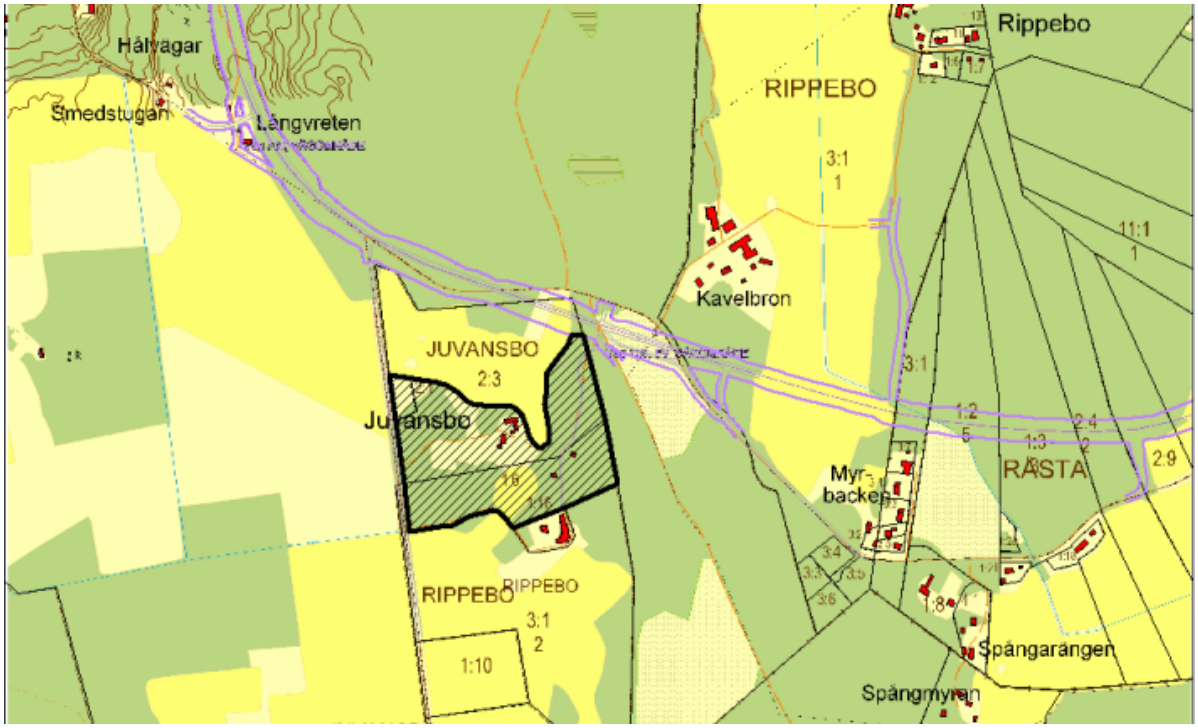
Diarienummer
2004/20055-1

Detaljplan för

Lilla Juvansbo, Björklinge

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2009-02-26



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-727 4645

Stadsbyggnadskontoret
Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61• E-post: stadsbyggnadskontoret@uppsala.se
www.uppsala.se

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer
2004/20055-1

Detaljplan för

Lilla Juvansbo

Björklinge
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustration
- Bilaga: Redovisning av vägtrafikbuller

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med programmet är att pröva möjligheterna till bostadsbebyggelse i form av småhus för uthyrning samt ett mindre antal småhus som säljs med äganderätt. Uthyrningsdelen skall vara kopplad till och utgöra ett stöd för lantbruksverksamheten. Dessutom skall avloppet omhändertas lokalt och därmed utgöra ett gödselkomplement.

PLANDATA

Lägesbestämning

Programområdet ligger öster om korsningen mellan väg 700 (Björklinge – Vattholma) och väg 698 mot Ärentuna. Området ligger cirka 3 km öster om Björklinge och cirka 1.5 km väster om trafikplatsen vid nya väg E 4. Avståndet till Uppsala är cirka 19 km.

Areal

Planområdets areal är cirka 8.1 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2006 för Uppsala kommun gäller för området. Planområdet är inte detaljplanelagt.

Enligt översiktsplanen har den nordvästra delen av planområdet högt naturvärde (klass III). Planområdet tangerar det kommunala

kulturmiljöområdet U 21. Dessutom redovisas att det finns risk för saltvatten i grundvattnet i området.

