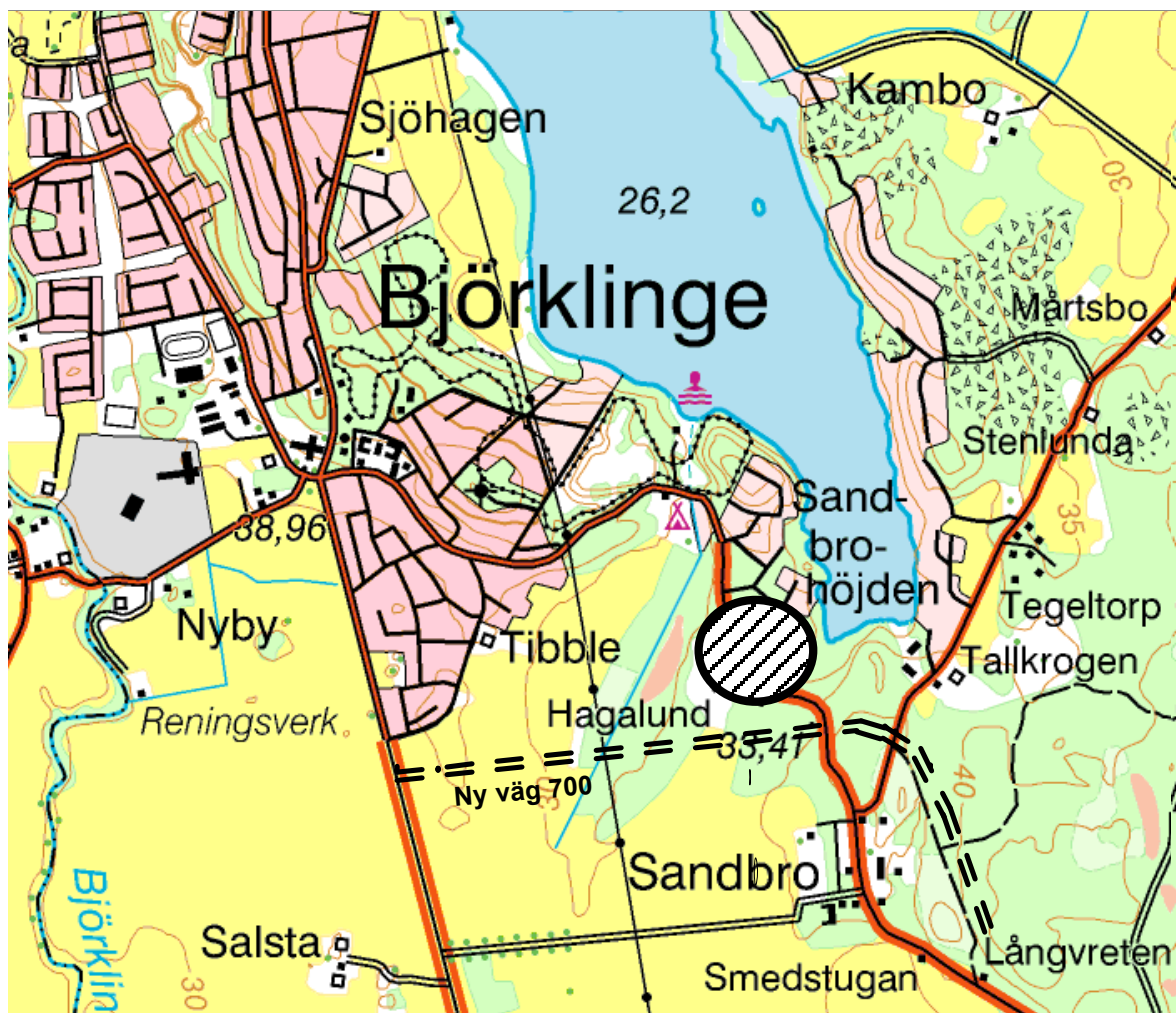


Diarienummer  
2002/20053-1



Detaljplan för  
**Hagalund, Björklinge**  
Uppsala kommun

ANTAGANDEHANDLING



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](mailto:stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se)

