

DETALJPLAN FÖR  
GRANBOLUND  
BJÖRKLINGE  
UPPSALA KOMMUN

Dp 410 A

BESKRIVNING

**HANDLINGAR** Planförslaget omfattar en med Dp 410 A betecknad karta med bestämmelser, beskrivning, genomförandebeskrivning samt illustration.

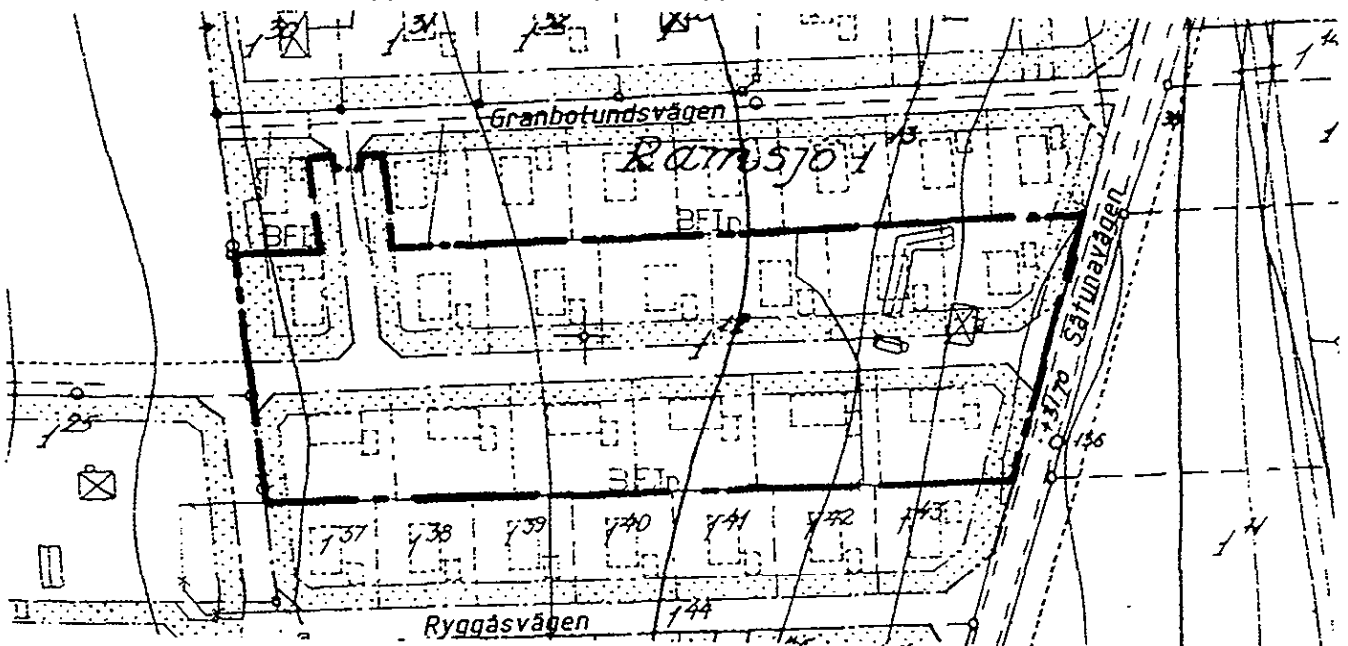
**PLANENS SYFTE** Detaljplan upprättas för att möjliggöra en utbyggnad i Björklinges nordöstra del med 13 parhus som totalt inrymmer 26 lägenheter.

**PLANDATA** Planområdet ligger i nordöstra delen av Björklinge samhälle. Dmrådet gränsar i öster resp väster mot Sätunavägen resp gång- och cykelvägen i Axelvägens förlängning. I norr och söder gränsar området mot befintlig villabebyggelse längs Granbolundsvägen resp Ryggåsvägen.