Program för planområdet

Programredogörelsen har utmynnat i följande förslag till ändringar och kompletteringar:

- Motivet för planläggningen skall tydliggöras i planhandlingen.
- Planområdet utökas till att innefatta ängsmarken i norr. Ängsmarken skall ges planbestämmelser i syfte att bibehålla nuvarande markanvändning (betesmark). Se bilagda karta (betecknat utvidgningsområde).
- Bebyggelsen i väster ges utformningsbestämmelser och lokaliseras med stor hänsyn till landskapsbilden i allmänhet och ängsmiljön i synnerhet.
- Störningarna från främst väg 700 skall beaktas och bullerutredning skall tas fram.
- Väganslutning och skolbusshållplats vid väg 700 skall redovisas.
- Värmeförsörjningen samt frågor om avlopp och dricksvattenförsörjning skall utredas. Ambitionen skall vara att uppnå långsiktiga och miljömässigt hållbara system.
- Behovet av transformatorstation skall beaktas i planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Programområdet består till största delen av skogsmark. Centralt i området finns cirka 600 kvadratmeter öppen mark (åkermark som inte odlas). I nordväst ingår ängsmark som för närvarande används som betesmark. Planområdet sluttar svagt åt sydväst från den högsta punkten närmast väg 700.

Skogsbacken som skall bebyggas med uthyrningsbostäder. Sett från väster.

Geoteknik

Enligt jordartskartan ligger bebyggelseområdet på morän.

Radon

Lilla Juvansbo har enligt en översiktlig radonundersökning klassats som normalriskområde. Radonfrågan bör ändå uppmärksammas i utbyggnadsskedet.

Bebyggelse – bestämmelser för användning, bebyggelseplacering och utformning med mera (kartbeteckning med fet stil i vänstermarginalen)

Inom området finns för närvarande endast två mindre bostadsbyggnader av enkel karaktär (används för närvarande inte). Omedelbart söder om programområdet finns en villafastighet (Juvansbo 1:16). Inom ängsmarken finns även ett äldre torp med ekonomibyggnader (Juvansbo 2:3).

Torpet sett från ängsmarken i söder.

B Bostäder

Planområdet kommer att användas för bostadsbebyggelse. Bestämmelserna medger även att enstaka rum får användas till kontor eller annan ej störande verksamhet. Torpet ges planbestämmelser som medger viss utbyggnad. Dessutom kan befintlig ladugård ersättas av ett nytt bostadshus i skala, storlek och utformning som befintligt torp.

e_1 Utnyttjandegrad (villaområdet)

Inom de fyra villatomterna får högst 10% av tomtytan bebyggas. Området får delas högst i illustrerat antal (4) tomter.

e_2, e_3 Utnyttjandegrad**,** fastighetsindelning (bostäder för uthyrning)

Högsta bruttoarea per bostadshus för uthyrning är fastlagt till 160 kvadratmeter. Komplementbyggnader (förråd, carport etc) får uppföras till sammanlagt1300 kvadratmeter (motsvarar 50 kvadratmeter/lägenhet om parhus byggs). Maximalt 13 bostadshus får uppföras inom uthyrningsområdet. Området med uthyrningsbostäder får inte indelas i fastigheter utan området skall vara knutet till lantbruksverksamheten inom fastigheten Juvansbo 2:3 med flera.

Begränsning av markens anordnande	I en zon (korsmärkt på kartan) närmast väg 700 får av miljöskäl – vägbuller– endast plank, sophus, förråd etc byggas. Byggnaderna får uppföras i en våning. I de delar byggnaderna inte skyddar mot störningar skall bullerplank uppföras mot väg 700. Befintlig anslutningsväg i sydväst får inte bebyggas (så kallad prickmark på kartan).
n_1, n_2 Markens anordnande	Inom området får vid behov – utan preciserad lokalisering – transformatorstation, lokal värmecentral och källsorteringsbyggnad uppföras. Området som inramar de fyra villatomterna skall bibehållas som skogsmark. Skogsmarken skall även fortsättningsvis höra till stamfastigheten/lantbruksfastigheten.
g_1, g_2 Gemensamhetsanläggning	Befintlig anslutningsväg skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (utfartsväg). Även fastigheten Juvansbo 1:16 bör ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggning skall även bildas för området som reserverats för lek, rekreation och odling (N på kartan).
p_1 Placering	Bostadshus skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Fristående garage och förråd skall placeras minst 6 meter från gata respektive 1 meter från övriga gränser.
I, 4.0, 5.0, 10.0, v_1, fril., Utformning	Största tillåtna taklutning är 27 respektive 38 grader. Bostadshusen får uppföras i högst en våning. Högsta byggnadshöjd är 4.0 respektive 5.0 meter. Bostäderna för uthyrning får ha en största gavelbredd på 10.0 meter. Dessa bostäder får förses med frontespis och takkupor, dock högst 1/3 av fasadens längd. Samtliga bostadshus skall uppföras friliggande.
f_1 Utseende	Föreslagen villabebyggelse i väster ligger i blickfånget från Ärentunavägen och intill ett öppet odlingslandskap. Planen innehåller därför bestämmelser som styr utseendet.
k_1 Varsamhet	Torpet med ekonomibyggnader ligger i ett öppet läge intill ängsmarken. Viss tillbyggnad av torpet kan medges men varsamhetsbestämmelser skall säkerställa att torpets karaktär bibehålls. Dessutom kan befintlig ladugård ersättas av ett nytt bostadshus i skala, storlek och utformning som befintligt torp.
L Lantbruk, ängsmark ,betesmark	Område där nuvarande markanvändning det vill säga ängs- och betesmark skall bibehållas.