[www. uppsala.se](http://www. uppsala.se)

Detaljplan för  
**HAGALUND**  
Björklinge  
Uppsala kommun

## PLANBESKRIVNING

---

- HANDLINGAR** Planförslaget omfattar följande handlingar:
- Plankarta med bestämmelser
  - Planbeskrivning
  - Genomförandebeskrivning
- PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG** Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad med friliggande småhus nära Sandbroviken. Totalt kan området komma att inrymma närmare 50 bostäder.
- PLANDATA**
- Lägesbestämning**  
Planområdet är beläget cirka 1.5 km öster om Sandbrovägens korsning med väg E 4 i Björklinge. Området ligger cirka 3.5 km väster om nya väg E 4. Avståndet till Uppsala är cirka 22 km.
- Areal**  
Planområdet har en areal på cirka 16 hektar
- Markägoförhållanden**  
Marken inom planområdet är i sin helhet i enskild ägo.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
- Översiktliga planer**  
Den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90, gäller för området.
- Detaljplan, avstyckningsplan och nybyggnadsförbud**  
Hagalundsområdet är inte detaljplanelagt.
- För Sandbro 1:1 m fl gäller avstyckningsplan godkänd av länsstyrelsen 1934-05-22. För motsvarande område gäller nybyggnadsförbud enligt 110 § byggnadslagen (länsstyrelsens beslut 1985-01-18). Såväl avstyckningsplanen som nybyggnadsförbudet upphör att gälla för planområdet i och med att detaljplanen för Hagalund vinner laga kraft.

### **Förordnanden**

Södra delen av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och kommunalt kulturmiljöområde. Långsjön är av riksintresse för naturvården.

Planområdet ligger inom det skyddsområde för Björklinge-Långsjöns avrinningsområde som omfattas av regeringsbeslut 1992-04-02. Förbudet, som meddelats med stöd av 2 § tredje stycket och 8 § miljöskyddslagen, gäller förbud mot allt utsläppande av avloppsvatten mm.

För denna del av Långsjön gäller strandskyddsbestämmelser (15 § naturvårdslagen) som omfattar 300 meter på land och i vatten.

Hagalundsområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt (fastställt av länsstyrelsen 1989-11-27).

### **Program för planområdet**

Ansökan prövades i ett programsamråd under våren 2003. I byggnadsnämndens beslut 2003-06-19, som grundades på redogörelsen över programsamrådet, beslutades om ändringar i syfte att värna strandskyddet och friluftsentresset. Det innebar bland annat en ändrad lokalisering av bebyggelsen samt färre tomtplatser.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden gav 2003-06-19 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Hagalund med redogörelsen för programsamrådet som underlag.

Planförslaget har varit ute på samråd under juni-september 2004. Byggnadsnämnden beslutade 2005-01-20 att detaljplanen skall ställas ut för allmän granskning. Beslutet grundades på en redogörelse över samrådet. I samrådsredogörelsen föreslogs bland annat: -mindre ändringar av plangränsen i sydöst och i norr, - flyttning av tomter och grönzon intill Björklinge – Tibble 3:37, - lokalgatornas bredd ändras till 7 meter, - lokalgatan närmast det gemensamma strandområdet förlängs och vändplanen flyttas österut, - planbestämmelserna kompletteras med innehåll som reglerar fasadmaterial, takutförning, husens gavelbredd och vånings/byggnadshöjd.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Inom Hagalundsområdet varierar höjdnivåerna från 27 meter över havet (m.ö.h) i öster och sydöst till 33 m.ö.h. i norr. Planområdet består i huvudsak av skogsmark med barrskog. I norra delen dominerar tall med varierande ålder på bestån-

den. Sydöstra delen domineras av granskog – längs kraftledningen är det bestånd med ungskog. Norr om fastigheten Björklinge-Hagalund 1:1 finns ett mindre område med öppen mark.

