

Datum 2014-05-20 Diarienummer 2014 - 002147- PL

Till miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde den 27 maj 2014

Adressat:

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 UPPSALA

Yttrande över förslag till detaljplan för Näckvägen, Björklinge, Uppsala kommun

Remiss från plan- och byggnadsnämnden, dnr. PLA 2012-20174 Remisstid: förlängd till 2014-05-30

Förslag till beslut:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avger följande yttrande över förslaget till detaljplan för Näckvägen:

1. Planbestämmelsen b₁ om förbud att hårdgöra vägar ska omfatta hela området, även lokalvägen.
2. Det behövs en planbestämmelse som anger att takbeläggning och hängrännor ska vara av material som inte avger föroreningar.
3. Byggnader i området ska anslutas till kommunens spillvattennät.
4. Det bör anges i planen att marken i området innebär stor risk för markradon som måste uppmärksammas i byggskedet.
5. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar om omedelbar justering.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Urban Wästljung
ordförande

Anna Axelsson
chef för miljökontoret

Bakgrund

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 10 villatomter. Fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 är belägen uppe på åsen vid vattentornet och vattenverket. De tekniska anläggningarna utgör planområdets västra gräns och i öster gränsar området till Norra Tibblevägen.

Bedömning

Området omfattas av regeringens beslut från 1992. Utsläpp av avloppsvatten är förbjudet inom Björklinge - Långsjöns avrinningsområde om sjöns vatten kan förorenas av utsläppet. Regeringens beslut grundade sig på miljöskyddslagen, nuvarande 9 kap 4 § miljöbalken. Förbudet innebär också utsläpp i mark eller grundvatten som kan förorena sjön. Av planhandlingen framgår att området ingår i verksamhetsområde för spill, vatten och dagvatten.

Att bebyggelse som uppförs inom planområdet anslutas till kommunalt spillvattennät är ett krav.

Dagvatten från området är avloppsvatten enligt 9 kap. 2 § miljöbalken och får inte släppas ut om det kan förorena sjön. I förslaget har förbudet beaktats. För att förorenat dagvatten inte ska uppkomma får enligt en planbestämmelse ytor inte hårdgöras. För att inte strida mot förbudet behöver bestämmelsen även omfatta lokalvägen. Tak- och dräneringsvatten ska infiltreras inom området.

Under förutsättning att det i planen införs krav på att takbeläggningar, hängrännor, stuprör och rör ska vara av material som inte förorenar vattnet har miljö- och hälsoskyddsmyndigheten inget att erinra. Materialet bör så långt möjligt vara inert (inte påverka vattnet) och som exempel får inte tak av koppar användas.

Marken i planområdet består av isälvs sediment. Risken för radon måste därför uppmärksammas.

Handläggare:
Teresia Erixon
018-727 46 54
teresia.erixon@ uppsala.se

Datum:
2014-04-07

Diarienummer:
PLA 2012-20174

Enligt sändlista

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för Näckvägen, Björklinge

Normalt planförfarande

Plan- och byggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde 2014-03-13 att sända förslag till Detaljplan för Näckrosvägen för yttrande enligt bifogad samrådslista. Fastighetsägare, bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt övriga som bedöms ha väsentligt intresse av förslaget ges tillfälle till samråd. Plan- och byggnadsnämnden förutsätter att fastighetsägare informerar eventuella hyresgäster. Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommuninformationen, kontoret för samhällsutveckling och stadsbiblioteket. Planförslaget finns även på kommunens webbplats, www.upsala.se.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra 10 villatomter. Planområdet utgör del av fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 och omfattar cirka 14 000 m².

Upplysningar i ärendet lämnas av handläggaren.

Informationsmöte

Tid: Måndag den 28 april 2014, klockan 19:30.

Plats: Församlingshemmet i Björklinge.

Välkomna!

