

Plan- och byggnadsnämnden
Rapport

Datum:
2021-11-08

Diarienummer:
PBN 2015-002348

Handläggare:
Kajsa Reslegård

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Björklinge-Tibble

5:27

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med svart streckad linje.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus i tre våningar innehållandes sammanlagt cirka 70 lägenheter. Den tillkommande bebyggelsens ska delas upp i olika volymer och utformningen och det arkitektoniska uttrycket ska harmonisera med den omgivande småhusbebyggelse. Byggnadernas placering ska bidra till att gemensamma gårdsytor skapas och hänsyn ska tas till solinstrålningen på befintliga samt tillkommande bostadsgårdar. Vidare syftar planen till att möjliggöra prisrimliga bostäder och bidra till ökat byggande av flerbostadshus i en av kommunens prioriterade tätorter.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 41

Beslutsdatum

Beslut samråd 29 april 2021

Samråd 14 maj 2021 - 25 juni 2021

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av samrådet	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	5
Översikt över inkomna samrådsyttrande	17

Sammanfattning av samrådet

Detaljplanen har varit på samråd mellan 14 maj och 25 juni, 2021. Ett digitalt informationsmöte hölls den 3 juni 2021.

Under samrådstiden har 41 skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak att området ligger inom hög sårbarhet för grundvatten, dagvattenhantering, antal parkeringsplatser och bebyggelsen omfattning. Länsstyrelsens synpunkter berör huvudsakligen grundvattnets sårbarhet, miljö kvalitetsnormer och dagvattenhantering.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt yttrande daterat 2021-08-02.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Ändringar från samrådet:

- Planområdet förändras i öster, då det uppmärksammats att gångvägen till Sandbrovägen inte tillhör fastigheten.
- Plankartan kompletteras med planbestämmelser om största andel hårdgjord yta (b_1), förbud mot källare (b_2), att släckvattenzoner ska anläggas (b_3) samt skyddsbestämmelse om infiltrering av dagvatten (m_1).
- Plankartan kompletteras med användningsbestämmelsen *centrum* i den norra delen.
- Arealuppgifterna i planbeskrivningen har uppdaterats.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om markavvattningsföretaget, påverkan på rättigheter, avtalsservitut för avfallshantering samt ny brandpost.
- Ledning som korsar området har mätts in och prickmark och u-område har justerats.
- Solstudien har kompletterats med redovisning av förhållandena klockan 18:00.
- Planhandlingen kompletteras med en uppdaterad dagvattenutredning
- Planhandlingen förtydligas avseende dagvattenhanteringen.
- Planbeskrivningen kompletteras avseende på gestaltning, ramavtal för typhus och placering.
- Planhandlingen förtydligas med avseende på avfallshantering och parkering.
- Volymstudien har uppdaterats.
- Redaktionella ändringar.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter

Ej tillgodosedda synpunkter
Privatperson 1
Privatperson 2
Privatperson 3
Privatperson 4
Privatperson 5
Privatperson 6
Privatperson 7
Privatperson 8
Privatperson 9
Privatperson 10

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Omsorgsnämnden
Äldrenämnden
Björklinge Hembygdsförening
Björklinge vägförening
Funktionsrätt, handikappföreningarnas samarbetsorgan
Synskadades riksförbund
Uppsala vatten och avfall AB
Upplands Energi
Privatperson 11
Privatperson 13
Privatperson 14
Privatperson 15
Privatperson 16
Privatperson 17

Sammanfattning av inkomna synpunkter från samrådet och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

För att ge en god överblick av samrådsyttrandena och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är dessa sammanställda ämnesvis efter planskede.

Hyresgästföreningen, organisationen Fastighetsägarna och Trafikverket har inget att erinra på planförslaget.

Gestaltning, skala och boendemiljö

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande endast marginellt kommer att påverka landskapsbilden. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen föreslår att nya byggnader bryts upp med släpp mellan volymerna för att anpassas till omgivningen. Länsstyrelsen skulle gärna se att även enskilda husvolymerna ges en utformning som minskar intrycket av storskaliga block och bättre harmoniserar med omgivande bebyggelse.

Kulturnämnden framför att den planerade bebyggelsen medför en förändring av områdets karaktär, framförallt genom bebyggelsens höjd. Förändringen kan dock inte anses så betydande att området avläsbarhet och därmed kulturarv avsevärt skadas.

Omsorgsnämnden framhåller att det är viktigt att gårdsmiljön utformas på ett sådant sätt att den är tillgänglig och trygg och för de boende, både barn och vuxna. Det är bra att gården utformas så att den skapar mötesplatser för boende i olika åldrar och avskärmas från trafik. För personer med nedsatt rörelseförmåga kan boende i markplan eller hiss vara en förutsättning för att bostaden ska vara tillgänglig.