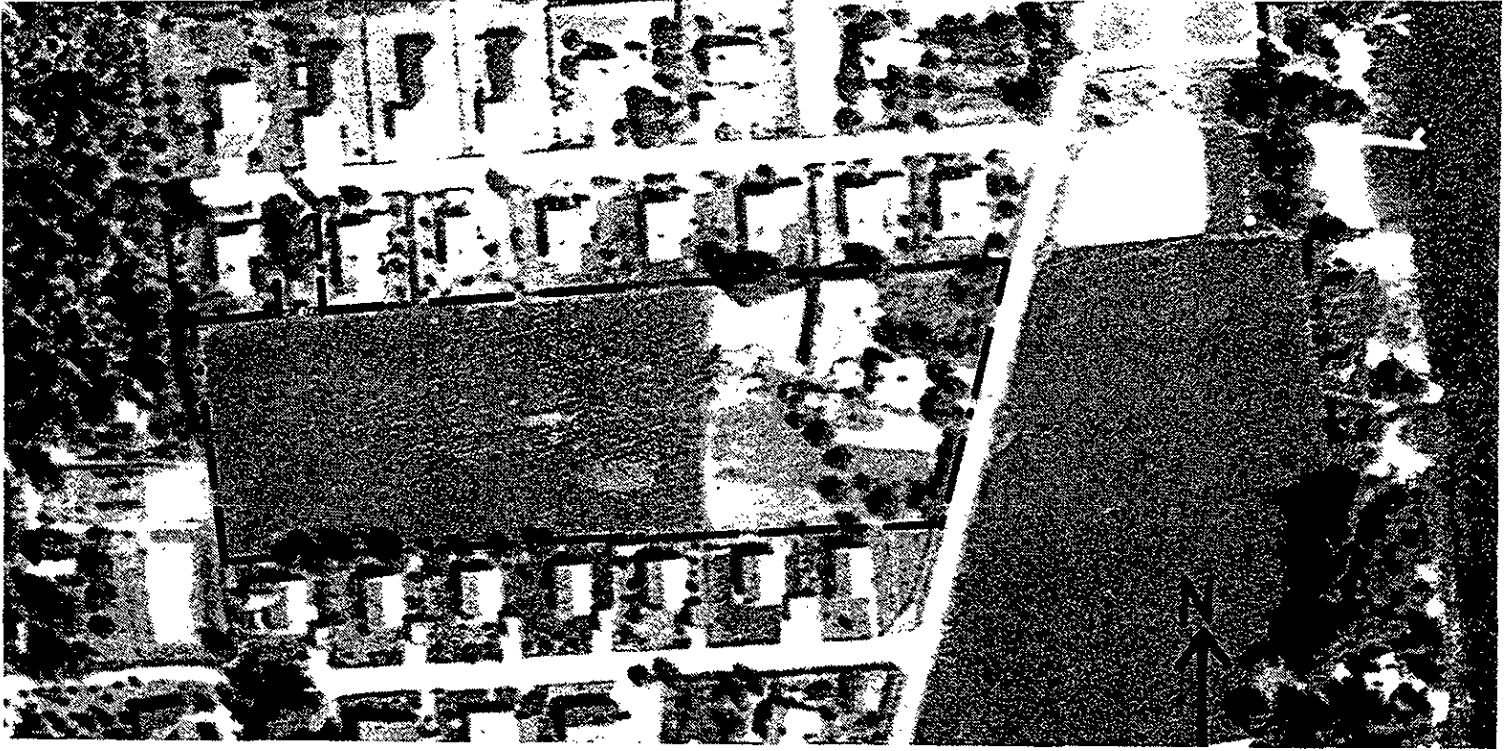
Detaljplaneområdet som består av västra delen av fastigheten Ramsjö 1:12 har en areal av ca 1.4 ha. Ramsjö 1:12 ägs av bostadsrättsföreningen Snäckan.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Detaljplan  
För planområdet gäller detaljplan B 410 fastställd av länsstyrelsen 1966-07-05. Enligt planbestämmelserna får friliggande envåningshus uppföras inom fastigheten.



Utdrag ur gällande detaljplan kompletterad med plangränsen.  
Skala 1:2000.



Flygbild med plangränsen redovisad. Skala 1:2000.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har 1991-05-14 uppdragit åt plan- och byggavdelningen att pröva möjligheten till planändring inom fastigheten Ramsjö 1:12.

PLANERINGS-  
FÖRUTSÄTT-  
NINGAR

Bebyggelse

Inom planområdet -nära Sätunavägen- ligger torpstället Granbolund bestående av en huvudbyggnad och två uthus.



Granbolundstorpet sett från öster (Sätunavägen).

Service

Avståndet till Björklinge centrum med affärer resp skolor är ca 1,5 km resp ca 2 km. Till busshållplatsen vid väg E4 är avståndet ca 400 meter.