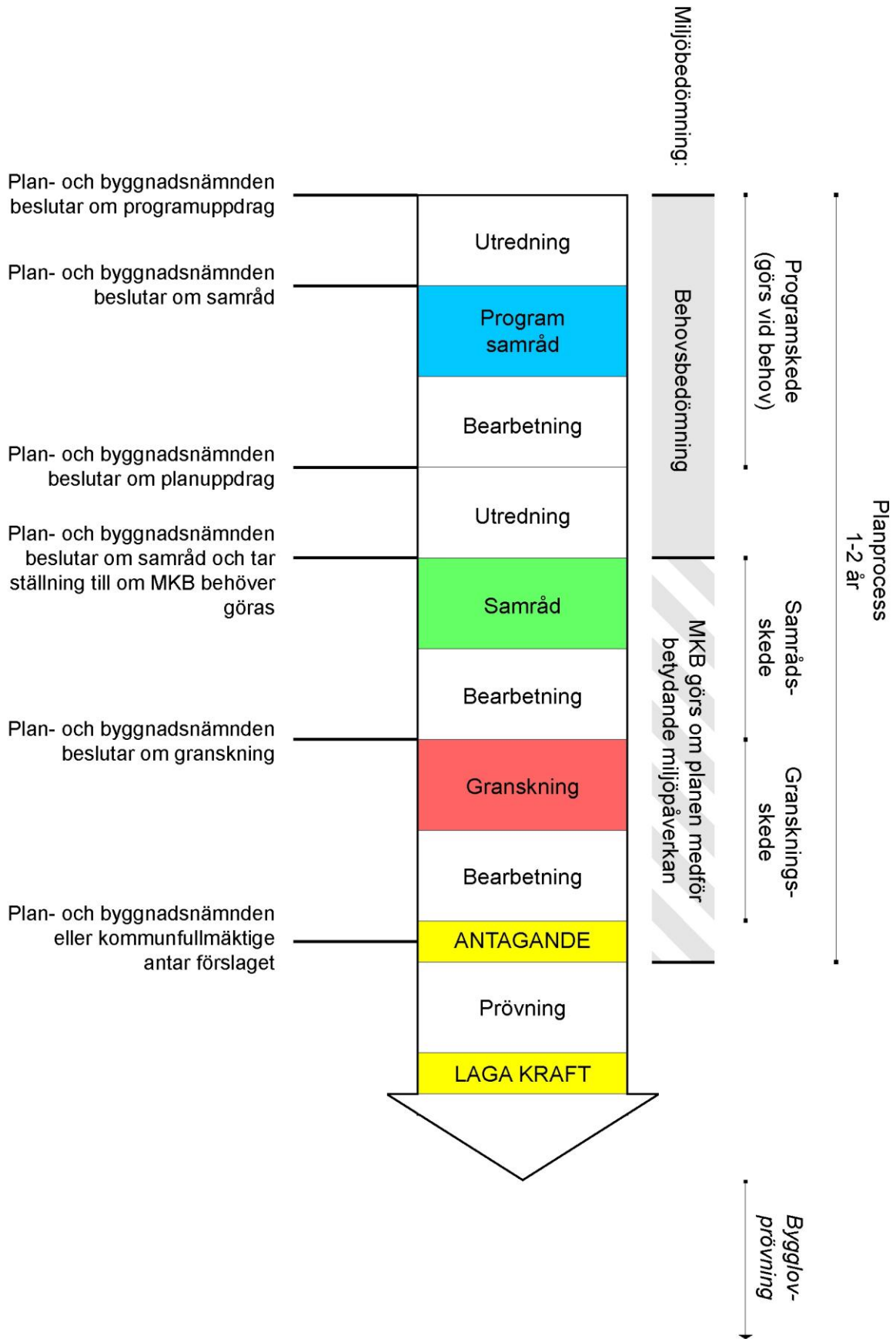
Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler för normalt planförfarande, se informationsblad avseende planprocessen. Den som inte framfört skriftliga synpunkter på förslaget under samråd och/eller granskning kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

**Yttranden skall vara inlämnade senast 22 maj 2014 till:
Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala**

Plan- och byggnadsnämnden

Uppgifter som du lämnar i yttrandet kommer att användas av plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun vid behandling av ärendet. Vi behandlar personuppgifter om dig enligt personuppgiftslagen (PUL). Enligt §§ 26 och 28 i samma lag har du rätt att, på skriftlig begäran, få information om och rättelse av de uppgifter som behandlas.

Planprocessen - normalt planförfarande



Handläggare
Teresia Erixon
018-727 46 54

Diarienummer
PLA 2012-020174

Planbeskrivning Detaljplan för Näckvägen

Normalt planförfarande

SAMRÅDSTID mellan 2014-04-10 och 2014-05-22



Orienteringsbild med planområdets ungefärliga läge markerat med svart streckad linje.