Äldrenämnden ser positivt på planering av prisrimliga bostäder i kommunens prioriterade tätorter.

Polismyndigheten har inga synpunkter på detaljplanen i stort men konstaterar att trygghets- och brottsförebyggande helt saknas. Enligt Polisens bedömning bör en riskanalys göras vilka frågeställningar som påverkar det brottsförebyggande arbetet vid en nybyggnadsprocess.

Björklinge Hembygdsförening är positiva till utbyggnad av prisrimliga hyreslägenheter och anser att det ultimata vore att ensamstående äldre som bor i villor i Björklinge får förtur till lägenheterna. Föreningen förutsätter att Uppsala Kommun har tagit i beaktande att de planerade trevåningshusen smälter in i den befintliga miljön med villabebyggelse och övriga tvåvåningsfastigheter i samhället.

Två personer anser att planen inte följer översiktsplanen och beskrivningen av riksintresset "Ny bebyggelse bör placeras så att den underordnar sig befintlig kulturhistorisk bebyggelse". Detaljplanen rör dessutom kulturmiljökärnan, Björklinge kyrkomiljö, vilket bör tas till hänsyn till i högre grad än vad som nu gjorts.

En person anser planområdet direkta närhet påverkas då de tidigare byggnaderna hade en våning och nu ska ersättas av fem flerfamiljehus i tre våningar. Att planera för stora, klumpiga byggnader och anse att de harmoniserar med omgivande småhusbebyggelse är i sanning en förskönande beskrivning. Personen framför att i Uppsala byggs de höga, kompakta husen så tätt att de nästan staplas på varandra. De

fåtal befintliga grönområdena finns snart inte kvar. Personen anser att planen visar att den trenden även kommit till tätorterna.

Flertalet personer anser att bebyggelsen är för hög i förhållande till den omgivande villabebyggelsen, och kommer bli dominerande i området. Tre våningar beskrivs vara för stor skillnad mot de envåningshus som fanns på platsen tidigare och förslaget är ett stort avsteg från den befintliga byggnadsplanen både i höjd och utbredning. Den föreslagna bebyggelsen passar inte in och den kommer försämra området utseendemässigt. En person anser att förslaget påverkar landskapsbilden.

Några personer anser att volymstudien är felaktig och förskönar förslaget. De befintliga husen redovisas större än vad de är. I volymstudien framställs de planerade trevåningshusen som lika höga som Björklingegården.

En person anser att planbeskrivningen är missvisande då det beskrivs som flerfamiljshus i tre våningar och på ett annat ställe upp till tre våningar.

Två personer framför att husen runt omkring kommer få ökad insyn i sina hus och trädgårdar. De anser att de olägenheter genom skuggning samt insyn på uteplatser och i trädgårdar som detaljplanen medför är sannolikt inte förenliga med 2 kapitel 9 § PBL. En handfull personer saknar redovisning av sol- och skuggförhållanden under sen eftermiddag och kväll. En person undrar vilken höjden på de planerade husen i solstudien och på vilket avstånd de är från de befintliga husen.

En annan person anser att det inte framgår hur solinstrålningen till de nuvarande fastigheterna öster om området påverkas av att ha trevåningshus framför sin tomt.

En person framför att det finns andra platser i Björklinge där de föreslagna byggnaderna passar bättre.

Tre personer framför att det är positivt att det planeras för hyreslägenheter i Björklinge. En annan person anser att det istället borde byggas bostadsrätter i form av radhus på fastigheten.

Två personer anser att planen kommer att innebära en sämre boendemiljö för de befintliga boende i området. Att ambitionen om att det ska vara billiga hyresrätter i ett villaområde kan skapa en lokal segregation vilket kan leda till sociala oroligheter för både befintliga och tillkommande invånare.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att läsbarheten av riksintresset för kulturmiljövården eller det kommunala kulturmiljöområdet inte påverkas av förslaget. Inga utpekade siktlinjer berörs och den kommunala kulturmiljökärnan kring Björklinge kyrkomiljö bedöms inte heller påverkas då planområdet är väl åtskilt från kyrkomiljön.

Bebyggelsen regleras genom högsta nockhöjd och takvinkel, vilket motsvarar byggnader på högst tre våningar. Den kommande bebyggelsen blir högre än de omgivande husen som framförallt består av villor i en till två våningar, skillnaden bedöms inte som betydande. Angränsande till fastigheten finns Björklingegården som är i två våningar. Även om Björklingegården är lägre än vad kommande bebyggelse tillåts vara, så är det en större volym som även den bryter karaktären i området.