Natur och topografi.

Planområdets västra del består av hävdad åkermark. Tomten kring torpet innehåller bl a fruktträd och några större lövträd intill Sätunavägen. Området lutar svagt österut mot Långsjön från 38 meter över havet till 32 m.ö.h.

Geotekniska förhållanden, radonförekomst och skydd för grundvattentäkt.

Planområdet ligger på Björklingeåsens östra sida vilket kan indikera att det finns sand- och grusmaterial inom planområdet.

Enligt den radonutredning som utförts för kommunen tangeras planområdets västra del av högriskområde (åsen).

För området gäller skyddsbestämmelser för grundvattentäkt fastställda av länsstyrelsen 1989-11-27. Planområdet ligger inom den inre skyddszone.

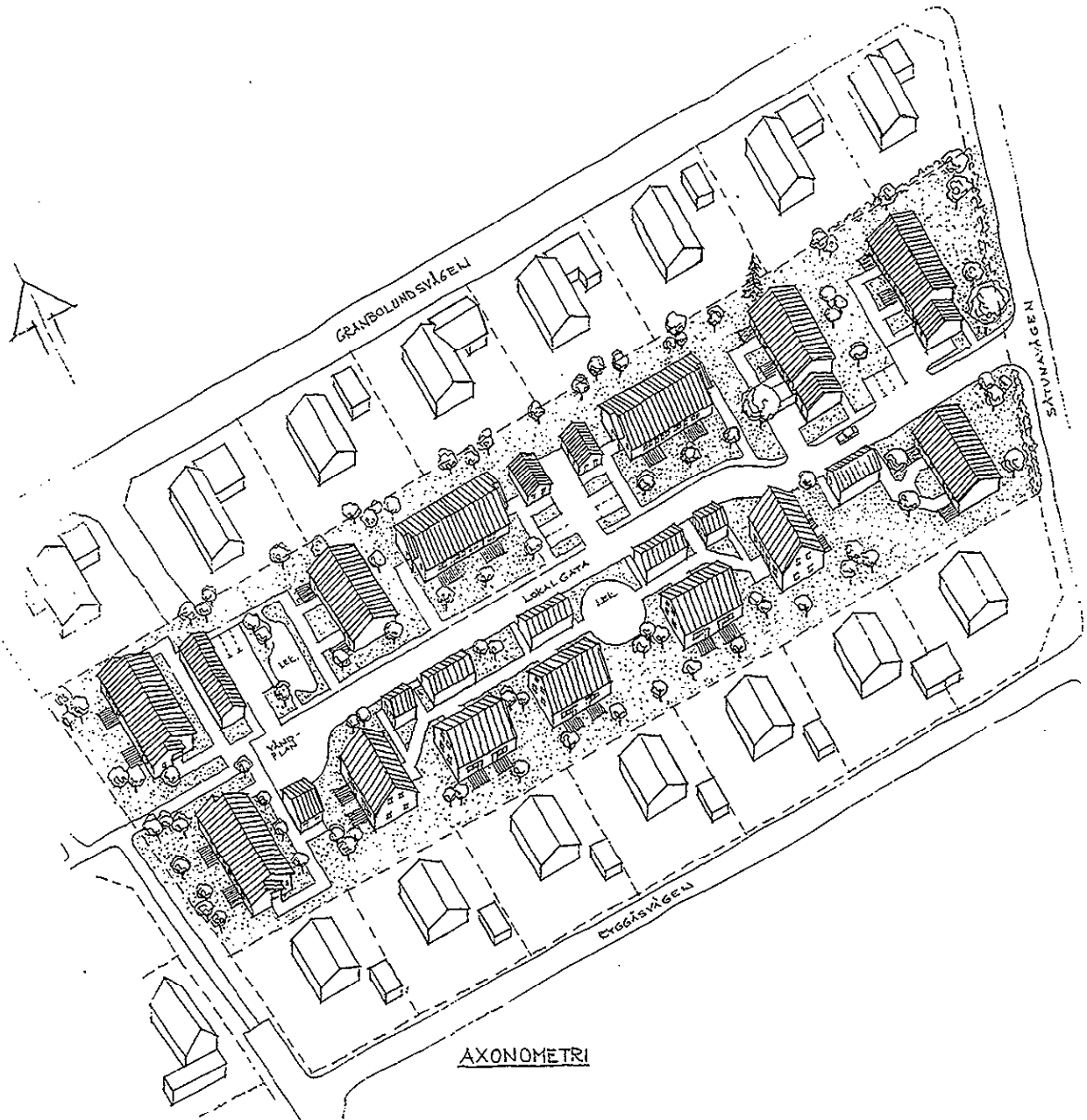


*Planområdet sett från norr med bebyggelsen längs Ryggåsvägen i bakgrunden.*

PLANENS  
INNEHÅLL

Bebyggelse

Inom Björklinge har såväl äldre som ny bebyggelse i huvudsak villakarakter. Syftet med planändringen är att bibehålla samhällets grundkarakter. I detaljplanen föreslås därför 13 villor (parhus) som vardera inrymmer två lägenheter. Bebyggelsen som består av envåningshus ligger grupperade kring en återvändsgata från Sätunavägen. I fem av husen (i områdets södra del) tillåts vindsinredning (1 1/2 plan). Totalt inrymmer området 26 lägenheter med följande fördelning: 6 st 3 rok samt 20 st 4 rok. Avsikten är att lägenheterna skall upplåtas som bostadsrätter.



Axonometriskt perspektiv sett från sydväst.

#### Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning (envåningsbebyggelse) och områdets topografi ger goda förutsättningar för att göra området tillgängligt för bl a personer med nedsatt rörelseförmåga. De fem 1 1/2-planshusen kan dock inte göras tillgängliga i de övre våningsplanen. Tillgänglighetsaspekterna kommer att bevakas mer i detalj i samband med bygglovgivningen.

#### Park, vegetation samt lekplatser

I anslutning till planområdet finns i väster ett parkområde (skogsmark). Området öster om Sätunavägen som ingår i fastigheten Ramsjö 1:12 är i gällande plan säkerställt som park. Marken här består av öppen mark fram till Långsjöns strand.

