

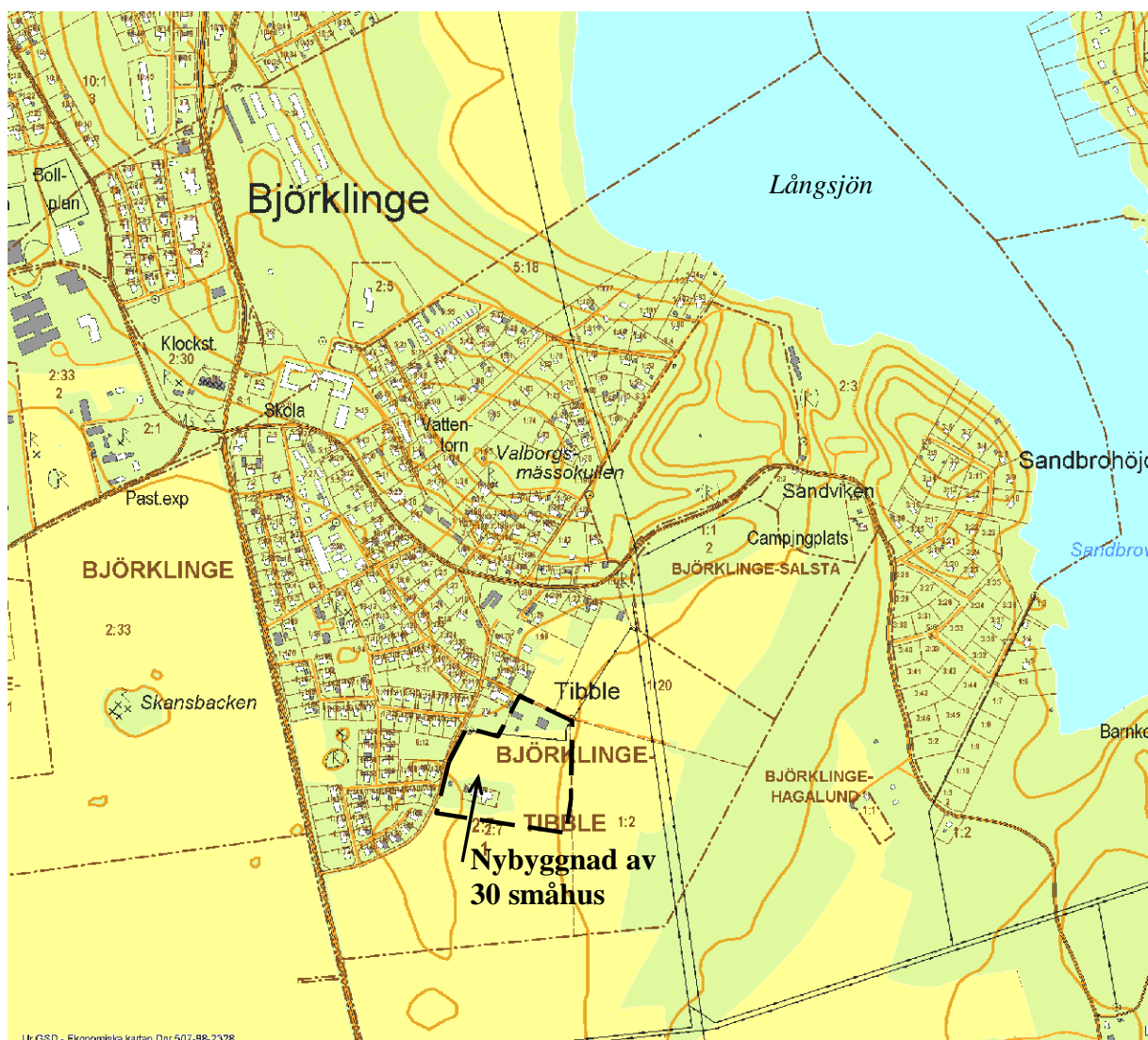


# Detaljplan för del av Östra Tibble

02/20020

Uppsala kommun

## ANTAGANDEHANDLING



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: 018-274645. E-post: [owe.gustafsson@sbk.uppsala.se](mailto:owe.gustafsson@sbk.uppsala.se)

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Box 216 • 751 04 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15

Telefon: 018 – 27 00 00 • Fax: 018 – 69 20 53 • E-post: [stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sbk.uppsala.se)

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

Detaljplan för  
**del av ÖSTRA TIBBLE,**  
Björklinge, Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

## **PLANBESKRIVNING**

## **ANTAGANDEHANDLING**

### **HANDLINGAR**

Planförslaget med beteckningen 02/20020 omfattar följande handlingar: Plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta samt fastighetsförteckning.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att möjliggöra utbyggnad av området med högst 30 friliggande hus och kedjehus samt ordna områdets trafiksystem med lokalgator och gång- och cykelvägar. Planen möjliggör även justering av fastighetsgränserna till ett befintligt äldreboende i södra delen av området.

