byggnadsnämnden gav uppdrag för planarbetet 1995-01-10.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR Allmänt

Planområdet, med bestämmelser för fritidsbebyggelse, har efterhand blivit intressant för helårsbosättning. Av de befintliga 40 tomterna har ett dussintal genom dispenser bebyggts med modern villabebyggelse. Planändringens syfte är att fastlägga regler för att kunna möta en fortsatt efterfrågan av detta.

Naturmarken och befintliga vägar behålles i stort sett oförändrade. Genom mindre intrång på fastigheterna 1:19 och 1:177 avsätts utrymme för en mindre vändplan på Hallonstigen. Från vändplanen säkerställs den befintliga gångförbindelsen med strandområdet.

Vägarna inom planområdet håller enkel standard vad gäller geometrisk utformning och övrigt utförande. Bortsett från vänd-



planen på Hallonstigen medför planändringen inte något behov av standardförbättrande åtgärder på vägarna. Vägarnas grusbeklägning bibehålles bla för att underlätta en infiltration av dagvattnet.

I anslutning till området finns friluftsanläggningar innehållande friluftsbad, skidbackar och motionsspår för terränglöpning/skidåkning. Centrum för verksamheten ligger avskilt från planområdet men motionsspåret sträcker sig genom området längs kraftledningen. Antalet vägkorsningar och korsande tomttillfarter bör av den anledningen vara så få som möjligt. Därför föreslås tillfarterna vid en nybebyggelse på tomterna 1:62, 1:66 och 1:78 orienterade till respektive Kärleksstigen, Tibblevägen och Hallonstigen samt att tomterna 1:64 och 1:69 behåller sin nuvarande gemensamma anslutning till Måbärsvägen. Med tanke på skidspåret vore det också bra om vägkorsningarna Kärleksstigen, Hallonstigen och Måbärsvägen fick en annan utformning. Detaljplanen förhindrar inte andra lösningar som lämpligtvis får utredas och beslutas av vägföreningen som är huvudman och väghållare inom planområdet.

Byggrätter

Av hänsyn till starka miljöintressen och angränsande friluftsområden begränsas byggrätten till ett enbostadshus på befintliga tomter. Tomtstorleken minimeras till 1500 m² och bruksarean till 180 m² för bostadshuset och 80 m² för garage/förrådsbyggnad. Med något undantag är det därmed inte möjligt att avstycka ytterligare tomter.

MILJÖKONSE-
KVENSBESKRIV-
NING

Allmänt

Allmänintrycket förändras i någon mån i takt med att området bebyggs med helårsbostäder. Någon dramatisk förändring är det dock inte frågan om mot bakgrund av att tomterna är stora och skogbeväxta.

Skyddsobjekt

Planområdet omfattas inte av strandskydds-förordnande vilket också avses gälla för den nu aktuella planen.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1962

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Långsjön har för uppländska förhållanden unika kvaliteér vilket renderar ett högt skyddsvärde. Någon direkt avledning av dagvatten från vägar eller tomtmark i diken eller slutna ledningar till sjön får därför inte förekomma. Riskerna för att så sker är små pga att markbeskaffenheten inom planområdet ger goda förutsättningar för infiltration. För att på bästa sätt säkerställa detta får vägar och garageuppfarter inte asfalteras.

Långsjön är skyddad enligt §8 miljöskyddslagen och planområdet ligger inom "yttre skyddsområde" för vattentäkt. En nyöppnad vattentäkt i planområdets grannskap har aktualiserat frågan om att utvidga det "inre skyddsområdet". Kravet på skydd för grundvattnet får därmed ökad tyngd. Föroreningsrisken bedöms dock vara liten med hänvisning till områdets typ och omfattning samt till åsmaterialets goda renande effekt på det infiltrerade dagvattnet.