Eftersom huvuddelen av planområdet saknar högre vegetation är det angeläget att ta tillvara de träd och buskar som finns kring torpet. Dessutom bör stor omsorg läggas på att "möblera" med nya träd och buskar för att snabbt ge området motsvarande trädgårdskaraktär som intilliggande bostadskvarter. Inom planområdet föreslås två närlekplatser anläggas.

#### Miljökonsekvenser

Den nya bebyggelsen har en skala och omfattning som bedöms vara väl anpassad till denna del av Björklinge.

Områdets läge och storlek gör att negativa effekter av trafiken till och från området beräknas bli ringa på såväl närmiljön som Björklinge samhälle i sin helhet.

#### Trafik och parkering.

Bostadsområdet nås via en tillfart från Sätunavägen. Anslutningen mot Sätunavägen ligger i ett vägavsnitt med goda siktförhållanden.

Planbestämmelserna skall utformas så att gång- och cykeltrafiken kan passera genom planområdet och ansluta till Sätunavägen resp befintlig gc-väg i väster.

Inom området planeras 36 parkeringsplatser varav 26 är garageplatser. Två av de öppna p-platserna utformas som handikapparkering. Det är angeläget att p-platserna och då särskilt de öppna lokaliseras så att inga olägenheter uppstår i bostäderna. Undantagsvis kan skyddsåtgärder som plank och häckar tillgripas. Parkeringsfrågan kommer också att bevakas vid bygglovgivningen.

#### Grundundersökning, radonmätning och grundvattenskydd.

Innan slutligt beslut om grundläggningsmetod tas skall såväl en noggrann grundundersökning som radonmätning göras.

Byggherren bör senast under projekteringskedet samråda med gatu- och miljökontoret för att minimera utbyggnadens påverkan på grundvattnet.

#### Teknisk försörjning

Planområdet skall anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Bostäderna föreslås värmeförsörjas med ett vattenburet system som medger att alternativa energislåg kan användas för uppvärmning.

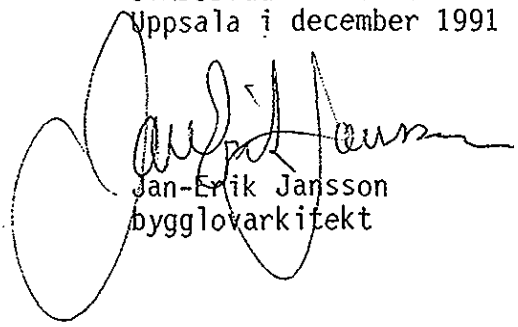
Såväl bostäderna som planerade soprum skall utformas så att källsortering av hushållssopor möjliggörs.