Området för lek, rekreation och odling sett från söder.

N Lek-, rekreations- och odlingsområde

Centralt i planområdet finns ett område som skall kunna nyttjas för lek, rekreation och odling. Området skall kunna användas av de boende i området.

Trafik

Anslutningen till väg 700 behöver förbättras. Skolbusshållplats vid väg 700 skall anordnas. Genomförandet skall regleras i exploateringsavtalet.

Sociala förhållanden

Det finns ett stort intresse för boende i lantlig miljö. Ur social synpunkt bedöms det som positivt att även möjligheten till hyresbostäder ökar på landsbygden.

Trygghet och Säkerhet

Det är angeläget att utforma byggnader, vägar och parkering med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter. Detta gäller även utformning och placering av belysningsarmatur. Det också av stor vikt att utformningen sker utifrån ett barnperspektiv.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Byggnaderna skall utformas så att de är tillgängliga för rörelsehindrade. Vid utformningen av entréytor och parkering bör även de synskadades behov uppmärksammas. Dessa frågor prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Service

Björklinge Kyrkskola och förskolan intill skolan ligger cirka 3.5 km väster om Lilla Juvansbo. Avståndet till livsmedelsbutik och annan service i Björklinge är cirka 4 km.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

Det finns goda möjligheter till lek och rekreation inom planområdet och i närområdet. Badplatsen vid Långsjön ligger inom cykelavstånd – cirka 2.5 km. Det är väl tillgodosett med promenad- och närströvmark.

Trafik och trafiksäkerhet

Befintligt vägsystem skall användas. Förbättringar av vägstandarden kommer att krävas. De fyra tomterna i väster får tillfart via befintlig väg mot Ärentunavägen medan övrig trafik bör styras norrut mot väg 700. Parkering får ske intill respektive småhus.

Separat gång-och cykelväg har anlagts längs med 700 vilket förbättrar möjligheterna för oskyddade trafikanter att nå Björklinge (cirka 4 km), badplats och motionsspår (cirka 2,5 km). Tunnel under väg 700 finns i närområdet.

Trafikflöden

Trafikprognosen för väg 700 pekar på cirka 3000 fordon/årsdygn år 2030.

Kollektivtrafik

Busslinjen 815 (Björklinge-Uppsala) trafikerar Ärentunavägen med ett mindre antal vardagsturer.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Gemensam försörjning av vatten- och avlopp skall anordnas inom eller intill planområdet. Området skall byggas med ett kretsloppsanpassat avlopp på sätt som visats i en särskild utredning daterad september 2006 (komplettering maj 2007).

Värmeförsörjning

Byggnader skall utformas som så kallade passiva hus det vill säga de kommer att kräva ett minimum av energitillskott utifrån. Systemet bygger på att spara energi med mer isolering, fönster med lågt värmegenomgångstal, lufttäthet och värmeväxlare för ventilation.

El

Området skall anslutas till Björklinge Energis verksamhetsområde.

Avfall

Byggnader för avfall/källsortering kan uppföras såväl i områdets norra del som inom området för odling/lek.

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Buller

Trafiken på väg 700 alstrar buller i närområdet. Planen innehåller bestämmelser i syfte att minska störningarna (plank och komplementbyggnader som bullerskydd). Bullerredovisning vid väg 700 (prognosår 2010) se bilagda karta daterad 2007-03-19.

Luktolägenhet

Lukt från betande nötkreatur på ängsmarken kan upplevas som störande. Bostäderna ligger dock på ett sådant avstånd att luktolägenheten inte bör utgöra ett problem.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Enligt översiktsplanen för Uppsala kommun ligger planområdet i gränszonen för omlandet vid Björklinge tätort. Norr om väg 700 ligger ett utredningsområde för bebyggelse (U2). Planförslaget motverkar inte en framtida bebyggelseutveckling inom utredningsområdet.