Datum
2014-04-07Diarienummer
PLA 2012-020174

Detaljplan för Näckvägen, Björklinge

Normalt planförfarande

SAMRÅDSLISTA

Kommunala lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare och boende inom och utanför planområdet

Enligt fastighetsförteckning

Hyresgästföreningar

Hyresgästföreningen i Uppsala-Knivsta

Kommunala nämnder, förvaltningar m fl

Barn- och ungdomsnämnden
Kommunstyrelsen
Kulturnämnden
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Räddningsnämnden

Intresseföreningar och sammanslutningar

Handikappföreningarnas samarbetsorgan i Uppsala kommun
Uppsala pensionärsföreningars samarbetsråd
Uppsala Handelsförening
Uppsvenska Handelskammaren

Föreningen Vårda Uppsala
Sveriges Fastighetsägare Mellansverige

Övriga

Upplands Energi AB
Skanova Access AB
Svenska Kraftnät
Uppsala Vatten och Avfall AB

Kollektivtrafikförvaltningen ULS

Upplandsmuseet

För allmänhetens kännedom

Kommuninformation

Stadsbiblioteket

Biblioteket i Björklinge

För kännedom

Sökanden

Kommunalförvaltningsråd: Marlene Burwick, Cecilia Hamenius, Erik Pelling

Politiska partier: Vänsterpartiet, Sverigedemokraterna, Moderata samlingspartiet, Miljöpartiet

Kontoret för samhällsutveckling, Bygglov

Kontoret för samhällsutveckling, GIS/Geodata

Kontoret för samhällsutveckling, Namngivningsnämnden

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Samrådshandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Miljöbalken 3, 4 och 5 kap	4
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata.....	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Fornlämning.....	6
Naturmiljö.....	6
Bebyggelse och gestaltning.....	8
Offentlig och kommersiell service.....	9
Friytor.....	9
Tillgänglighet för funktionshindrade.....	9
Mark och geoteknik	9
Vattenskydd.....	9
Trafik och tillgänglighet.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Teknisk försörjning	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	11
Organisatoriska åtgärder	11
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	11
Fastighetsrättsliga åtgärder	12
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	13
PLANENS KONSEKVENSER	13
Nollalternativ	13
Planförslagets konsekvenser.....	14
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	14
Översiktsplan	14
Miljöbalken.....	15

HANDLINGAR

Samrådshandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Miljöbedömning steg 1 behovsbedömning
- Fastighetsförteckning*

Samrådshandlingarna finns tillgängliga på kommuninformationen i stadshuset och stadsbiblioteket. Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av PUL (Personuppgiftslagen).

Läshänvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som t ex ska vara allmän plats, kvartermark, hur bebyggelsen ska regleras m.m. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

För beskrivning av planprocessen och var i denna process man befinner sig hänvisas till processpilen på följebrevets baksida.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av kontoret för samhällsutveckling i samarbete med andra kommunala förvaltningar och sökanden. Situationsplan och illustrationer har tagits fram av Bjerking AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till 10 villatomter. Planområdet utgör del av fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 och omfattar cirka 14 000 m².

MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalken 3, 4 och 5 kap

Planen berör inte miljöbalkens riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet, eller miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Miljöbalken 6:1 - 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. En behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, görs för att ta ställning till om ett genomförande av en detaljplan kan antas leda till en betydande miljöpåverkan eller inte.

Samlad bedömning av betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning, daterad 2014-02-17, har upprättats. Sammantaget visar bedömningen att naturmarken förvinns och ny villabebyggelse med trädgårdar tillkommer. Tillfart till befintliga och nya fastigheter samordnas och möjlighet att ta sig genom området på gång- och cykelväg mellan Norra Tibblevägen och Hallonstigen kommer att säkras i planarbetet.

Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte kan antas leda till betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd 2014-03-13.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i behovsbedömningen är kommunens samlade bedömning att ett genomförande av detaljplan för Näckvägen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 inte krävs.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2014-03-06 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I *Översiktsplan för Uppsala kommun 2010* som refererar till ÖP 2006 vad gäller tätortsfördjupningar framförs att detta område är en befintlig tätortsmiljö med möjlighet till viss förtätning/omvandling.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 405 F som vann laga kraft 20 december 1995. Den gällande planen medger villabebyggelse, vattentorn och naturmark.