### **PLANDATA**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget i Tibble i Björklinge, 20 km norr om Uppsala centrum och nås bl.a. genom norrgående E4 från Uppsala.

I söder och öster gränsar området till öppen jordbruksmark, i väster till Södra Tibblevägen samt enfamiljsbostäderna väster om denna. Södra Tibblevägen är för närvarande anslutningsvägen från E4. I norr gränsar planområdet till dels befintliga bostadsfastigheter och dels öppen jordbruksmark.

#### **Areal**

Planområdets areal är ca. 3.5 ha.

#### **Markägoförhållanden**

Planområdet ägs av dels NCC AB och dels Uppsalahem AB.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktliga planer och Program**

För området gäller Uppsala kommuns kommuntäckande översiktsplan 1990 enligt vilken planområdet ingår i Björklinge tätort. Den innehåller i övrigt inga särskilda riktlinjer för området.

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

Gällande detaljplan (dp 434) för området upprättades i början av 1990-talet och antogs 1991-08-20. Planen reglerade områdets markanvändning till bostäder i två till fyra våningar. Planerna var

då att bebygga det idag aktuella området med 57 lägenheter i flerbostadshus och 66 radhuslägenheter. Utöver det reglerades bl.a. områdets trafiksystem.

Området ingår i skyddszon för yttre vattenskyddsområde.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden beslutade 2002-03-05 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för planområdet med enkelt planförfarande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 1997-03-03 (Dnr 1997201) att lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten Björklinge – Tibble 2:7 tillåtes. Tillståndet som förutsätter att inget förorenat dagvatten tillförs Björklinge – Långsjön redovisar även miljökontorets synpunkter som förutsätts följas.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Området utgörs idag av i huvudsak mycket flack öppen jordbruksmark som lutar mot ett sankmarksområde öster om planområdet. I områdets sydvästra hörn finns det ett litet område med karaktär av naturmark med några fullvuxna träd samt en del yngre trädplantor och buskträd.

Rubricerade detaljplan reglerar den ovannämnda naturmarken som *Natur* vilket innebär att området bibehålls och sköts som naturmark. Även centralt i planområdet sparas det ett område som *Natur* vilket betraktas som grön närreklamationsmark. De nya bostadsfastigheterna inom området tillkommer inom den öppna åkermarken. Marknivåerna följer i huvudsak de befintliga nivåerna och anpassas till befintliga fastigheter och gator.

### **Geoteknik**

I samband med upprättande av gällande detaljplan från 1991 utfördes en översiktlig grundundersökning varvid konstaterades att undergrunden inom åkermarken består av ett lerlager som varierar mellan 2-8 meter. Överst finns en torrskorpa om ca 1 meter som längre ner övergår till lös beskaffenhet. Fast botten utgöres av vattenmättad friktionsjord. Småhus har bedömts kunna grundläggas med platta på mark, eventuellt med kompensationsgrundläggning.

En detaljerad grundundersökning fordras i samband med projektering av byggnader.

### *Radon*

Radonundersökning förutsätts utföras i samband med detaljprojekteringen.

### **Kulturmiljö**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## **Bebyggelse**

### **Bostäder**

Inom planområdets sydvästra del finns det ett gruppboende vars fastighet kommer att utökas norrut. På samma fastighet finns det en komplementbyggnad tillhörande gruppboendet. Rubricerade detaljplan innebär att ytterligare ca 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea får uppföras på fastigheten, att byggnad får utföras i högst en våning och att vindsvåningen får inredas.

Planens genomförande innebär att kvartersmarken i övrigt avstyckas till högst 30 bostadstomter som bebyggs med friliggande hus och kedjehus, i högst två våningar. Byggnader bör utformas och färgsättas med hänsyn till områdets lantliga karaktär. Beroende på hur fördelningen mellan de friliggande husen och kedjehusen blir, kommer tomterna att vara mellan ca. 600 m<sup>2</sup> till ca. 1000 m<sup>2</sup>.