Detaljplaneförslaget strider inte mot miljöbalken.

BARN-KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnadssammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

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

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

Miljöbedömning enligt MB kap 6
Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (Eu-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan eller inte görs för alla detaljplaner en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Behovsbedömningen ska samrådas med länsstyrelsen och byggnadsnämnden ska fatta ett beslut kring huruvida ett genomförande av en detaljplan kan anses leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Byggnadsnämnden har, med behovsbedömningen som underlag, i samband med beslut om samråd den 22 november 2007 även tagit beslut om att ett genomförande av aktuell detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning/MKB behöver därför inte göras.

Behovsbedömningen i sin helhet, byggnadsnämndens beslut samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på kommunens hemsida och på Stadsbyggnadskontoret.

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

MILJÖ-KONSEKVENSER

Naturmiljö, vegetation och landskapsbild
Bebyggelsen kommer att uppföras inom skogsmark. Ambitionen är dock att husen skall lokaliseras efter områdets naturliga förutsättningar som stenblock, topografi, vegetation etc. I syfte att ta hänsyn till ängsmarken och landskapsbilden ges den västra bebyggelsegruppen bestämmelser som styr utseende, utformning och lokalisering.

Trafik
Transporter till och från planområdet kommer till stor del att ske med bil. Den klimatpåverkan det bidrar till kan delvis uppvägas av ambitionen att uppföra bebyggelse med inriktning på minimal energianvändning så kallade passiva hus. Kretsloppsanpassat avlopp planeras.

MEDVERKANDE I PROJEKTET	Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Miljökontoret och byggherren med konsulter har bidragit med underlag till planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2008

Christina Gortcheva
tf planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

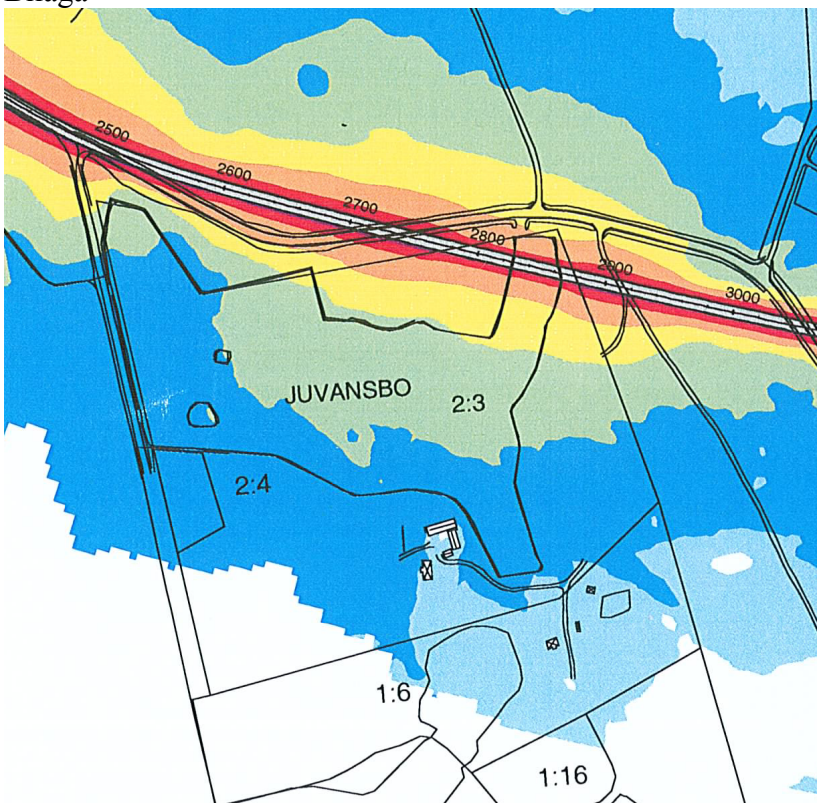
Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-11-22
- utställning 2008-04-17