Gällande detaljplan med planområdet markerat med svart streckad linje.

OMRÅDEFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 ligger uppe på åsen vid vattentornet och vattenverket. De tekniska anläggningarna utgör planområdets västra gräns och i öster gränsar området till Norra Tibblevägen.

Areal

Planområdet utgör del av fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 och omfattar cirka 14 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

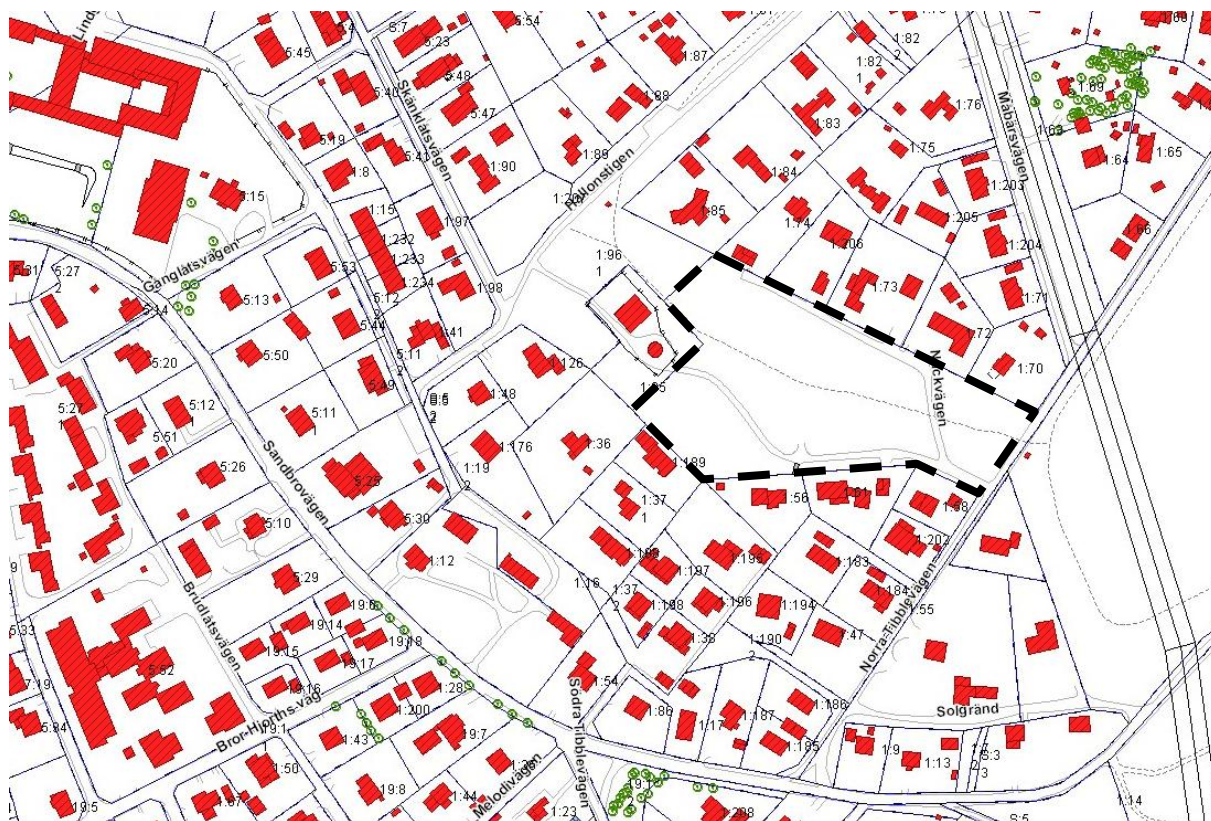
Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Allmän områdesbeskrivning

Fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 ligger uppe på åsen vid vattentornet och vattenverket. De tekniska anläggningarna utgör planområdets västra gräns och i öster gränsar området till Norra Tibblevägen. Inom området går Näckvägen som möjliggör anslutning till en del av de befintliga fastigheterna som gränsar till planområdet i norr och i söder.

Planområdet består av naturmark med gles tallskog och är i hög grad påverkat av vägar och tekniska anläggningar (vattentorn och vattenverk). Platsen är till stora delar omgiven av villabebyggelse och gränsar till ett friluftsområde i sydost.