Det finns några gamla ekonomibyggnader som inte är i bruk och är i stort renoveringsbehov. Dessa byggnader kommer i och med planens genomförande att rivas.

### **Sociala förhållanden**

Den nya gruppen med bostäder ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i samhället. Området får en karaktär som är anpassad till bebyggelsemiljön i samhället. Mot denna bakgrund och med hänsyn till att det är en förhållandevis liten utbyggnad bedöms förutsättningarna för en god social struktur vara tillgodosedda.

### **Tillgänglighet för funktionshindrade**

Byggnaderna ska utformas så att de är tillgängliga för funktionshindrade. Tillgänglighetsaspekterna prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet. Förutsättningarna för god tillgänglighet på tomter och vid entréer är goda i och med att marken inom planområdet är flack.

### **Offentlig service**

I Björklinge finns låg- och mellanstadieskola, högstadieskola, förskolor, fritidsanläggning, kyrka, församlingsgård, bibliotek, samlingslokal, postverksamhet, ishall, idrottsföreningar m.m.

### **Kommersiell service**

I Björklinge finns livsmedelbutiker, restauranger, bensinstation m.m.

### **Skyddsrum**

Området ligger inte inom skyddsrumsort.

### **Friytor**

#### *Lek och rekreation*

Söder om planområdet finns det ett område som i gällande detaljplan har avsatts till boll- och lekplan inom parkmark. Dessa som

alltså ligger utanför det här planområdet förutsätts svara mot områdets behov av lekplatser.

### *Naturmiljö*

I områdets sydvästra del, norr om ovannämnda boll- och lekplats avsätts ett naturområde till *Natur* vilket innebär att det område kommer att bibehållas och skötas som naturmark. Det området utgör det enda partiet med naturlig markkaraktär med fullvuxna träd och trädbuskar.

Centralt inom planområdet planeras naturområde som betraktas som grön närrekreationsmark inom vilken lekplats kan anordnas.

### **Trafik och trafiksäkerhet**

#### *Gatunät*

Området nås genom Södra Tibblevägen vilken i sin tur nås från bl.a. E4 och Sandbrovägen. Inom planområdet föreslås en lokalgata som går som en slinga och angör samtliga planerade fastigheter. Lokalgatan planeras till 7.0 meter bredd inklusive sidoremsa för snöupplag.

Ny väg från befintlig E4 till ny E4 planeras anläggas drygt 200 meter söder om planområdet. Byggstart för vägen, väg 700 beräknas ske tidigast under 2003.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Gång-, cykel- och mopedtrafik förutsätts ske på lokalgatan. Både söderut och norrut anordnas gång- och cykelvägar som ansluter planområdet till befintligt eller planerat gång- och cykelvägssystem i Tibble.

I gällande detaljplan från 1990 illustrerades en gång- och cykelväg längs Södra Tibblevägen. Utrymme för denna gc-väg säkerställs i planförslaget.

#### *Kollektivtrafik*

Busstrafiken till och från Uppsala har täta turer med möjlighet till dagpendling under större delen av dygnet. Bussarna angör hållplatser längs E4 i anslutning till Södra Tibblevägen.

#### *Parkering, angöring och utfart*

Parkering förutsätts ske generellt inom de egna fastigheterna.

Samtliga fastigheter angörs direkt via lokalgatan.

Utfartsförbud gäller från fastigheterna direkt mot Södra Tibblevägen förutom där äldreboendet har sin nuvarande tillfart. Utfartsförbud gäller även mot den i gällande detaljplan planerade huvudgatan öster om planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### *Vatten och avlopp*

Vatten- och avloppsledningar byggs ut för anslutning till befintliga kommunala ledningar i Brudlåtsvägens förlängning, norr om planområdet. Avloppsvatten från en del av tomterna kan komma att ledas till befintlig avloppspumpstation öster om planområdet.

### *Dagvatten*

Dagvattnet från området rinner idag genom befintligt dikessystem till Långsjön. Sjön är intressant från limnologiska och biologiska synpunkter.

Vid planens genomförande ska dagvattnet från planområdet avledas till en sedimentations- och utjämningsdamm som placeras öster om planområdet. Dammen dimensioneras för ett tvåårsregn och utformas så att den även fungerar för oljeavskiljning. Uppehållstiden i dammen beräknas till ca 2 dygn varefter vattnet pumpas upp till grunda diken i torvområdet som meandrar fram till ett lågpunktsområde. Ett kontrollprogram för anläggningens drift ska upprätthållas i samband med detaljprojekteringen.