För att den kommande bebyggelsens gestaltning ska bli lämplig på platsen och förhålla sig till den villabebyggelse som dominerar i närområdet så ska den anpassas till omgivningen. Det som regleras i detaljplanen för att anpassa bebyggelsen till

närområdet är bestämmelser om höjd, placering och krav på sadeltak. Under bygglovsskedet kommer bebyggelsens utformning studeras i detalj. Byggnationen ska följa gällande tillgänglighetskrav, vilket bevakas i bygglovsskedet. Planområdet är flackt utan naturliga hinder, vilket är en bra förutsättning för att boendemiljön ska bli så tillgänglig som möjlig för alla.

Solstudier över förhållandena klockan 18:00 har lagt till i planbeskrivningen. Både den kommande bebyggelsen och samtliga befintliga bostäder har acceptabla och överlag goda solförhållanden. Solstudien baseras på den volymmodell som tagits fram. Där den kommande bebyggelsen redovisas med tre våningar. Den omkringliggande bebyggelsen utgår ifrån byggnadernas läge och höjderna är schematiska för villabebyggelse i 1,5 våningar. Volymstudien har uppdaterats och envåningsbyggnader i den direkta närheten av planområdet redovisas med en lägre schematikhöjd.

Byggnadsplaner (numera detaljplaner) gäller tills de upphävs eller ersätts. Planprocessen är till för att bedöma om ett förslag är lämpligt för platsen. Björklinge är en tätort som enligt kommunens översiktsplan är utpekad som prioriterad. I Björklinge är det en brist på flerbostadshus/hyresrätter. En större variation av bostadstyper gör att fler personer kan bosätta sig, eller bo kvar, på orten. Kommunens mål är att skapa en blandning av bostadsformer och funktioner i alla skalor. Denna detaljplan bedöms bidra till integration. I och med att bebyggelsen tillåts bli tre våningar bedöms projektet som genomförbart och förutsättningar ges för att hyresnivåer ska kunna hållas nere för slutkunden. Intentionen med projektet är att bygga hyresrätter. Däremot reglerar inte detaljplanen bostadsformer eller hur bostäderna kommer förmedlas.

Stadbyggnadsförvaltningen har bedömt att tryggheten i området inte påverkas negativt av planförslaget och en riskanalys är inte nödvändig. Frågeställningar som rör brottsförebyggande arbete hanteras inte i planskedet.

Skola och förskola

Utbildningsnämnden framför att behovet av för- och grundskoleplatser som förslaget ger upphov till ses som ringa. Däremot kan förslaget bidra till flyttkedjor, vilket då kan generera ett större behov. I Björklinge är det ett underskott av förskoleplatser, och det kommer behövas planläggas för ny förskola så snart som möjligt. Även möjligheten att utöka kapaciteten i de två grundskolorna behöver ses över.

En handfull personer påpekar att skola och förskola är fulla och behöver byggas ut innan det planeras för nya bostäder. Ett helhetstänk efterfrågas och en person undrar om samråd sker med utbildningsförvaltningen. En person anser att eftersom planområdet ligger nära den befintliga skolan bör möjligheten att bygga ut skolan studeras, exempelvis skulle del av området kunna användas som personalparkering för att frigöra yta runt skolan. En person framför att ytan används av elever från Björklinge skola.

En person påpekar att bedömningen i detaljplanen är att förslaget genererar ett förhållandevis litet behov av för- och grundskoleplatser och personen undrar varför den norra delen av fastigheten planläggs som skola för att möjliggöra en större gård. Personen undrar hur om den gården ska ligga i bostadsområdet? Vilka konsekvenser får det för barnen respektive de boende?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För- och grundskolebehovet ses över kontinuerligt och sker på en övergripande nivå. Detaljplanen bedöms endast ge upphov till ett ringa behov men kan på sikt bidra till flyttkedjor och att behovet av fler för- och grundskoleplatser ökar. Samråd har skett med utbildningsförvaltningen. Initiering av planläggning för att öka antalet skolplatser tas av utbildningsnämnden, vilket har påbörjats. Att använda den aktuella fastigheten för skola är inte aktuellt.

Delen av fastigheten som också planläggs som skola, utöver att den medger bostäder, får den användningen för att möjliggöra en fastighetsreglering. Regleringen kan se både till fastigheten Björklinge-Tibble 5:31 samt till den intilliggande bostadsfastigheten. Till granskningen kompletteras ytan med användningen *Centrum* (C). Ytan regleras även med så kallad prickmark som innebär att ytan inte får förses med byggnader.