Situationsplan med planområdet inritat med svart streckad linje.

Fornlämning

NATUR₂ Inom planområdet finns en fast fornlämning, RAÄ 285:1. Länsstyrelsen gör bedömningen att fornlämningsområdet omkring RAÄ 285:1 är 30 meter enligt ett meddelande daterat 2013-03-27. För att skydda fornlämningen och dess fornlämningsområde placeras ingen byggrätt inom detta område utan det planläggs som naturmark.

Naturmiljö

Området är idag naturmark med gles tallskog och ligger uppe på Uppsalaåsen i Björklinge. Inom området finns det en fast fornlämning RAÄ 258:1. Platsen är i hög grad påverkad av vägar och tekniska anläggningar (vattentorn och vattenverk). Tidigare gick elljusspåret genom området men är numera flyttat till kraftledningsstråket öster om planområdet.

NATUR₁ En förutsättning i planen är att man även fortsättningsvis ska kunna promenera och cykla igenom området mellan Hallonstigen och Norra Tibblevägen. Inom NATUR₁ ges möjlighet att anlägga en gång- och cykelväg som inte får hårdgöras.



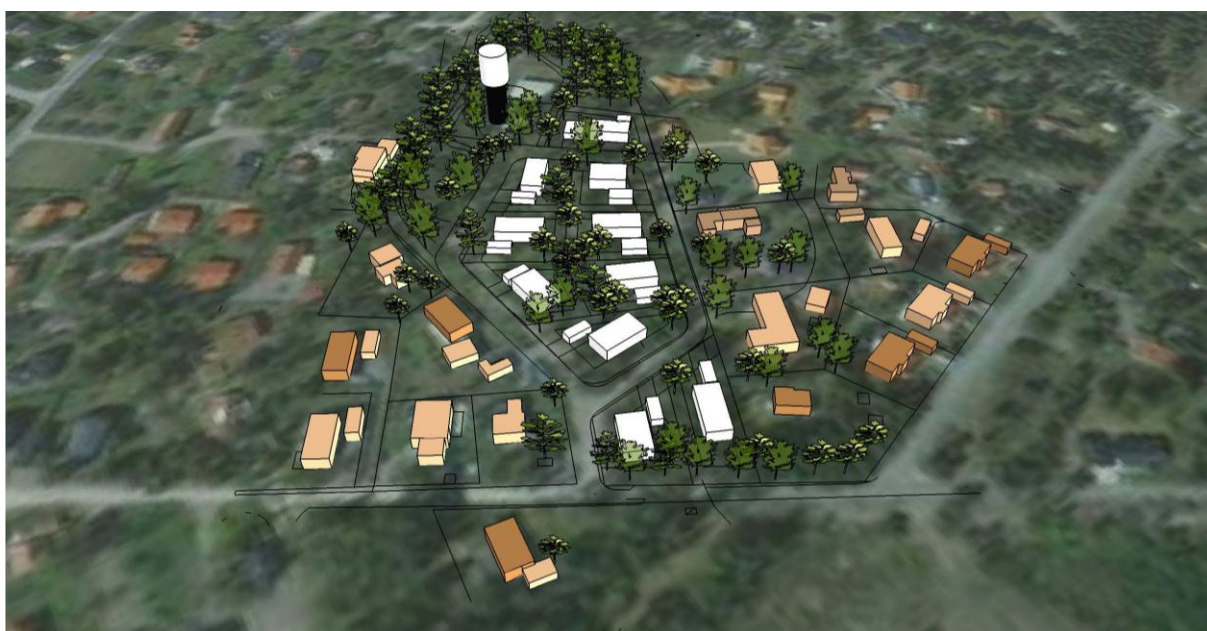
Ortofoto med de planerade villorna inlagda.



Tibblehöjden sett från söder med de planerade villorna inlagda som vita volymer.



Tibblehöjden sett från norr med de planerade villorna inlagda som vita volymer.



Tibblehöjden sett från öster med de planerade villorna inlagda som vita volymer.

Bebyggelse och gestaltning

Denna detaljplan möjliggör komplettering av samma typ av villabebyggelse som omsluter planområdet. Syftet med planbestämmelser i denna detaljplan är att så långt som möjligt efterlikna planbestämmelserna i de omkringliggande planerna för att liknande förutsättningar ska gälla för alla i området.