Riskfaktorer

En högspänningsledning för 220 kV har sin sträckning genom området. Från elsäkerhetssynpunkt är ledningen ingen riskfaktor. Huruvida de elektromagnetiska kraftfälten kring ledningen är ohälsosamma är sakkunskapen för närvarande oenig om. I avsaknad av vedertagna gränsvärden rekommenderas i översiktsplanen, Öp 90, ett minsta avstånd av 30 m mellan närmaste faslina och bostadshus. För de närmast belägna befintliga tomterna blir detta svårt att uppfylla - möjligt avstånd torde vara 20 m.

Radon i koncentrationer som innebär risker för hälsan kan förekomma inom planområdet.

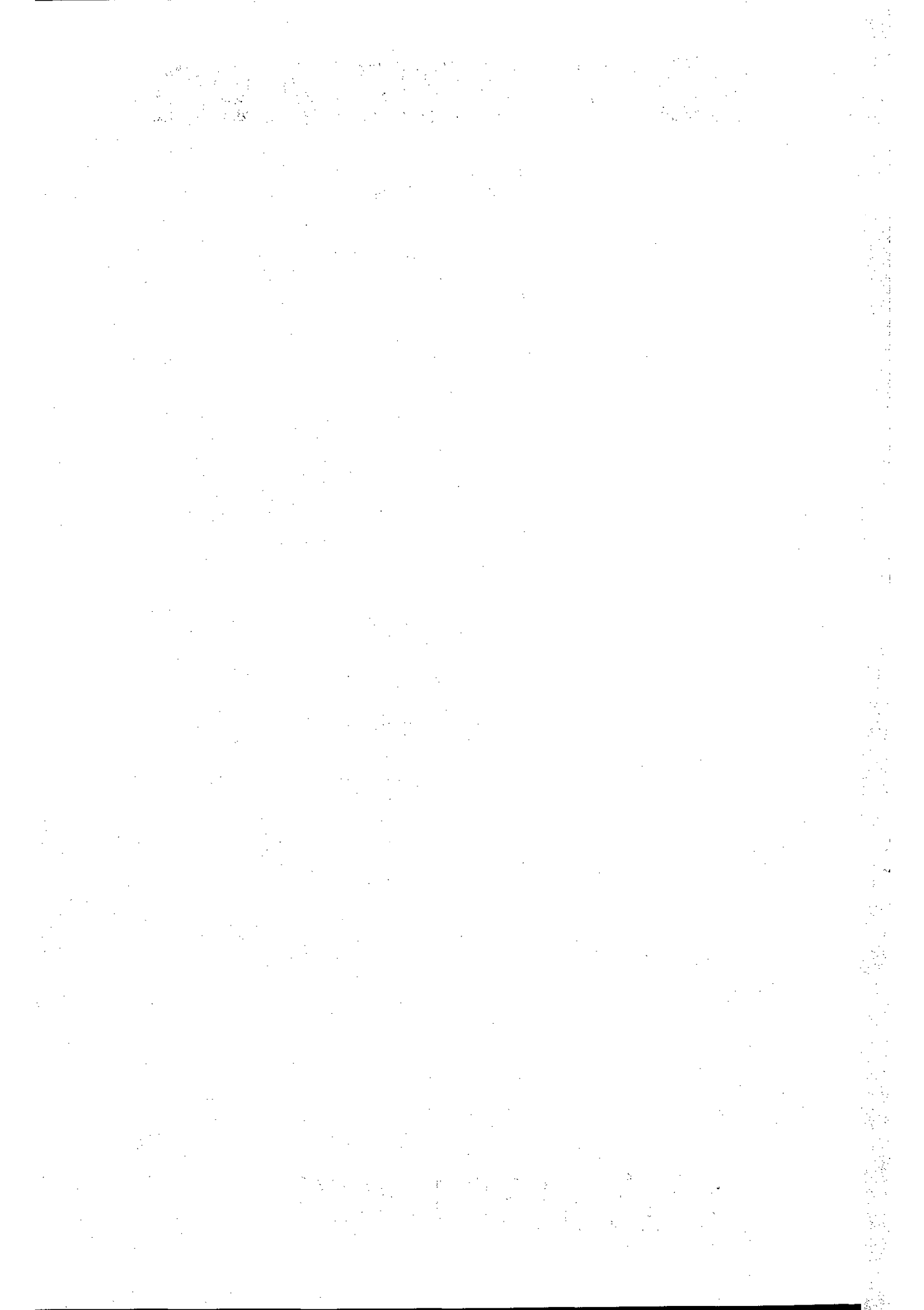
FÖLJSAMHET
TILL ÖP OCH
NRL

Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan och strider inte mot naturresurslagen.

