

LÄNSSTYRELSEN UPPSALA
 Planenheten
 Ink. 91. 04. 05
 2024-4115-91
 2024-4123-91

ÖSTRA TIBBLE
 BJÖRKLINGE
 UPPSALA KOMMUN

Dp 434

DETALJPLAN
 BESKRIVNING

UPPSALA
 KOMMUNSTYRELSE
 Ink. 1990 -12- 19
 F. 1990:487

HANDLINGAR Planen omfattar en med Dp 434 be-
 tecknad plankarta med bestämmelser,
 beskrivning, genomförandebeskriv-
 ning samt illustration.

PLANENS SYFTE Planen syftar till att möjliggöra
 nybyggnad av ca 250 lägenheter i
 södra delen av Björklinge.
 En blandning av lägenhetstyper
 eftersträvas för att svara mot
 olika behov och efterfrågan.
 I samband med detta redovisas dess-
 utom möjlig förtätning i befintligt
 villaområde.

PLANDATA Planområdet ligger på åkermarken
 omedelbart sydost om befintlig bo-
 stadsbebyggelse i Tibbleområdet.
 Det gränsar i söder mot ett fram-
 tida läge för väg 700 och i öster
 mot åkermarken söder om fritidsom-
 rådet vid Sandviken. Planområdet
 omfattar totalt 20,5 ha.
 Stora markägare i området är
 Uppsala kommun som äger Tibble 1:20
 samt NCC som avtalat med Uppsala
 Universitet om köp av planerat ut-
 byggnadsområde inom Tibble 2:1.
 Övrig mark är privatägd.

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN

Översiktsplan

För Björklinge finns en översiktsplan från 1980. Ett förslag till ny översiktsplan har upprättats av Stadsbyggnadskontoret på uppdrag av Byggnadsnämnden daterad i november 1989. Detta planförslag är för närvarande utsänt för samråd. I båda dessa planer är aktuellt detaljplaneområde redovisat som område för bostäder.

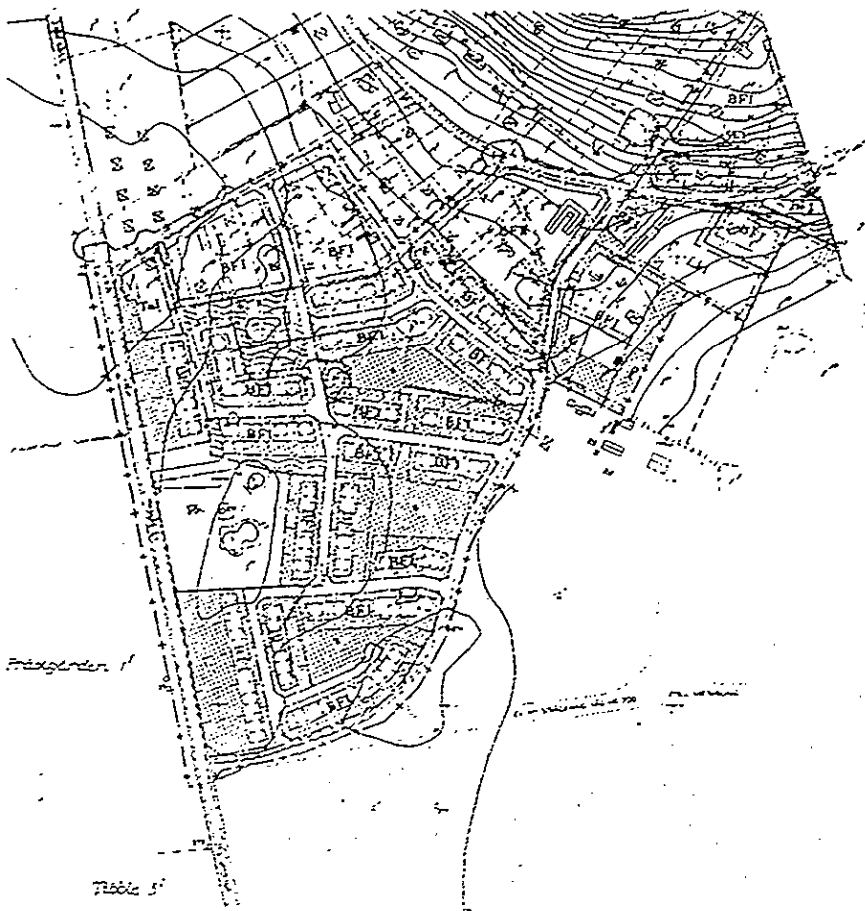
I den gamla planen redovisas ca 50 lägenheter medan det i nya planförslaget redovisas ca 250 lägenheter.

Bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1989-1990 föreslås en utbyggnad med 200 lägenheter i Björklinge under perioden.

Detaljplaner

I nordvästra delen av planområdet gäller detaljplan B 408 fastställd 1965-09-02.



Arbetsplan för väg 700

I södra delen av planområdet finns en fastställd arbetsplan för en planerad ny sträckning av väg 700.

Förordnanden

Utmed E4 gäller förordnande enligt 47 Väglagen upp till ett avstånd av 50 m från vägen. Området ligger i yttre skyddszon inom vatten-skyddsområde.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

De obebyggda delarna av området utgöres av flack åkermark som lutar ner mot ett sankmarkområde och dike öster om planområdet. Diket leder vidare ner mot Långsjön. I norra delen av området möts åkerlandskapet av åsen som är skogsbeklädd. Inom de bebyggda delarna finns upp- vuxna trädgårdar med inslag av större träd.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har utförts varvid konstaterats att inom åkermarken består undergrunden av ett lerlager som varierar mellan 2-8 m. Överst finns en torrskorpa om ca 1 m som längre ner övergår till lös beskaffenhet. Fast botten utgöres av vattenmättad friktions- jord. Småhus och radhus har bedömts kunna grundläggas med platta på mark, eventuellt med kompensations- grundläggning, även om vissa sätt- ningar kan erhållas.

Högre hus förutsätts generellt fordra grundläggning på fast botten med pålar eller plintar.

En detaljerad grundundersökning fordras i samband med projektering av byggnader.

En radonundersökning förutsätts ut- föras före detaljprojekteringen.

Fornlämningar

Planområdet berör i nordöstra delen fornlämning nr 67 som utgöres av en boplatz från stenåldern. En förundersökning har utförts med syfte att klargöra boplatsens utbredning. Därvid har framkommit att större delen av boplatzen ligger inom fastigheten Björklinge - Tibble 1:14 som lämnats utanför planområdet. Fornlämningen berörs dock till viss del av planerad utbyggnad av huvudgatan varför arkeologisk utgrävning fordras för denna del.

Bostäder

För närvarande finns tolv villor i norra delen av planområdet belägna dels på avstyckade tomter och dels på jordbruksfastigheterna.

I samma område finns dessutom äldre saneringsmogna ekonomibyggnader.

Ekonomibyggnaderna föreslås att efter hand rivs för att möjliggöra en förtätning i området med fristående villor. Förtätningen innebär ett tillskott med 17 villor.

Området i övrigt inrymmer ca 250 lägenheter fördelade på villor, parhus, radhus, lägenheter i bostadshus samt två bostadshus av villakarakter avsedda för gruppboende med 5 lägenheter i varje. Den glesare bebyggelsen förläggs längst söderut medan radhusen och flerbostadshusen förläggs i norra delen mer centralt i samhället.

Lägenheterna fördelar sig enligt nedan:

Villor i förtätningsområdet	17 st
Lägenheter i flerbostadshus	95 st
Radhuslägenheter	86 st
Parhus	36 st
Villor	23 st
Gruppbestäder	10 st
Totalt	267 st

Parhusen uppföres i ett respektive två plan. De har alla eget garage intill bostaden och ligger utmed en gemensam kvartersgata.

Villorna uppföres i ett plan med möjlighet till inredning av vind för del av bebyggelsen. Husen ligger utmed allmän gata vilket ger förutsättningar för försäljning av tomter för byggande i egen regi.

Gemensamt för radhus- och villakvarteret är att en randbebyggelse mot den öppna slätten i söder hålls ner till ett plan.

Radhusen och flerbostadshusen fördelas på tre kvarter. Radhusen uppföres i två plan medan flerbostadshusen uppföres i fyra plan. Husen ligger utmed gemensamma gränder som mynnar ut i små torg där de högre flerbostadshusen finns. I anslutning till radhuslägenheterna förutsätts egna förråd.

I flerbostadshusen utföres 10-15 lägenheter grundanpassade för handikappade.

Gemensamma servicebyggnader uppföres för tvättstugor, kvarterslokaler, sopor, fastighetsskötsel, cykelförråd m m.