B, e₁–e₄ Området får bebyggas med friliggande enbostadshus i en våning med möjlighet att inreda vinden. Endast en huvudbyggnad per tomt får uppföras. Tomterna ska vara minst 800 m² stora. Största byggnadsarea för huvudbyggnad får vara 135 m² och för komplementbyggnad 60 m². Komplementbyggnad får inte inredas till bostad.



Byggnad får inte uppföras.

- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- p₁ Byggnader ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnader får placeras minst 6,0 meter från tomtgräns mot gata och minst 1,5 meter från annan tomtgräns. Detta för att kunna utnyttja tomterna på ett bättre sätt och för att det ska finnas möjlighet att ställa upp en bil framför garaget.
- 4,5/3,0 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad. Byggnadshöjden möjliggör villor i en våning med inredningsbar vind samt komplementbyggnader med en byggnadshöjd som inte blir allt för dominerande.
- b₁ Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, gäller för området. Dräneringar ansluts till stenkistor och regnvatten från stuprör infiltreras i marken. Vägar och garageuppfarter utförs med slitlager av grus och får inte hårdgöras.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom område med befintlig villabebyggelse och ingen offentlig service planeras inom området.

I Björklinge finns en livsmedelbutik cirka 1 kilometer från Näckvägen. När det gäller skolverksamhet så ligger Björklinge Kyrkskola för F-årskurs 5 cirka 500 meter från Näckvägen och Björkvallsskolan för årskurs 6–9 ligger cirka 1 kilometer från Näckvägen. Cirka 700 meter från det kommande villaområdet ligger Björklinge Kyrka. Även bibliotek, distriktssköterskemottagning, restauranger, bensinmack, hantverkare och småföretagare samt flera olika föreningar finns på orten. Äldreomsorgen är också representerad på orten i form av ett vårdboende, Björklingegården.

Busstrafik finns att tillgå på Sandbrovägen med hållplats knappt 400 meter från planområdet. Knappt 800 meter från planområdet finns hållplats på Gävlevägen/Gamla E4:an för busstrafik med god turtäthet till/från Uppsala.

Friytor

I anslutning till planområdet finns friluftsanläggningar innehållande friluftsbad, skidbackar och motionsspår för terränglöpning. Björkvallen, ortens idrottsplats ligger cirka 1 kilometer från planområdet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov och tekniskt samråd.

Mark och geoteknik

Marken består av isälvsediment, huvudsakligen sand/grus.

Vattenskydd

Området ligger inom yttre vattenskyddsområde för Uppsala och Vattholmaåsarna och särskilda bestämmelser gäller för utsläppande av dagvatten. Gällande vattenskyddsföreskrifter ska beaktas. Dispens ska sökas hos Länsstyrelsen för markarbeten djupare än en meter ovan högsta grundvattennivå.

För planområdet gäller ett ”Regeringsbeslut enligt 9 kapitlet 4§ miljöbalken angående Björklinge-Långsjöns avrinningsområde”. Beslutet avser förbud mot utsläppande av avloppsvatten med mera.

Planområdet ligger inom ett förordnande avseende ”Särskilda bestämmelser för utsläppande av avloppsvatten”.

Området ligger inom Uppsala Vatten och Avlopp AB:s verksamhetsområde och spillvattnet kommer att anslutas till detta nätverk.

b₁ Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, gäller för området. Dräneringar ansluts till stenkistor och regnvatten från stuprör infiltreras i marken. Vägar och garageuppfarter utförs med slitlager av grus och får inte hårdgöras.

Ett genomförande av detaljplanen ökar inte nämnvärt miljöbelastningen på omgivningen.

Trafik och tillgänglighet

Näckvägen i planområdet är redan idag ihopkopplad med Norra Tibblevägen som är ansluten till Sandbrovägen. Några av de befintliga fastigheterna som ligger utanför men i direkt anslutning till planområdet har sin tillfart från Näckvägen. De tillkommande fastigheterna kommer också att ha sina tillfarter från Näckvägen. Vägens utformning och skick kommer dock att ses över. Vägar och garageuppfarter ska utföras med slitlager av grus och får inte hårdgöras.