TEKNIK

Vatten- och avlopp

Kommunala ledningar för vatten- och spillvatten finns inom planområdet. Dagvattenledningar saknas och är heller inte aktuella att utföra. Markförhållandena bedöms ge goda förutsättningar för att infiltrera dagvattnet.



Energi

Björklinge Energi levererar elkraft.
Uppvärmningen av bostäderna sker med enskilda anläggningar.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon. Eventuella problem kan bemästras genom byggnadstekniska åtgärder som närmare får utredas vid detaljprojektering och bygglovprövning av respektive byggnadsprojekt.

Avfall

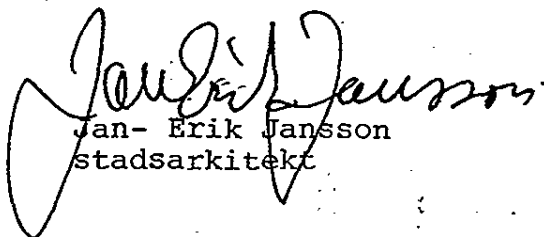
Bebbyggelsen skall utrustas och anpassas för källsortering av hushålls- och trädgårdsavfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsutrymmet skall vara handikappanpassat och lätt tillgängligt för hämtfordon.

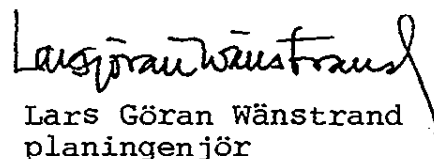
MEDVERKANDE
VID PLANARBETET

Detaljplanen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret. Samråd har skett enligt rutinerna för det "enkla planförfarandet".

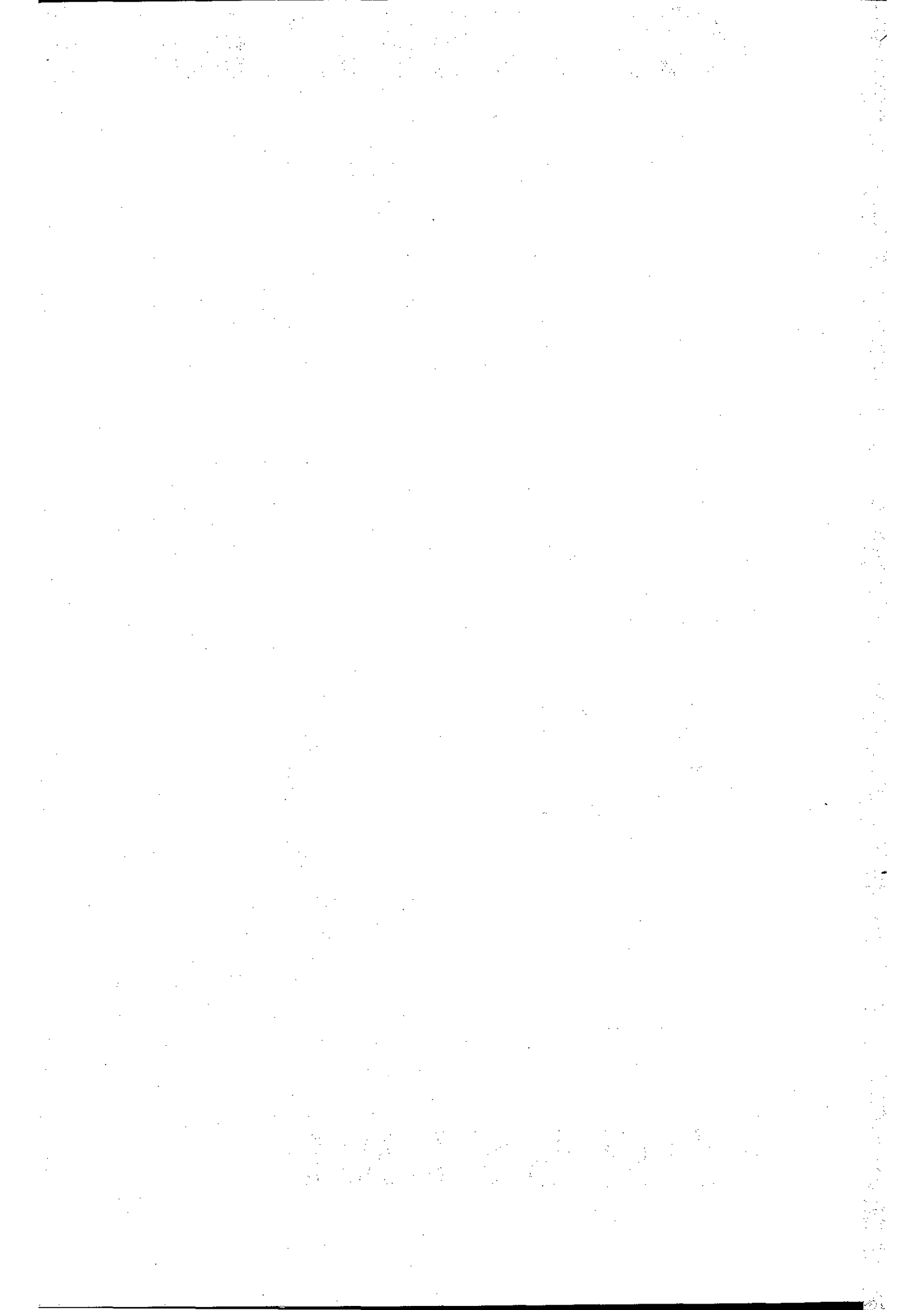
STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i maj 1995.