Antagen av byggnadsnämnden 2008-06-12

Laga kraft 2009-02-26

Bilaga



FÖRKLARINGAR

EKVIVALENT LJUDNIVÅ 1.5 m över mark
VÄGTRAFIKBULLER
NATURVÅRDSVERKET RAPPORT 4653
RESULTATFIL: VAG700N3.EQ

dB(A) FRIFÄLT

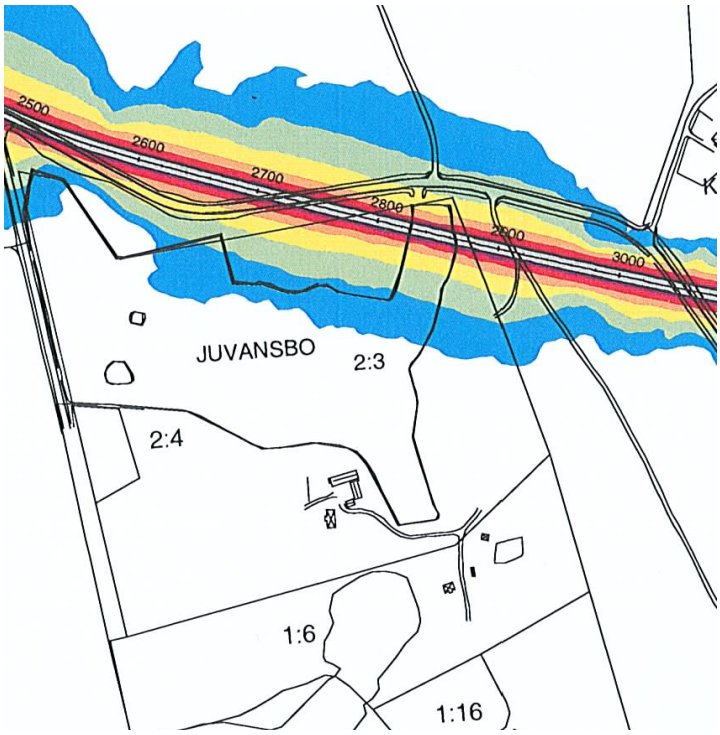
70
65
60
55
50
45
40

SKÄRM/ VALL

0 50 100 150 200 m

RAMBOLL
AKUSTIK
Kapellgränd 7 Box 4205 102 65 STOCKHOLM
Tfn 08-615 60 00 Fax 08-702 19 23

RITAD AV: LE	GRANSKAD	VÄG 700 UTREDNINGASALTERNATIV PROGNOSÅR 2010 MED FÖRESLAGNA SKÄRMAR/ VALLAR EKVIVALENT LJUDNIVÅ A3 SKALA 1:8 000
DATUM: 2007-03-19	UPPDRAGSNUMMER: 201099-01	RITNINGSNUMMER: U2aX.eq



FÖRKLARINGAR

RITNING: U1aX.mx

MAXIMAL LJUDNIVÅ (5%) 1.5 m över mark
VÄGTRAFIKBULLER
NATURVÅRDSVERKET RAPPORT 4653
RESULTATFIL: E4700003.MX

RESULTATFIL: VAG700N4.MX

dB(A) FRIFÄLT

90
85
80
75
70
65

SKÄRM/ VALL

0 50 100 150 200 m

RAMBOLL
AKUSTIK
Kapellgränd 7 · Box 4205 · 102 65 STOCKHOLM
Tfn 08-615 60 00 · Fax 08-702 19 23

VÄG 700
UTREDNINGASALTERNATIV
PROGNOSÅR 2010
MED FÖRESLAGNA SKÄRMAR/ VALLAR
MAXIMAL LJUDNIVÅ

A3 SKALA 1:8 000

ÄD AV	GRANSKAD		
UM		UPPDRAGSNUMMER	RITNINGSNUMMER
07-03-19		201099-01	U1aX.mx

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer
2004/20055-1

Detaljplan för

Lilla Juvansbo

Björklinge
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Plansamrådet väntas vara slutfört omkring årsskiftet 2007/2008 och utställningen kan därefter genomföras under april/maj 2008. Beslutet om planens antagande kan komma att ske kring halvårsskiftet 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Utbyggnaden inom planområdet sker på initiativ av sökanden.

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

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas och föreligga senast när kommunstyrelsen behandlar planärendet. Avtalet skall bland annat reglera frågan om läge och standard för skolbusshållplats samt förbättringar av väganslutningen mot väg 700.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande.

Gemensamhetsanläggning kan vid behov bildas dels för ett område (g_1) som skall kunna nyttjas för lek, rekreation samt odling och dels för ett vägområde (g_2). Dessutom kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för att förvalta planområdets ledningsnät för vatten- och avlopp.

UTREDNINGAR	**Vatten- och avlopp** För området finna en vatten- och avloppsutredning upprättad av JAC konsult i september 2006 och kompletterad i maj 2007.
MEDVERKANDE I PROJEKTET	Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Miljökontoret och byggherren med konsulter har bidragit med underlag till planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i april 2008

Christina Gortcheva tf planchef	Owe Gustafsson planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2007-11-22
- utställning 2008-04-17

Antagen av byggnadsnämnden 2008-06-12

Laga kraft 2009-02-26