NATUR₁ För att kunna ta sig till fots eller med cykel mellan Norra Tibblevägen och Hallonstigen planläggs det för en gång- och cykelväg, på en yta betecknad med NATUR₁, i nordvästra delen av planområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafikmängden på omkringliggande gator är mycket liten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms endast medföra marginell påverkan på hälsa och säkerhet och bedöms inte riskera ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Teknisk försörjning

VA, dagvatten, recipient

Planområdet ligger inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för spill, vatten och dagvatten.

b₁ Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, gäller för området. Dräneringar ansluts till stenkistor och regnvatten från stuprör infiltreras i marken. Vägar och garageuppfarter utförs med slitlager av grus och får inte hårdgöras.

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Idag går befintliga ledningar genom området.

Avfall

Hämtställe ska ordnas inom kvartersmark och nås utan backningsrörelse samt överensstämja med arbetsmiljöverkets föreskrifter. Dragvägen för kärlen ska vara hårdgjord, utan nivåkillnader och maximalt 10 meter lång.

El

Området ingår i verksamhetsområdet för Upplands Energi, före detta Björklinge Energi. Två nätstationer finns i direkt anslutning till planområdet, både i söder (Norra Tibblevägen) och i norr

(Hallonstigen). De befintliga stationerna bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja de nya villorna med el.

Det går en befintlig luftledning tvärs över området som behöver flyttas/grävas ned.

Befintliga elljusstolpar som finns kvar sedan motionsspåret passerade genom området behöver tas bort. Motionsspåret är sedan många år flyttat från planområdet.

Gatubelysning

Uppsala kommun har ledningar till gatubelysningar inom området.

Tele och bredband

Skanova har ledningar inom området. Möjlig anslutning till fibernät finns cirka 200 meter fågelvägen från planområdet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska skickas ut på granskning respektive bli antagen under andra halvåret 2014. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Björklinge vägförening kommer att vara huvudman för allmän plats, LOKALVÄG, NATUR₁ och NATUR₂ på samma sätt som för Björklinge som helhet.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovprövningen.

Arkeologi

Planområdet berör fast fornlämning, RAÄ 258:1, och dess fornlämningsområde om 30 meter som delvis ligger inom detaljplaneområdet. Inför planerade markingrepp här ska samråd alltid ske med länsstyrelsen. Markägaren bekostar de arkeologiska utredningar som är nödvändiga. För ingrepp i fornlämningsområde ska byggherren söka tillstånd enligt Kulturmiljölagen 2 kapitlet 12§.

Ledningar

Följande ledningsägare har ledningar inom planområdet enligt Ledningskollen 2014-02-14: Uppsala Vatten och Avlopp AB (VA), Upplands Energi, Uppsala kommun (gatubelysning), Skanova (tele).

Det kan finnas ytterligare, av kontoret för samhällsutveckling, okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare. Om det inte finns avtal är det byggherren som bekostar flytten.

Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas om hand med LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Dräneringar ansluts till stenkistor och regnvatten från stuprör infiltreras i marken. Vägar och garageuppfarter utförs med slitlager av grus och får inte hårdgöras.

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, gemensamhetanläggning m.m.

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder, som är en förutsättning för planens genomförande.

Byggherren ansvarar för och bekostar nödvändig fastighetsbildning. Illustrationen nedan visar att marken kan delas in i 10 villatomter.