### **Geoteknik**

Sveriges Geologiska Undersöknings jordartskartor visar att sand dominerar inom området –varav den norra delen innehåller relativt hög andel stenblock. Centralt i området finns ett stråk med organisk jordart (torv). Motsvarande jordart berör även en mindre del av planområdet längst i väster. I norr och kring den befintliga bebyggelsen längst i söder finns mindre områden med glaciallera respektive isälvs sediment. Dessutom finns ett mindre område med berg i dagen söder om Sandbro 1:5.

Senast i samband med byggprojekteringen bör en utförlig grundundersökning genomföras.

### **Markföroreningar**

Det finns inga indikationer på markföroreningar i området.

### **Radon**

Det aktuella området har enligt en översiktlig radonundersökning klassats som normalriskområde. Planområdet gränssar till områden i norr och sydöst (åsen) som klassas som högriskområde i undersökningen. Radonfrågan bör därmed beaktas i samband med ovan nämnda grundundersökning.

### **Kulturmiljö**

Södra delen av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och kommunalt kulturmiljöområde.

### **Bebyggelse**

#### **Befintlig bebyggelse**

I södra delen av planområdet ligger en mindre äldre bebyggelsegrupp på och intill fastigheten Björklinge-Hagalund 1:1.





*Bebyggelsen vid "gamla" Hagalund (sett från söder).*

#### Planerad bostadsbebyggelse

Det nya bostadsområdet lokaliseras i två grupper väster respektive öster om Sandbrovägen. Väster om vägen planeras för 20 nya tomtpplatser varav två ligger intill den gamla bebyggelsen i Hagalund. Öster om Sandbrovägen föreslås 25 nya tomter. Sammantaget innehåller planförslaget 45 nya villatomter och förslag på två nya tomtpplatser kring befintliga bostadshus längst i söder samt delning av fastigheten Björklinge-Hagalund 1:1.

Tomterna är förhållandevis stora, mellan 1000-1700 kvadrater. De flesta tomterna har arealer på cirka 1200 kvadrater. Syftet är att ge området en lantlig karaktär som samspelar med Sandbrohöjdens och Hagalunds bebyggelse. Avsikten är också husen skall utformas och lokaliseras så att de upplevs som hus i skog/natur. Särskilt angeläget är det att i mesta möjliga mån bevara naturmiljön – storvuxna tallar och stenblock – i den norra delen av området. Detta underlättas av att tomterna är stora.

För att bibehålla karaktären vid "gamla" Hagalund skall den föreslagna kompletteringsbebyggelsen (två tomtpplatser) ges en utformning väl anpassad till befintlig bebyggelse. Det är också önskvärt att närmaste byggnader norr därom utformas med hänsyn till befintlig bebyggelsemiljö.

Den nya bebyggelsen skall anpassas i skalan till nuvarande bebyggelse vid Sandbrohöjden och Hagalund. Tvåvåningshus med högsta byggnadshöjd på 4 meter föreslås. Endast sadeltak tillåts och takvinkeln begränsas till högst 38 grader. Byggnaderna skall ha träfasader och största tillåtna gavelbredd är 8.5 meter. Inom respektive tomt får 20 % av tomt-

arealen utnyttjas för bebyggelse. Växthus med en yta på högst 15 kvadratmeter bygglovbefrias.

### **Sociala förhållanden**

#### Trygghet och Säkerhet

Det är angeläget att utforma byggnader och parkeringsytor etc med hänsyn till trygghets- och säkerhetsaspekter. Detta gäller även utformning och placering av belysningsarmatur.

#### Barn

I ett barnperspektiv finns goda möjligheter att iordningställa närlekplatser på tomtmark. Inom naturmarken och den gemensamma marken (gemensamhetsanläggningen) kan lekplatser och mindre bollplaner anläggas. Naturmarken i övrigt ger goda möjligheter till rekreation.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Det förutsätts att den nya bebyggelsen följer de bestämmelser som gäller för nybyggnad och tillgänglighet. Vid utformningen av entréytor och parkering bör även de synskadades behov uppmärksammas. Förutsättningarna för god tillgänglighet på parkeringarna och entréytor underlättas av att marken inom planområdet är relativt plan.

Dessa frågor prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådskedet.