Jan-Erik Jansson
stadsarkitekt


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 950831
Laga kraft 951220 / qh



DETALJPLAN FÖR
TIBBLEHÖJDEN
BJÖRKLINGE
UPPSALA KOMMUN

Dp 405 F

Planen är upprättad enligt PBL:s regler för "enkelt planförfarande"

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under tredje kvartalet 1995.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från datum för laga kraft.

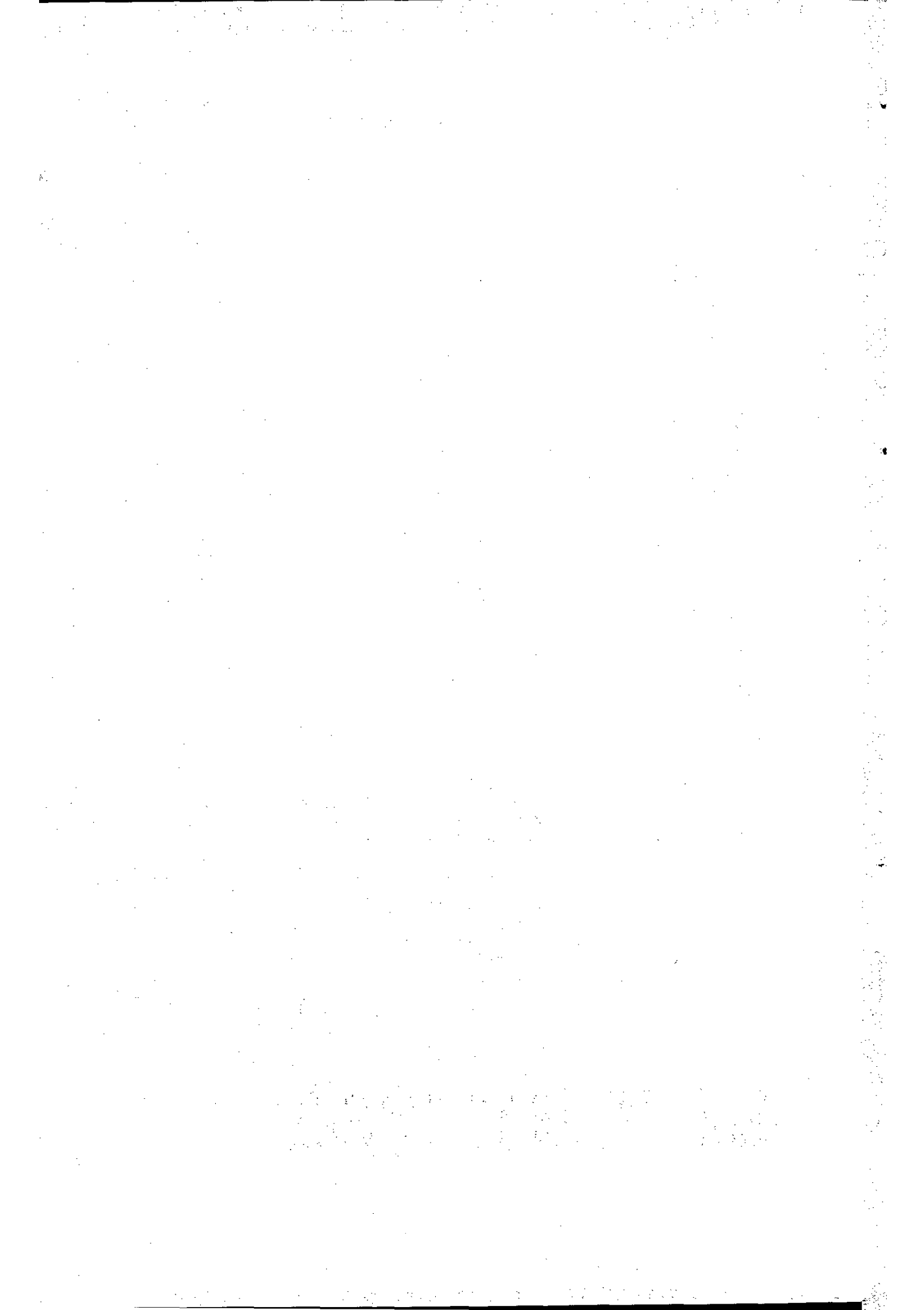
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen svarar för vatten- och spillvattenledningarna inom området.

I övrigt genomförs utbyggnaden inom planen i enskild regi, av vägföreningen eller annan byggherre.

Björklinge vägförening är huvudman och väghållare för vägar och naturmark inom planområdet. Föreningen tar själv initiativ och genomför utbyggnaden av vändplanen i Hallonstigen samt eventuella övriga omläggningar eller förbättringar av vägnätet.