Björklinge – Långsjön är skyddad enligt 21 och 22 §§, 7 kap miljöbalken. Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut från 1997, att ge tillstånd till lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätter att inget förorenat dagvatten tillförs Björklinge – Långsjön.

### *Värmeförsörjning*

Byggnader inom området föreslås värmas upp via vattenburet system som medger att alternativa energislag kan användas för värmeförsörjningen.

### *El*

För närvarande är Björklinge Energi AB eldistributör inom området. Björklinge Energi AB planerar att i samband med utbyggnaden av området gräva ner befintliga luftledningar.

I planområdets nordvästra hörn finns det en transformatorstation till vilken planområdet kommer att anslutas. Erforderligt område kring transformatorstationen avsätts till det ändamålet.

### *Tele*

Anslutning av området till telenätet sker via teleskåp vid korsningen Södra Tibblevägen och den nya lokalgatan.

### *Avfall*

Hämtning av hushållsavfall sker vid varje enskild fastighet. Eventuellt kan en gemensam lösning med källsortering bli aktuell inom naturmarksområdet som ligger centralt inom området. Erforderlig

yta för ändamålet får då tas i anspråk i samråd med stadsbyggnadskontoret.

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

Buller från befintlig E4 bedöms inte störa planområdet.

Öster om planområdet på ett avstånd av drygt 150 meter sträcker sig Svenska Kraftnäts kraftledning på 220 kV. Kring kraftledning förekommer elektriska och magnetiska kraftfält. Enligt gällande översiktsplan ska 1.0 mikrotlesa tillämpas som gränsvärde vilket innebär att bostäder inte ska planeras närmare kraftledning än ca 25 meter. Lagstiftningen och föreskrifterna har dock ändrats sedan översiktsplan 1990. Enligt den översiktsplan för tätorten som Uppsala kommun har haft på samråd under år 2001 föreslås detta gränsvärde ändras till 0.1 mikrotlesa vilket innebär att bostäder inte får utföras närmare kraftledning än 100 meter. Rubricerade detaljplan uppfyller båda dessa krav väldigt väl emedan avståndet mellan den närmast planerade bostaden och kraftledningen är ca. 150 meter.

### **Administrativa frågor**

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

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP**

Planen överensstämmer med den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP-90. Detaljplaneförslaget strider inte mot miljöbalken. Planen bedöms – bl.a. mot bakgrund av att föreslagen bebyggelse ligger intill befintlig infrastruktur och kollektivtrafikstråk – vara förenligt med kommunens miljöprogram och Agenda 21.

## **BARN- KONVENTIONEN**

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksamats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. 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.

## **INVERKAN PÅ MILJÖN**

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Enligt 5 kap 18 § PBL, plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medger användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Rubricerad detaljplan ersätter delar av en detaljplan som antogs i december 1990. Den planen reglerade områdets markanvändning för i huvudsak bostäder, dock med högre exploateringsgrad. Rubricerade detaljplan innebär alltså en lägre exploateringsgrad än vad som idag medges i området. Områdets

## **MILJÖ- KONSEKVENSER**

förutsättningar och den påverkan detaljplanen innebär beskrivs i denna planbeskrivning. Nedan ges också en beskrivning av vilka konsekvenser planens genomförande kan leda till. Utifrån denna beskrivning bedöms att genomförande av rubricerade plan inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

### **Trafik**

Genomförande av detaljplanen kommer att innebära marginellt större trafikmängd på Södra Tibblevägen. Detta berör främst de fastigheter som ligger intill vägen och passeras av den större trafikmängden.

Byggtrafiken på Södra Tibblevägen kommer att innebära större trafikmängd under en begränsad tid och berör främst de fastigheter som ligger intill vägen.

### **Bostadsbrist**

Genomförande av detaljplanen tillför nya bostäder till Uppsala kommun vilket bidrar till att reducera bostadsbristen i kommunen.

### **Hälsa**

#### *Buller*

Trafikbullret som alstras från det nya bostadsområdet bedöms ha underordnad betydelse.

#### *Luft*

Kallstartande bilar i området kan ge en viss ökning av luftföroreningar. Användning av motorvärmare kan minska olägenheterna.