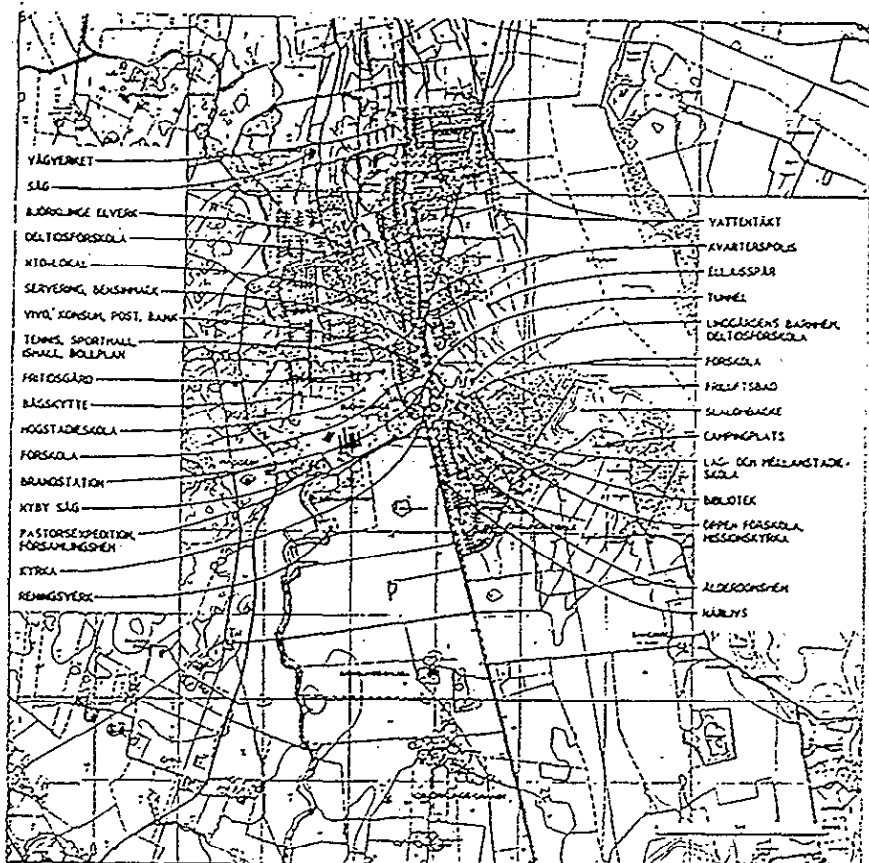
Offentlig service

I samhället finns högstadieskola, LM-skola och förskola. En ny förskola inrymmande två avdelningar föreslås i södra delen av planområdet i anslutning till planerat park- och lek område. Förskolan planeras så att den i en framtid kan byggas om till bostäder.

I samhället finns dessutom kyrka, församlingsgård, bibliotek, samlingslokal, kvarterspolis m m.

Kommersiell service

I Björklinge finns två livsmedels-hallar, bensinstation med servering, post, bank, närlivs m m. Möjlighet finns dessutom att inom planområdet i lämpliga lägen inrymma icke störande handelsverksamhet i bostadshusen.



Tillgänglighet

Såväl byggnader som markytor förut-sätts utformas på det sätt som stad-gas i plan- och bygglagen (kap 3). Tillgängligheten kommer mer i detalj att prövas i samband med bygglovs-givningen. Detta innebär att samtliga lägenheter i området blir tillgäng-liga för rullstolsbundna. I småhusen blir enbart bottenvåningen åtkomlig med rullstol men där finns då kök, dagrum, våtenheter och sovmöjlighet.

Skyddsrum

Området ligger ej inom skyddsrumsort.

Lek och rekretation

Stora rekreationsområden finns intill planområdet. Vid Sandviken finns fri-luftsbad, campingplats, slalombacke, elljusspår m m.

Vid Björkvallens idrottsplats finns bl a bollplaner, ishall och sport-hall.

Inom planområdet föreslås en mindre bollplan och en lekplats. Närlekplatser förutsätts dessutom på kvartersmark i anslutning till bostäderna.

Naturmiljö

Områden vid södra delen av Långsjön med skog, badständer m m utgör attraktiva rekreationsområden.

Gator och trafik

Sandbrovägen (väg 700) har med nuvarande belastning, ca 1100 fordon per dygn, en mycket låg standard.

En nybyggnad av väg 700 finns därför projekterad i södra delen av planområdet som kommer att utgöra förbindelse mellan nuvarande E4 och en eventuellt ny sträckning av E4 öster om Långsjön. För vägen finns en fastställd arbetsplan.