### **Offentlig service och kommersiell service**

Björklinge kyrkskola och förskolan Farbror Blå ligger cirka 1.5 km väster om Hagalundsområdet. Kommersiell service, i form av livsmedelsbutik, restaurang, bensinförsäljning mm finns cirka 2 km väster om planområdet. Cirka 500 m norr om området finns ett allmänt bad, motionsspår (spåret tangerar Sandbrohöjden) och skidbacke. Busstrafik med linje 815 (Björklinge-Uppsala) passerar Hagalund med fem vardagsturer i vardera riktningen. Betydligt tätare busstrafik finns att tillgå längs väg E4.

## Friytor

Naturmiljö och rekreation

Hagalundsområdet är väl försörjt med platser för rekreation – såväl inom som utom planområdet. Bland annat finns skogsområden med fina promenadstråk och Långsjön med stränder för bad och båtliv.



*Sandbrovikens södra del. Klippstranden i förgrunden ingår i det område som är betecknat med Natur på plankartan (sett från norr).*

Genom planområdet föreslås ett grön- och naturstråk med cirka 25-30 meters bredd som sammanbinder nuvarande fritidsområde vid Sandvikens badplats och Tibblehöjden med ett större naturområde vid Sandbrovikens södra stränder. Områdena säkerställs som naturområde (park). Stråket utgör också en grön zon mellan Sandbrodhöjdens fritidshusområde och det nya småhusområdet.

Inom området finns även rekreationsområden som kommer att höra till en gemensamhetsanläggning bestående av fastigheterna inom Hagalund. Det gäller främst grönytorna i väster

och strandområdet i nordöst.

Gällande strandskyddsförordnande avses upphävas för planområdet som helhet.

### **Vattenområden**

Vattenområdet som gränsar till den gemensamma strandområdet öster om fastigheterna Björklinge-Tibble 3:35 och 3:37 föreslås få planbestämmelser som möjliggör att bryggor anläggs.

### **Trafik och trafiksäkerhet**

#### Gatunät

Området angörs via Sandbrovägen. Gatunätet inom området är uppbyggt med två gator som ligger parallellt med Sandbrovägen samt en gatuslinga som delvis följer befintliga vägar. Gaturummet kommer att ha en bredd på totalt 7 meter varav 5 meter kommer att vara belagd.

#### Trafiksäkerhet

Sandbrovägen kommer att få minskad trafik när den nya väg 700 färdigställts (arbetet pågår). Korsningarna med Sandbrovägen skall ändå ägnas stor uppmärksamhet. Särskilt vid den norra korsningen –som även innehåller ett korsande gång- och cykelstråk– är det angeläget att betona säkerhetsfrågorna. De nya tomterna kommer endast att kunna angöras via det interna gatunätet. Gaturummet i området får en bredd som ger en ökad säkerhet för de oskyddade trafikanterna.

#### Gång- och cykeltrafik samt skolvägar

Inom området planeras ingen utbyggnad av gång- och cykelvägar. Gång- och cykeltrafikanter inom området förutsätts använda lokalgatorna som löper parallellt med Sandbrovägen. Från planområdets norra del och vidare mot badet och skolan i Björklinge är syftet att förbättringar skall göras på och intill Sandbrovägen för att öka säkerheten för de oskyddade trafikanterna.

#### Kollektivtrafik

Busstrafik med linje 815 (Björklinge-Uppsala) passerar Hagalund med fem vardagsturer i vardera riktningen. Betydligt tätare busstrafik finns att tillgå längs väg E4.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp samt dagvatten

Bebyggelsen inom planområdet skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. De lokala ledningsnäten inom området byggs och förvaltas lämpligen i form av en gemen-

samhetsanläggning som ansluts till kommunens VA-nät i en gemensam punkt.

Mot bakgrund av skyddsbestämmelserna för Långssjön kommer stor uppmärksamhet att riktas mot hur dagvattnet omhändertas. För att utröna förutsättningarna har en utredning genomförts i mars 2004. Enligt utredningen, ”Geologisk undersökning av en torvmark belägen i Björklinges södra delar”, finns tillräckliga arealer och mäktighet av torv för att kunna låta dagvattnet som kommer från småhusområdet översila den undersökta torvmarken. Eventuella ledningar och andra anläggningar för dagvatten kan lämpligen i ingå i ovan nämnda gemensamhetsanläggning.