#### Administrativa frågor

Planens genomförandetid börjar dagen efter lagakraftdatumet och varar sedan i 10 år.

MEDVERKANDE Tjänstemån Detaljplanen har utformats i samarbete med byggherrens konsult Illes Arkitekter AB.

STADSBYGGNADSKONTORET Uppsala i december 1991

  
Jan-Erik Jansson  
bygglovarkitekt

  
Owe Gustafsson  
planingenjör

- Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 1991-09-26
- Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 1991-12-19
- Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 1992-03-26 / qm
- Antagen av kommunfullmäktige 1992-08-31
- Laga kraft 1992-10-03 / qm

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISA-  
TORISKA  
FRÅGOR

Tidplan

Samråds- och utställningsförfarandet väntas vara genomfört omkring februari/mars 1992. Därpå kan ett antagande förväntas under våren varefter bygglov kan medges. Därmed kan byggstarten ske tidigast efter sommaren 1992.

Genomförandetiden

Planens genomförandetid börjar dagen efter lagakraftsdatumet och varar sedan i 10 år.

Ansvarsfördelning

Bostadsbebyggelsen kommer att uppföras av Boro Nord AB.

Exploateringsavtal

Östra delen fastigheten Ramsjö 1:12 -mellan Sätunavägen och Långsjön- är i gällande plan redovisad som parkmark. I samband med utbyggnaden av Granbolund kommer parkmarken att överlåtas till kommunen utan ersättning. Detta kommer mer i detalj att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och byggherren. Dessutom kan avtalet komma att reglera kostnader för en utbyggnad av gång- och cykelvägar mot Björklinge centrum.

FASTIGHETS-  
RÄTTSLIGA  
FRÅGOR

Fastighetsreglering

Den del av Granbolundsvägen -vägskäftet- som föreslås övergå till tomtmark bör genom en fastighetsreglering överföras till intilliggande fastighet/-er. Ägarna till Ramsjö 1:45 och 1:46 får antingen enskilt eller gemensamt ta initiativ till denna förrättning och de markförvärv som erfordras.

TEKNISKA  
FRÅGOR

Ledningar

I planområdets östra del ligger befintliga va-och teleledningar. Dessa ledningar skall särskilt beaktas när utbyggnadsarbetena startas. Byggherren bör därför samråda med gatukontoret resp televerket innan arbetet påbörjas. Dessutom bör ledningsrätt tillskapas för att säkerställa teleledningen.

Skydd för grundvattentäkt

För området gäller skyddsbestämmelser (inre skyddszon) för grundvattentäkt fastställda av länsstyrelsen 1989-11-27. Undantag från skyddsföreskrifterna kan medges av länsstyrelsen. Ansökan om dispens skall -genom byggherrens försorg- ställas till länsstyrelsen.

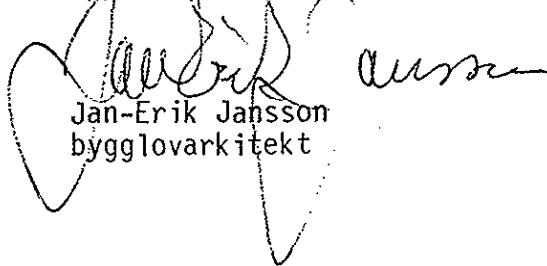
Vatten- och avloppsanslutning

Anslutningsavgift kommer att tas ut enligt den va-taxa som gäller vid anslutningstillfället.

MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har utformats av stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetskontoret och gatukontoret.

Stadsbyggnadskontoret  
Uppsala i december 1991 reviderad i mars 1992



Jan-Erik Jansson  
bygglovarkitekt



Owe Gustafsson  
planingenjör

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd	1991-09-26
Godkänd av byggnadsnämnden för utställning	1991-12-19
Godkänd av byggnadsnämnden för antagande	1992-03-26 <i>19/11</i>
Antagen av kommunfullmäktige	1992-08-31
Laga kraft	1992-10-03 <i>19/11</i>