Då nu Tibbleområdet byggs ut föreslås en ny 1100 m lång huvudgata som kommer att försörja området och samtidigt utgöra förbindelse mellan E4 och Sandviksbadet. Genom vägens tillkomst kommer Sandbrovägen genom samhället att avlastas speciellt vad avser trafiken till badet under sommartid. Anslutningen till Sandbrovägen utformas så att trafiken från badet skall ledas in på den nya huvudgatan.

Till den nya huvudgatan ansluts de östra bostadsgrupperna liksom Tibblevägen. Tibblevägens nuvarande anslutning till E4 slopas.

Den södra delen av den nya huvudgatan avses utgöra en del av väg 700 då den byggs ut mot Sandbro och framtida E4. Läget överensstämmer ej i detalj med den för vägen fastställda arbetsplanen varför den föreslås att upphävas.

I samband med exploateringen rustas Tibblevägen upp och förses med en enkelsidig gångbana. Vägbanan ges en bredd av 6 m och gångbanan utföres med en bredd av 3 m. Norr om Brudlåtsvägen minskar gatubreddens till totalt 8 m för att inträngen på de befintliga upp vuxna tomterna skall minimeras. Den lokalgata som byggs i det sydöstra villakvarteret ges en totalbredd av 7 m. Den nya huvudgatan utföres med körbanebreddens 6,5 m och avvattnas med diken.

Ett gång- och cykelstråk leds genom området från de södra husgrupperna upp mot Sandbrovägen. Nuvarande Tibblevägens södra del och anslutning till E4 på en sträcka av ca 200 m övergår till att utgöra gång- och cykelväg. Därvid stängs Hambovägens södra anslutning till Tibble av för biltrafik. Gång- och cykeltrafik från området mot skolor och centrum leds in på Brudlåtsvägen förbi Björklingegården samt via Uppsalahems fastighet upp mot Sandbrovägen med övergångsställe vid LM-skolan.

Kollektiv trafik

Bussförbindelse med Uppsala finns med flera turer per timme under dag- och kvällstid alla dagar. Busslinjer går idag förbi området på E4 med hållplats vid Tibblevägens nuvarande anslutning.

Parkering

Villorna och parhusen i de södra områdena föreslås få garage och biluppställningsplatser på de egna tomterna. För radhusen och flerbostadshusen planeras gemensamma biluppställningsplatser vilka har dimensionerats med 1.1 bilplats per lägenhet.

Kommer det i en framtid att uppstå ytterligare behov av bilplatser finns plats för utbyggnad av parkeringsytorna. Parkeringsplatserna avskärmas mot bostäderna med garage och plank.

Störningar

För att reducera bullernivåerna från E4 och från framtida väg 700, som bedöms kunna få ett trafikflöde av ca 5000 fordon per dygn, erfordras bullervallar. Mot E4 föreslås vallar av 2 meters höjd och mot framtida väg 700 föreslås 1-1.5 m höga vallar.

TEKNISK
FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vattenledningar byggs ut och ansluts till befintligt system vid Tibblevägen och Sandbrovägen. Spillvattnet leds ner till befintlig pumpstation öster om planområdet. För att hindra dagvattnet från området att ledas ner till Långsjön via befintliga dikessystem föreslås det att samlas upp i en damm öster om planområdet varifrån det pumpas genom planområdet under E4 till Björklingeån. Dammen får en volym av 740 m³ och upptar en yta av ca 500 m² som inhägnas. Detta är en extraordinär åtgärd som motiveras av att Långsjön som är av riksintresse är särskilt känslig för påverkan. Vid områdets projektering bör om möjligt särskilda åtgärder vidtas för att minimera dagvattenmängderna från området.

Värme

Inom området föreslås ett vattenburet värmedistributionssystem som medger att alternativa energislag kan användas som uppvärmning. De alternativa som för närvarande utreds är el, flis, olja och gasol samt kombinationer mellan dessa. Väljs flis förutsätts en pannanläggning vid Nyby Såg med en värmekulvert till området. En sådan pannanläggning bedöms därvid att kunna värmeförsörja även andra byggnader i samhället. Olja eller gasol förutsätter också pannanläggning utanför planområdet eventuellt i anslutning till planerat vattenmagasin för dagvattnet.

El

Inom planområdet planeras tre transformatorstationer.