Trafik och parkering

Region Uppsala, Trafik och samhälle ser positivt på att det planläggs för relativt tät bebyggelse i kollektivtrafikhöga områden.

Omsorgsnämnden och Äldrenämnden påpekar att det är viktigt att åtgärder som görs på omgivande gator är trafiksäkra för oskyddade trafikanter. Omsorgsnämnden anser att planskiljning mellan gång och cykeltrafik bör övervägas för att skapa trygga trafikmiljöer för personer med och utan funktionsnedsättning i olika åldrar. Här ska särskilt möjlighet till självständig mobilitet i och omkring sitt närområde för barn med funktionsnedsättning beaktas. Det kan gälla möjligheten att självständigt ta sig mellan attraktiva punkter och mötesplatser för barn som skola, idrottsplats och lekpark. Detta stämmer också med mål under Kultur, fritid, idrott och hälsa i programmet för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. I förhållande till kollektivtrafiken bör behov av angöring och byten beaktas i förhållande till hållplats för kollektivtrafik. Här bör även angöringsplats för färdtjänst beaktas. Ett mål i program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning är att antalet handikapparkeringar ska öka. Detta bedömer nämnden i förhållande till denna detaljplan med fördel kan planeras så att angöring till kollektivtrafik underlättas. Handikapparkeringsplatser bör även kunna planeras strategiskt så att det blir tillgängligt att besöka bostadsområdet.

Synskadades riksförbund anser att den trottoar som redovisas i planbeskrivningen (sidan 8) ska säkerställas i plankartan.

Björklinge Vägförening yttrar sig om antalet parkeringsplatser i detaljplanen som de anser är för få i förhållande till antalet lägenheter. Detta kan komma att medföra att det parkeras på omkringliggande gator, vilket är en trafiksäkerhetsrisk då vägarna används av elever på Björklingskolan. Parkerade bilar medför skymd sikt och påverkar vinterväghållningen.

Björklinge Hembygdsförening anser att förslaget innehåller för få parkeringsplatser i förhållande till antalet lägenheter. Föreningen anser att det inte går att använda samma parkeringstal på landsbygden som i tätorten Uppsala. Risken är att de boende kommer att parkera på omkringliggande gator vilket kan skapa trafikolycksfall och se allmänt stökigt ut.

Flertalet privatpersoner anser att det är för få parkeringsplatser och att det innebär en risk att ett stort antal bilar parkeras på omkringliggande gator. Flera personer uttrycker en oro för att parkerade bilar på gatorna ska skapa en osäker trafikmiljö, framförallt för

barn och unga som använder gatorna som väg till skolan. Några personer framför att parkerade bilar kan försämra framkomligheten för blåljustrafik till Björklingegården. En person föreslår i sitt yttrande att fler parkeringsplatser ska anläggas i anslutning till fastigheten och att Spelmansvägen och Kadrljvägen ska förses med parkeringsförbud.

Några personer framför att trafiksituationen i området är ansträngd och att trafiken kommer att öka. En person påpekar att det i planbeskrivningen står att det blir ”högre trafikflöden” som senare i texten ”inte har någon betydande påverkan på trafikflödet” och anser att det är påståenden som är svåra att förstå.

En person anser att antalet bussturer från busshållplatsen på Sandbrovägen är för få för att hänvisas till som ett rimligt alternativ istället för bil.

En person påpekar att det på illustrationer redovisas cykelparkeringar i anslutning till gångvägen mot Sandbrovägen och att detta är en säkerhetsrisk då barn cyklar fort nerför gångvägen.

En person framför att det bör samverkas med Trafikverket för att få till en säker cykelväg till Uppsala.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Åtgärder på omgivande gator hanteras inte i detaljplanen. Till fastigheten finns ett servitut för gångväg mot Sandbrovägen, vilket medför att oskyddade trafikanter kan ta sig från fastigheten till Sandbrovägen skyddade från trafik, längs Sandbrovägen finns trottoar. Angöringsytor och parkering för rörelsehindrade möjliggörs inom kvartersmarken, exakt läge fastställs i bygglovsskedet.

Den trottoar som redovisas på illustrationen på sidan 8 ligger inom kvartersmarken. Det är inte aktuellt att i detaljplanen reglera ytor på kvartersmarken som allmänt tillgängliga.

Fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för sina hyresgäster på kvartersmark. Uppsala kommun har tagit fram en kommunövergripande policy som fastställer ett minikrav av parkeringsplatser. Behovet av parkeringsplatser kan variera stort beroende på till exempel lägenhetsfördelning och bostadstyp, vilket inte regleras i detaljplanen. Parkeringsfrågan studeras vidare och beslutas först i bygglovet. Detaljplanen säkerställer att minimikravet kan uppnås.

I Björklinge är huvudmannskapet enskilt och Björklinge vägförening ansvarar för driften av gatorna. Vägföreningen har möjlighet att reglera Spelmansvägen och andra omgivande vägar med tidsbegränsning av gatuparkering för att skapa en trafiksäker och trygg miljö.

Den tillkommande bebyggelsen kommer ge upphov till en mindre trafikökning i området, trafikökningen bedöms däremot inte ha någon betydande påverkan på trafikflödet.

Björklinge är en tätort med god försörjning av kollektivtrafik. Planområdet ligger nära hållplatser där turtätheten är hög.

Illustrationerna i planbeskrivningen är inte bindande utan exempel på hur bebyggelsen och gården kan utformas. Var cykelställ placeras hanteras i bygglovsskedet, där frågor som säkerhet beaktas.

Cykelvägar till Uppsala hanteras inte i denna detaljplan. Däremot pågår planering hos Trafikverket för en cykelväg mellan Björklinge och Uppsala längs med väg 600.

Vatten och miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande att enligt avrinningsområden för ytvatten (är förekomsten Långsjön – Björklinge recipient för planområdets dagvatten och inte förekomsten Björklingeån – mynningen till Björklinge som anges i planbeskrivningen. Vidare framför länsstyrelsen att föroreningsberäkningar i dagvattenutredningen visar på en ökning av kvicksilver trots föreslagna dagvattenåtgärderna. Detta strider mot miljö kvalitetsnormen för kvicksilver och kvicksilverföreningar. Även om det inte förekommer en ökad koncentration av kvicksilver i dagvattnet kommer ett ökat utsläpp bidra till ackumulering av ämnet i recipient. Länsstyrelsen gör bedömningen att planen inte är tillåtlig utan ytterligare skyddsåtgärder för att omhänderta primärt kvicksilver. Länsstyrelsen vill även belysa att det för vattenförekomster där statusen inte är god räcker det inte med att en plan inte försämrar, utan det måste också finnas förslag till förbättringar.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör införa en planbestämmelse som reglerar hur stor andel av den totala fastighetsarean som får hårdgöras inom planområdet, i syfte att hantera dagvatten. Länsstyrelsen anser att en planbestämmelse bör införas som säkerställer tät botten för dagvattenanläggningar nära vägar och parkeringar om det behövs för att uppnå kraven för MKN grundvatten.

Uppsala Vatten och Avfall påpekar att planområdet ligger inom hög sårbarhet för grundvatten. Dagvatten från körbara ytor bör efter rening i växtbäddar med tät botten ledas i täta ledningar mot sydväst, bort från områden med hög sårbarhet. Dagvatten från gång- och cykelväg som inte är i anslutning till gata får infiltreras. Takvatten får infiltreras om det finns en släckvattenzon, det bör även genomgå rening i exempelvis växtbädd innan infiltration. Släckvattenzon behöver anläggas kring de planerade byggnaderna.

Uppsala Vatten och Avfall framför även Uppsalaåsen-Björklinge är recipient för infiltrerande dagvatten inom planområdet, denna del av Uppsalaåsen avvattnas sedan mot Långsjön. Påverkan från dagvattnet på Långsjön behöver utredas då sjön inklusive närområde är utsett till miljöskyddsområde. Detta innebär bland annat att tillkommande bebyggelse och annan infrastruktur i sjöns närområde inte får påverka vattenkvaliteten i sjön.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att planområdet ligger inom yttre zon av vattenskyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Enligt SGU:s kartering av sårbarhet för grundvatten ingår planområdet delvis inom ett område med hög sårbarhet med grundvatten under tätande jordlager, därav bör inte dagvatten från trafikerade och hårdgjorda ytor infiltrera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

De topografiska förutsättningarna gör att området ligger inom ett avrinningsområde för ytavrinning som avvattnas till Björklingeån som sedan leder vidare till Fyriskan. Dagvatten som infiltreras inom området perkolerar ner till grundvattenförekomsten Uppsalaåsen – Björklinge som avvattnas i Långsjön, vilken därmed är recipient för infiltrerande dagvatten.