#### Värmeförsörjning

Valet av energikälla och förbrukning av energi skall ägnas stor uppmärksamhet. Vattenburet uppvärmningssystem som kan kopplas till förnyelsebara värmekällor som pelletseldning etc bör prioriteras. Planbestämmelserna utformas så att en lokal värmecentral kan uppföras inom planområdet.

#### Brandpost

Områdets försörjning av brandvatten kompletteras med brandpost

#### El

Planbestämmelserna utformas så att behovet av transformatorstationer tillgodoses.

#### Avfall

De stora tomterna lämpar sig väl för enskilda lösningar med egna komposter. Planen möjliggör även att en gemensam källsorteringsbyggnad uppförs.

### **Miljöstörningar, hälsa och säkerhet**

#### Buller och vibrationer

Trafiken inom området och längs Sandbrovägen bedöms inte förorsaka buller och vibrationer av den omfattningen att skyddsåtgärder krävs. Bebyggelsen närmast nya väg 700 kan eventuellt komma att påverkas av trafikbuller. Närmaste byggnad kan komma att uppföras cirka 100 meter från vägens mitt. I samband med vägutbyggnaden kommer sannolikt en bullervall att anläggas.

### **Administrativa frågor**

Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

**FÖRENLIGHET  
MED  
ÖVERSIKTS-  
PLAN OCH  
MILJÖBALKEN  
3 OCH 4 KAP**

Planen är förenlig med den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90.

Mellan de strandskyddsområden som tas i anspråk för bebyggelse ligger bostadshus med hävdade tomtplatser. De viktigaste delarna av strandområdet säkerställs som park/natur. Detaljplaneförslaget bedöms därmed inte strida mot miljöbalken.

Nya småhustomter som kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp tillkommer. Som en följd därav minskar trycket på spridd och gles bebyggelse vilket kan vara sämre miljömässigt (ökad trafik, ingen kollektivtrafik, sämre vattenrening etc). Mot den bakgrunden bedöms planen vara förenlig med kommunens miljöprogram och Agenda 21

**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  
MILJÖKONSE-  
KVENSBESKRIV-  
NING**

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den omfattningen att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, behöver upprättas.

**MILJÖ-  
KONSEKVENSER**

**Allmänt**

Miljökonsekvensbeskrivningen beskriver den miljöpåverkan som planförslaget bedöms medföra (rubrikerna placeras så att den viktigaste konsekvensen beskrivs först) Beträffande omgivningens påverkan på planområdet se planbeskrivningen i övrigt.

**Naturmiljö och rekreation**

Långsjön är av riksintresse för naturvården. För denna del av Långsjön gäller strandskyddsbestämmelser (15 § naturvårdslagen) som omfattar 300 meter på land och i vatten. Enligt Översiktsplan-90 anses området öster om Sandbrovägen ha högt naturvärde (klass 3) och vara skyddsvärt närreklamationsområde. Den tätortsnära rekreativmarken minskar genom utbyggnaden.

De viktigaste strandpartierna och några breda skogspartier såväl i norr som i söder säkerställs som park/natur. Det norra skogsstråket ansluter till befintliga skogsområden kring Sandvikens bad och Tibblehöjden (med bland annat motionsslingor).

### **Trafik**

Trafiken på Sandbrovägen ökar och medför i ett kort perspektiv en ökad störning för boende längs vägen. På längre sikt när planerade vägprojekt genomförts kommer sannolikt huvuddelen av trafiken gå via nya väg 700 (arbetet påbörjat) till såväl nya E4 som Björklinge.

### **Landskap**

Landskapsbilden förändras i och med att området bebyggs och vägar anläggs. Bebyggelsen skall dock anpassas till naturmiljön såväl vad gäller lokalisering som utformning.

### **Kulturmiljö**

Södra delen av planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och kommunalt kulturmiljöområde. Intrånget i kulturmiljön begränsas dock av att utbyggnaden huvudsakligen sker på skogsmark. Småhusen som uppförs intill ”gamla” Hagalund skall också anpassas till bebyggelsemiljön.