För fastigheter som inte direkt gränsar till befintlig, av vägföreningen hållen väg, stadgas i vägförrättningen att fastighetsägaren själv har att ta initiativ och på egen bekostnad anlägga och underhålla utfartsväg. Anläggningsarbetet skall föregås av en anmälan till vägföreningens styrelse, som lämnar anvisningar om utförandet.



FASTIGHETSRETT Med undantag för någon mindre gränsjustering och rätt till avstyckning av 2 tomter är all fastighetsbildning genomförd inom planområdet.

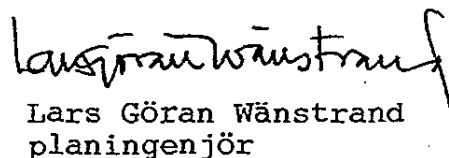
EKONOMI Vid anslutningen till kommunens VA-ledningar uttas avgift enligt fastställd taxa.
Inga avgifter för gatubyggnadskostnader tas ut med anledning av planläggningen.

TEKNIK Det åvilar fastighetsägaren/byggherren att inför byggnadslovet undersöka radonförekomsten och vid behov föreslå åtgärder.

**MEDVERKANDE
VID PLANARBETET** Detaljplanen har upprättats vid stadsbyggnadskontoret. Samråd har skett enligt rutinerna för det "enkla planförfarandet".

STADSBYGGNADSKONTORET
Uppsala i maj 1995.


Jan-Erik Jansson
stadarkitekt


Lars Göran Wänstrand
planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 950831
Laga kraft 951220 / qm