Dagvattenutredningen har uppdaterats och den bedömning som gjorts är att åtgärdsnivån om 20 millimeter fördröjning inte räcker med avseende på rening av dagvatten där en mer omfattande rening av kvicksilver har styrt behovet av utökad utjämningsvolym i de föreslagna dagvattenlösningarna. De föreslagna

dagvattenlösningarna innebär att 190 m³ nederbörd fördröjs och renas vilket motsvarar fördröjning av cirka 40 millimeter nederbörd.

Specifikt gällande kvicksilver så gäller det i Sverige sedan 2009 ett generellt förbud mot utsläpp för att minimera utsläppen i miljön. Schablonhalter från StormTac visar en sammanslagning av halter från olika typer av forskningsprojekt från olika delar av världen och under ett långt tidsspann. Det är därmed antagligen så att halter och mängder av kvicksilver överskattas i beräkningar i jämförelse med de faktiska utsläppen från bostadsområden likt detta.

Planbestämmelser om största andel hårdgjordyta, släckvattenzoner och förbud mot källare har lagts till. Planen kompletteras även med skyddsbestämmelsen om att skyddsåtgärd för att förhindra infiltration av dagvatten från körbara ytor ska anläggas. Om skyddsåtgärderna införs förbättras möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna för Björklingeån och Långsjön.

Enligt de beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen medför de föreslagna åtgärderna att flödet ut från fastigheten minskas vid 10-årsregn och 20-årsregn. För 100-årsregn ökar flödet med 30 procent, men endast 5 procent härleds till föreslagen bebyggelse resterande 25 procent beror på användning av klimatfaktor vid flödesberäkning. Därmed kan det konstateras att den planerade byggnationen, tillsammans med de föreslagna dagvattenåtgärderna inte kommer påverka nedströmsliggande områden negativt på ett betydande sätt.

Risker

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att det på den aktuella fastigheten tidigare funnits byggnader som har rivits. Planförslaget bör kommentera om det kan finnas risk för föroreningar i mark efter tidigare bebyggelse så som rivningsrester eller fyllnadsmaterial.

Organisationen *Funktionsrätt* anser att det borde göras en bullerutredning för området eftersom den bullerkartering som redovisas är inaktuell. Bullernivåerna kan mycket väl ha ökat sedan dess och den byggnation som föreslås kommer antagligen bidra till ökade bullernivåer.

Räddningsnämnden framför i sitt yttrande att det finns behov av ytterligare en brandpost som täcker den södra delen av området. I Björklinge har brandförsvaret förmågan att agera alternativ utrymningsväg och förutsättningarna finns i planförslaget.

En person undrar om förslaget har samråtts med brandkåren.

En person anser att förslaget kommer innebära högre bullernivåer i området.

En person undrar hur all byggtrafik och allt buller från byggmaskiner kommer att påverka förskolebarnen, eleverna i skolan, äldreboendet och övriga boenden i närliggande områden.

En person tycker att det är anmärkningsvärt är att ingen markundersökning utförts. Personen informerar om att de numera rivna husen befarades utgöra en hälsorisk för de boende som i all hast fick evakueras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samråd har genomförts med Räddningsnämnden och Uppsala brandförsvaret. Planhandlingen kompletteras med behovet av att anlägga en brandpost i området.

Att bullernivåerna skulle förändrats så pass mycket sedan 2017 ses inte som troligt. Nivåerna är generellt låga och detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande förändring av bullernivåerna i området.

Det dagliga livet ska kunna fortgå även när byggnation pågår. Störningar under byggtiden drabbar i första hand de som bor närmast, och de som är hemma dagtid. Störningarna kan mildras om arbetstider och byggtrafik regleras. Störningar under byggtiden regleras dock inte i detaljplaner, men det är en realitet när detaljplaner ska genomföras. För att mildra olägenheterna för de kringboende är det viktigt att exploatörerna informerar om olika byggskedan samt tider för leveranser, avstängningar etcetera.

De numera rivna husen evakuerades och revs för att de var slinta inte för att de utgjorde en hälsorisk. En markundersökning kommer att genomföras i samband med byggnationen. Då marken endast varit bebyggd med bostäder bedöms risken för okända markföroreningar som låg.

Avfall

Uppsala Vatten och Avfall AB framhåller att avfallshämtning från fastigheten Björklinge-Tibble 5:51 behöver fortsatt kunna utföras efter planens genomförande. Vändmöjligheter i närhet av Björklinge-Tibble 5:51 eller möjlighet för genomfartstrafik behövs för detta.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

All sophämtning för den kommande bebyggelsen planeras längs med Spelmansvägen. Sophämtning för Björklinge-Tibble 5:51 planeras vid Bror Hjorts väg och yta inom Björklinge-Tibble 5:27 kan disponeras för uppställning av sopkärl vilket kommer regleras genom ett avtalsservitut mellan fastighetsägaren och Uppsalahem.