### **Dagvatten**

Programområdet ligger inom det skyddsområde för Björklinge-Långsjöns avrinningsområde som omfattas av regeringsbeslut 1992-04-02. Förbudet, som meddelats med stöd av 2 § tredje stycket och 8 § miljöskyddslagen, gäller förbud mot allt utsläppande av avloppsvatten mm.

Dagvattnet kan med de förutsättningar området ger omhändertas lokalt (se även ovan under rubriken ”Teknisk försörjning”)

### **Grundvatten**

Hagalundsområdet ligger inom yttre skyddszon för grundvattentäkt (fastställt av länsstyrelsen 1989-11-27).

### **Service**

Tillkommande bebyggelse kan komma att stödja befintlig service i Björklinge.

**MEDVERKANDE I PROJEKTET** Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret, fritids- och naturkontoret, gatu- och trafikkontoret, miljökontoret samt VA- och avfallskontoret har medverkat i planarbetet. Sökanden med arkitektkonsult har bidragit med underlag och illustrationer i planarbetet.

### **Revidering efter utställningen**

Plangränsen i norr har flyttats 2 meter i sydlig riktning (gäller för det gemensamma strandområdet). Planbestämmelserna har kompletterats beträffande garageplacering. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med information om avstyckningsplan och nybyggnadsförbud som upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2005, reviderad i maj 2005

Margaretha Nilsson  
planchef

Owe Gustafsson  
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-07-08
- utställning 2005-01-20
- antagande 2005-05-12

Antagen av kommunfullmäktige

Laga kraft

2006-01-30

2006-11-23



Detaljplan för

## HAGALUND

Björklinge, Uppsala kommun

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

#### **ORGANISATION**

##### **Tidplan**

Samråds- och utställningsskedet väntas vara avslutat under våren 2005. Planen kan därefter förväntas bli antagen kommunfullmäktige omkring halvårsskiftet 2005 varefter bygglov kan medges

##### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

##### **Ansvarsfördelning**

Utbyggnaden av bostäderna initieras av sökanden.

Mellan kommunen och sökanden/exploatören upprättas ett exploateringsavtal som närmare reglerar utbyggnad av gator, gång- och cykelstråk etc.

##### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Gator och naturmark kommer att ingå i Björklinge vägförening.

##### **Avtal**

Exploateringsavtal som reglerar ansvar för lokalgator, gång- och cykelstråk, naturmark och anslutning till vatten- och avloppsnät etc upprättas mellan kommunen och sökanden/exploatören.

Inom planområdet finns mark som är samfällad (strandområden, vägar mm) för fastigheter såväl inom som utom planområdet. Hur detta skall hanteras i fortsättningen kommer att regleras i avtal mellan berörda parter.

#### **FASTIGHETS RÄTT**

##### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm**

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

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för två fritidsområden och ett vattenområde. De områden som är aktuella att förvaltas gemen-

samt för fastigheterna inom Hagalund är dels ett område i väster som avses nyttjas för bollplan, lekplats och annan rekreation och dels ett markområde vid Långsjöns strand som avses nyttjas för bad- och båtändamål. Inom vattenområdet kan bryggor anläggas. Dessutom kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning för att förvalta områdets ledningsnät för vatten- och avlopp samt dagvatten.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Fastighetskontoret, fritids- och naturkontoret, gatu- och trafikkontoret, miljökontoret samt VA-och avfallskontoret har medverkat i planarbetet. Sökanden med arkitektkonsult har bidragit med underlag och illustrationer i planarbetet.