Bebyggelsens uppvärmning liksom bl.a. ev. braskaminer kan medföra ökade luftföroreningar. Dessa bedöms dock vara av ringa mängd och därmed av underordnad betydelse.

### **Dagvatten**

Dagvattnet från området tas omhand så långt möjligt genom perkolation på plats. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds bort från planområdet. Konsekvensen blir att allt regnvatten inte infiltreras på plats utan leds bort för infiltration och rening.

### **Landskap**

Planens genomförande innebär att åkermarken där utbyggnaden planeras inte kommer att kunna brukas som odlingsmark längre.

### **Stadsbild**

Bebyggelsen ligger i anslutning till omgivande redan exploaterat område med bl.a. bostäder av samma karaktär och volym. Stadsbildens påverkas inte märkbart utav utbyggnaden.



### **Mark**

Området är flackt och plant. Den ringa masshantering som behövs sker genom omflyttning inom området.

### **Uppsala kommuns miljöprogram**

Befintlig infrastruktur och god utbyggd kollektivtrafik finns i anslutning till området. Planens genomförande ökar dessutom kundunderlaget till kollektivtrafiken. Planen bedöms vara förenlig med kommunens miljöprogram.

### **Sociala konsekvenser**

Området får en karaktär som väl stämmer med omgivande bebyggelse. Planen bedöms därmed inte medföra negativa sociala konsekvenser.

### **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Vid planförslagets upprättande har planarkitekt Bita Almasian från A5 Arkitekter & Ingenjörer AB medverkat.

### **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2003, reviderad i maj 2003

Björn Ringström  
Planchef

Owe Gustafsson  
Planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2003-06-19  
2003-07-16

Detaljplan för  
**del av ÖSTRA TIBBLE,**  
Björklinge, Uppsala kommun

Enkelt planförfarande

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

## **ANTAGANDEHANDLING**

---

### **ORGANISATION**

#### **Tidplan**

Planen beräknas vinna laga kraft vintern 2002-2003. Bygglov lämnas först efter att planen vunnit laga kraft. Utbyggnad av området beräknas påbörjas våren 2003.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Exploatören ansvarar för tomternas utbyggnad enligt detaljplanen.

Mellan kommunen och exploatören NCC AB upprättas ett exploateringsavtal genom vilket ansvarsfördelning för genomförande av planen utreds.

Björklinge Energi AB är huvudman för el- och värmeförsörjning.

Telia ansvarar för områdets anslutning till telenätet.

#### **Huvudmannaskap**

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Omgivande befintlig bebyggelse ingår i vägförening. Den nya bebyggelsegruppen inom planområdet kommer att ingå i samma förening.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal avseende ansvar för mark och anläggningar såsom vatten- och avloppsledning, lokalgata, gång- och cykelväg och naturmark upprättas mellan kommunen och exploatören NCC AB.

### **FASTIGHETS RÄTT**

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

Delning av fastigheten Björklinge – Tibble 2:7 samt justering av gränserna till fastigheten Björklinge – Tibble 2:9 ansökes hos lant-

mäterimyndigheten.

Samtliga VA-ledningar inom planområdet samt nytt sedimentations- och utjämningsmagasin skall ingå i en gemensamhetsanläggning.

## **EKONOMI**

### **Planekonomi**

De ekonomiska frågorna för genomförande av detaljplanen utreds genom ovannämnda exploateringsavtal.

### **Markförvärv**

Avtal avseende markköp upprättades 1999-10-05 mellan NCC AB och Uppsalahem AB. Diskussioner har förts mellan dessa om markförvärv och utökning av Uppsalahem AB:s fastighet Björklinge – Tibble 2:9. Markförvärv och fastighetsförrättning kommer att kunna ske i och med planens genomförande.

## **UTREDNINGAR**

### **Risikanalyt**

Radonundersökning ska utföras i samband med detaljprojektering av området.

### **Vatten och avlopp**

Utredning för hantering av vatten och avlopp har utförts dels av HJ & JAC Konsult och Kommunal teknik i oktober 2002 och dels av *Geosigma* daterad 1993-07-24.

## **MEDVERKANDE I PROJEKTET**

Vid planförslagets upprättande har planarkitekt Bitu Almasian från A5 Arkitekter & Ingenjörer AB medverkat.

## **STADSBYGGNADSKONTORET**

Uppsala i januari 2003, reviderad i maj 2003

Björn Ringström  
Planchef

Owe Gustafsson  
Planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden  
Laga kraft

2003-06-19  
2003-07-16