Tillgänglighet

Omsorgsnämnden och *Äldrenämnden* framhåller att utemiljöer och offentliga inomhusmiljöer bör ske enligt principerna för universell utformning. Vilket innebär att utformningen från början ska kunna användas av alla i största möjliga utsträckning för att undvika framtida anpassningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommande bebyggelse ska följa gällande tillgänglighetskrav, vilket bland annat innebär att de ska utformas med hiss. Det finns goda förutsättningar för att skapa en tillgänglig utemiljö eftersom området är plant.

Fastighetsrättsligt

Lantmäterimyndigheten framför i sitt yttrande att arealuppgiften på sidan 6 i planbeskrivningen inte stämmer samt att symbolen för minsta takvinkel saknas. Om de rättigheter som räknas upp på sidan 18 berörs och behöver upphävas aktualiseras

en ersättningsfråga. Lantmäteriet påpekar att de är osäkert huruvida gång- och cykelvägen i öster mot Sandbrovägen tillhör fastigheten Björklinge-Tibble 5:27 eller om den delen ska tillhöra Björklinge-Tibble 5:13. Detta är något lantmäteriet behöver undersöka närmare.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen uppdateras med rätt arealuppgift.

Servitutet för avloppsledningarna kommer att behöva fastighetsregleras i och med att ledningarna ska flyttas. I övrigt påverkas inte rättigheterna som räknas upp i planbeskrivningen av förslaget.

Efter samrådet har lantmäteriet kommit fram till att den gång- och cykelväg som återfinns i öster och ansluter till Sandbrovägen inte tillhör Björklinge-Tibble 5:27 utan Björklinge-Tibble 5:13. Detta har uppdaterats genom ett registreringsbeslut. Då den delen inte längre tillhör fastigheten Björklinge-Tibble 5:27 finns ingen anledning att planlägga den och därför utesluts den ut detaljplanen.

Delaktighet och inflytande

Omsorgsnämnden ser utifrån programmet för full delaktighet behov av att en konsekvensanalys läggs till i ärendet utifrån tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Detta ska även beaktas utifrån barns perspektiv. Principen bör vara att inkludera målgrupperna i ett tidigt skede.

Två personer undrar hur det avgjordes vilka som fått information om samrådet. En av personerna undrar även vad som händer med de synpunkter som yttrades under samrådsmötet. En annan person anser att förslaget påverkar landskapsbilden och på grund av det borde samrådsgruppen utökas.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Information om samrådet anslås på kommunens anslagstavla samt skickas ut till berörda myndigheter, kommunala nämnder, organisationer och intresseföreningar. Utskicket innefattar även en fastighetsägare som anses vara berörda av förslaget enligt en fastighetsförteckning som tas fram av den kommunala lantmäterimyndigheten. Under samrådstiden anordnades ett digitalt informationsmöte om detaljplanen. Syftet med mötet var att presentera och svara på frågor om förslaget. De synpunkter som framfördes under mötet återspeglas i de inkomna yttrandena.

Teknisk försörjning och markavvattningsföretag

Länsstyrelsen informerar om att delar av området ligger inom båtomsråde för markavvattningsföretaget Tibble-Prästgårdens dikningsföretag. Åtgärder som försämrar funktionen får inte ske utan att företaget är delaktigt och godkänner åtgärden eller att en omprövning av företaget sker.

Svenska kraftnät gör bedömningen att detaljplanen inte äventyrar deras kommande ledningsprojekt.

Upplands Energi framför att de har en ledning som korsar området. Ledningen ligger i huvudsak inom prickmark. Ledningens exakta läge bör sättas ut innan byggnationen

detaljplaneras. Ingen byggnation tillåts närmare än 3 meter. Om ledningen behöver flyttas ska det bekostas av exploitören.

Uppsala Vatten och Avfall AB påpekar att det i planbeskrivningen anges att ett separat avtal ska tecknas mellan fastighetsägare och ledningsägare för reglering av kostnad vid flytt av ledning. Uppsala Vatten menar att det istället behöver tecknas ett trepartsavtal mellan kommunen, fastighetsägare och ledningsägare.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas *Skanova* vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter *Skanova* att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

En person undrar om fastigheten verkligen korsas av fjärrvärmeledningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planhandlingarna uppdateras med information om att området delvis ligger inom båtnadsområdet för Tibble-Prästgårdens dikningsföretag. Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas.

Upplands energis ledning har mätts in och prickmarken samt u-området har justerats.

Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med information om att avtal som reglerar kostnader vid ledningsflytt mellan exploitören och Uppsala vatten och avfall AB ska tecknas innan planen antas.

Enligt den information som stadsbyggnadsförvaltningen erhållit korsas fastigheten av ledningar för fjärrvärme.

Övrigt

Postnord påpekar i sitt yttrande att i nybyggnation av flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplanet.

En handfull personer framför att förslaget kommer innebära en värdeminskning av närliggande fastigheter och en person anser att det bör göras en oberoende utredning och värdering. En person undrar om kompensationer kommer att utbetalas för de skador som oundvikligen kommer att uppstå på befintliga byggnader.

En person undrar om det är tillåtet att bygga ett miljöhus och cykelparkeringar i direkt anslutning till fastighetsgränsen som det redovisas i vissa kartor.

En person undrar om Hemköp klarar den ökade belastningen. En annan person anser att Björklinges serviceutbud begränsat.

En person undrar om sporthallen kommer behöva byggas ut då de nya bostadsplanerna kan bidra till ett ökat föreningsliv.

En person påpekar att planområdet ligger i södra delen av Björklinge och inte i centrala Björklinge som planbeskrivningen anger.

En person framför att det saknas cykelställ och övergångsställen vid busshållplatsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen hindrar inte att fastighetsboxar i entréplanen av byggnaderna, frågan hanteras i bygglovsskedet.

Störningar under byggtiden regleras inte i detaljplaner, men det är en realitet när detaljplaner ska genomföras. För att mildra olägenheterna för de kringboende är det viktigt att exploatörerna informerar om olika byggskedena samt tider för leveranser, avstängningar etcetera. Gällande bestämmelser och riktlinjer med avseende på bland annat buller, arbetstider med mera ska följas. Den som exploaterar bär ansvaret att säkerställa att omgivande fastigheter inte drabbas.

Detaljplanen bedöms vara ett lämpligt tillskott till Björklinge som tätort då det innehåller bostadsformer som det rådet brist på. Påverkan på omgivningen ses inte som betydande.

Miljöhus klassas som en komplementbyggnad och får som närmast placeras en meter ifrån fastighetsgränsen, utöver placeringsbestämmelsen får inte komplementbyggnader placeras på så kallad prickmark. Cykelställ får placeras intill fastighetsgränsen.

Detaljplanen bedöms inte generera så stort personunderlag att det kommer påverka Björklinges serviceutbud på ett negativt sett. För livsmedelsbutiken är det senare positivt med ett större kundunderlag.

Busshållplatserna och dess utformning ingår inte i detaljplanen.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i **ÅÅÅÅ-MM-DD**

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Kajsa Reslegård
planarkitekt

Översikt över inkomna samrådsyttrande

Myndighet	Samråd
Kommunala lantmäterimyndigheten	16 jun 21
Länsstyrelsen	2 aug 21
Polismyndigheten	23 jun 21
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)	
Privatperson 1	17 maj 21
Privatperson 2	28 maj 21
Privatperson 3	31 maj 21
Privatperson 4	10 jun 21
Privatperson 5	10 jun 21
Privatperson 6	21 jun 21
Privatperson 7	21 jun 21
Privatperson 8	21 jun 21
Privatperson 9	21 jun 21
Privatperson 10	24 jun 21
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	6 sep 21
Omsorgsnämnden	28 jun 21
Räddningsnämnden	8 jun 21
Utbildningsnämnden	23 jun 21
Äldrenämnden	23 jun 21
Kulturnämnden	26 aug 21
Postnord	10 jun 21
Intresseföreningar och sammanslutningar	
Björklinge Hembygdsförening	23 jun 21
Björklinge vägförening	27 jun 21
Funktionsrätt, handikappföreningarnas samarbetsorgan	24 jun 21
Hysesgästföreningen	28 jun 21
Fastighetsägarna	24 jun 21

Myndighet	Samråd
Synskadades riksförbund	9 jun 21 28 maj 21
Ledningsägare	
Svenska Kraftnät	29 jun 21
Telia Sonera Skanova Access AB	29 jun 21
Uppsala vatten och avfall AB	17 jun 21
Upplands Energi	21 maj 21
Trafik	
Trafikverket Region Öst	17 jun 21
Kollektivtrafikförvaltning, ULS	21 jun 21
Övriga	
Privatperson 11	27 maj 21
Privatperson 12	17 maj 21 31 maj 21
Privatperson 13	27 maj 21
Privatperson 14	29 maj 21
Privatperson 15	2 jun 21
Privatperson 16	2 jun 21
Privatperson 17	17 jun 21