### **Revidering efter utställningen**

Plangränsen i norr har flyttats 2 meter i sydlig riktning (gäller för det gemensamma strandområdet). Planbestämmelserna har kompletterats beträffande garageplacering. Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med information om avstyckningsplan och nybyggnadsförbud som upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2005, reviderad i maj 2005

Margaretha Nilsson  
planchef

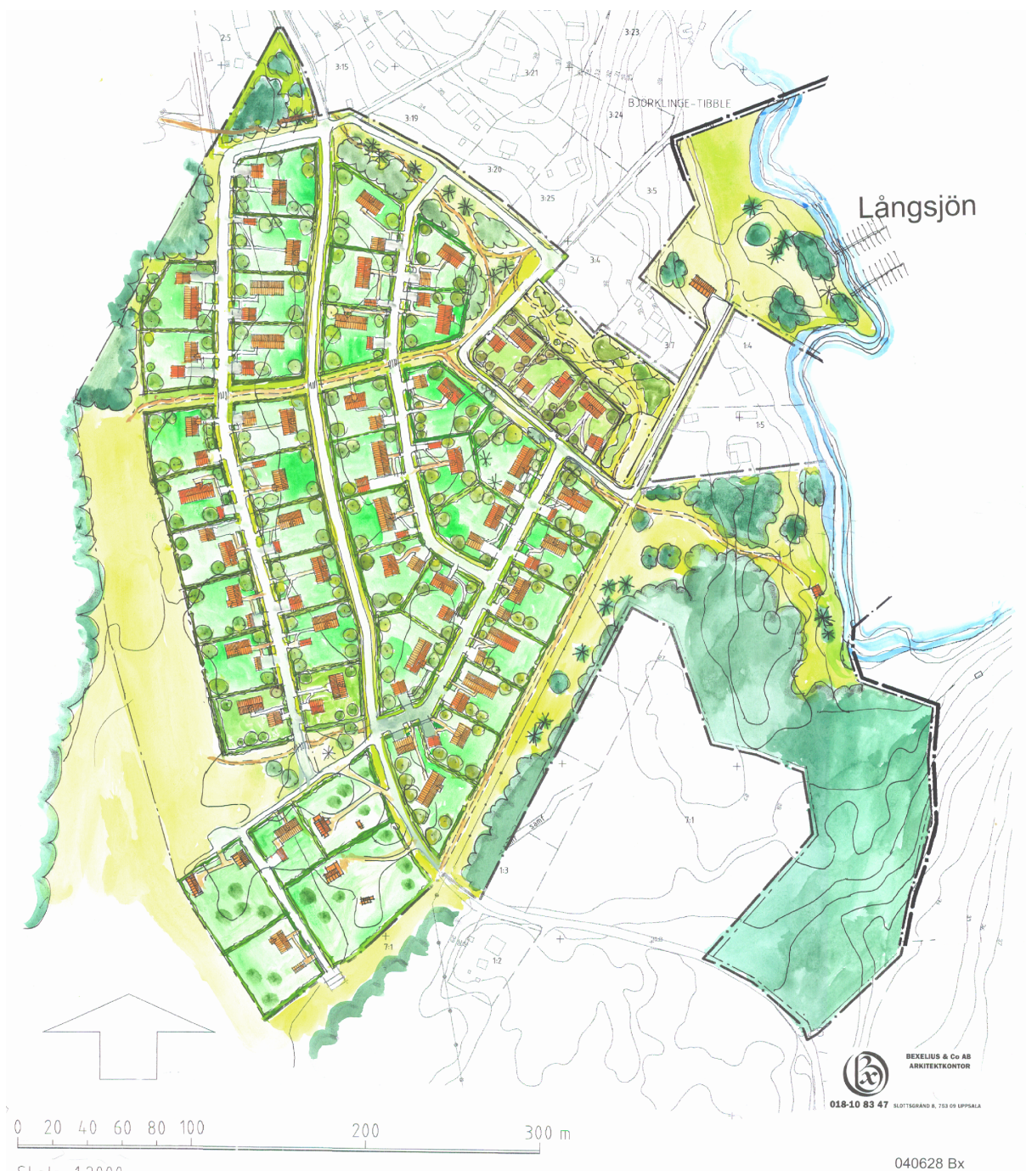
Owe Gustafsson  
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2004-07-08
- utställning 2005-01-20
- antagande 2005-05-12

Antagen av kommunfullmäktige  
Laga kraft

2006-01-30  
2006-11-23



Diarienummer  
2002/20053-1

Illustrationsplan för  
**HAGALUND**  
Björklinge, Uppsala kommun