Tele

Inom norra och nordöstra delen av planområdet finns teleledningar som berörs av exploateringen.

Avfall

Området förutsätts planeras för källsortering av sopor.

SAMMANFATTNING
AV MILJÖ-
KONSEKVENSER

Tillkommande bebyggelse förutom förtätningen ligger på jordbruksmark. Trädvegetation förekommer på en åkerholme som sparas samt på tomterna och på åspartiet i norra delen av planområdet. Vegetation och träd bevaras där så långt möjligt med avseende på erforderliga vägutbyggnader.

Dagvattnet från området pumpas via tryckledning till Björklingeån för att Långsjön ej skall påverkas negativt av exploateringen.

Trafiken leds runt området för att minska trafik och därmed sammanhängande störningar på Sandbrovägen och Tibblevägen.

Bebyggelsen avskärmas från trafikbuller i söder med bullervallar.

ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 2004-12-31.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN


Detaljplanen har upprättats av Stads-
byggnadskontoret i samarbete med
NOARK Arkitektkontor AB.

Uppsala i juni 1990.

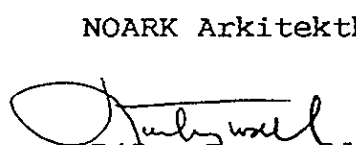
Reviderad i november 1990.

Stadsbyggnadskontoret


Ingvar Blomster
Stadsarkitekt


Ove Gustafsson
Planingenjör

NOARK Arkitektkontor AB


Björn Bergwall
Arkitekt SAR


Ulf Åstrand
Planingenjör

- Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 900118 / *q/w*
- Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 900619 / *q/w*
- Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 901129 / *q/w*
- Antagen av kommunfullmäktige 910225 / *q/w*
- Laga kraft 910820 / *q/w*

31.
LÄNSSTYRELSEN UPPSALA
Planenheten
Ink. 91. 04. 05
2024-4115-91
2024-4123-91

ÖSTRA TIBBLE

Dp 434

BJÖRKLINGE

UPPSALA KOMMUN

UPPSALA
KOMMUNSTYRELSE
Ink. 1990 -12- 19
F. 1990:487

DETALJPLAN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Exploateringen av området beräknas påbörjas under hösten 1990. Området kommer att byggas ut etappvis med ca 50 lägenheter per år. Etappindelningen är delvis beroende av vilka investeringar som erfordras i olika skeden för vägar, va-nät etc.

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 2004-12-31.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för gator och andra allmänna platser. Björklinge Energi AB är huvudman för el- och värmeförsörjning.

Respektive markägare ansvarar för kvarterens utbyggnad enligt detaljplanen och exploateringsavtal.

Avtal

Exploateringsavtal rörande mark- och anläggningskostnader för va, gator, parkmark m m upprättas mellan kommunen och NCC innan planen antas. Avtal upprättas med Uppsalahem AB som möjliggör gång- och cykeltrafik över deras fastighet söder om skolan.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen förutsätts för gemensamma vägar inom förtätningsområdet. Servitut för allmänna ledningar samt gång- och cykelvägar bildas.

För områdets utbyggnad fordras inlösen av ca 5000 m² mark från fastigheten Tibble 1:2.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Enligt en preliminär kostnadsuppskattning uppkommer exploateringskostnader enligt nedan:

VA	7.000.000:-
Trafik	10.500.000:-
Bollplan och övrig allmän platsmark	600.000:-
Tot	18.100.000:-

Fördelning av kostnaderna regleras i exploateringsavtal. Dessutom tillkommer anslutningskostnader för el och värme.

TEKNISKA
FRÅGOR

På grund av risker för radon bör radonundersökning utföras.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med NOARK Arkitektkontor AB.

Uppsala i juni 1990.

Reviderad i november 1990.

	
Ingvar Blomster Stadsarkitekt	Ove Gustafsson Planingenjör

NOARK Arkitektkontor AB

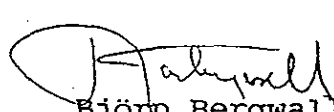

Godkänd av byggnadsnämnden för samråd 900118 *iqw*

Godkänd av byggnadsnämnden för utställning 900619 *iqw*

Godkänd av byggnadsnämnden för antagande 901129 *iqw*

Antagen av kommunfullmäktige 910225 *iqw*

Laga kraft 910820 *iqw*

	
Björn Bergwall Arkitekt SAR	Ulf Åstrand Planingenjör