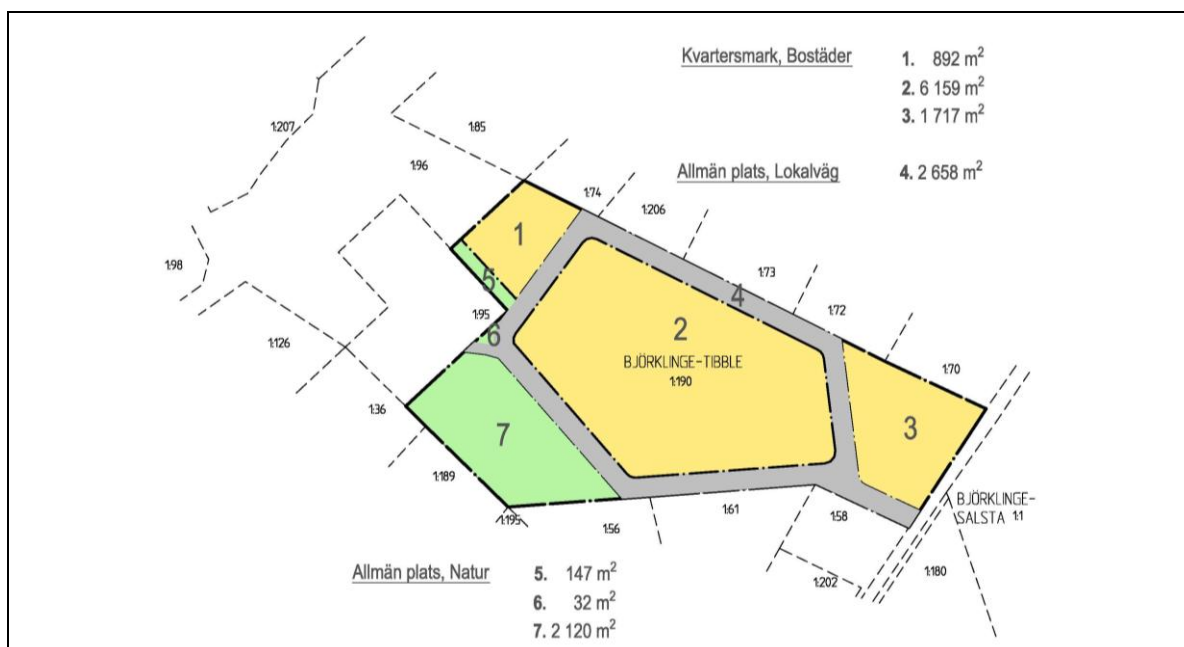
Illustration som visar att fastigheten kan delas in i 10 villatomter.

Björklinge vägförening kommer att vara huvudman för allmän plats, LOKALVÄG, NATUR₁ och NATUR₂ på samma sätt som för Björklinge som helhet.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Planområdet omfattar del av Björklinge-Tibble 1:190, område 1. Fastigheten är i privat ägo. I och med planens genomförande kommer fastighetsgränserna att ändra läge och omfattning. Kvartersmarken för bostadsändamål kan komma att delas in i flera fastigheter. Planen anger enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna ansvarar för allmänna platser. I Björklinge förvaltar Björklinge vägförening allmänna platser. Björklinge ga:1 behöver omprövas för att även omfatta hela det nya planområdet.

Enligt fastighetsförteckningen finns det servitut/rättigheter och gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Ett u-område planläggs för befintliga allmänna ledningar inom kvartersmark.



Förändringar för fastigheten Björklinge-Tibble 1:190.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ ska utgöra ett referensalternativ till det studerade planförslaget och visar vad som händer om planförslaget inte genomförs. I detta fall innebär det att gällande planförutsättningar fortsätter att styra användningen av marken.

För planområdet finns idag en gällande detaljplan som medger villabebyggelse, vattentorn och naturmark.

Planförslagets konsekvenser

Landskapsbild, stadsbild

Naturmarken förvinner och ny villabebyggelse med trädgårdar tillkommer. Tillfart till befintliga och nya fastigheter samordnas och möjlighet att ta sig genom området mellan Norra Tibblevägen och Hallonstigen kommer att säkras i planarbetet.

Fornlämning

Inom fornlämningsområdet, 30 meter från den fasta fornlämningen, RAÄ 285:1 placeras ingen byggrätt utan det förblir naturmark.

Naturmiljö

En förutsättning i den kommande planen är att man även fortsättningsvis ska kunna promenera igenom området till Hallonstigen från Norra Tibblevägen.

Rekreation och friluftsliv

Tillgång till rekreation och friluftsliv är väl tillgodosett i området som helhet, i denna del av Björklinge. Planområdet gränsar till ”Befintligt tätortnära friluftsområde”, ”Tätortsnära friluftsområden”, ”Närrekreationsmarker för Uppsala kommuns tätorter enligt en inventering från 1989” och ”Skolornas närnatur enligt en inventering från 1989”.

Miljöbelastning

Planen kommer föreskriva att särskilda bestämmelser gäller för utsläppande av dagvatten och att planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon. Ett genomförande av detaljplanen ökar inte nämnvärt miljöbelastningen på omgivningen.

Samhälls- och naturresurser

En utbyggnad av detaljplanen leder till ett ökat uppvärmningsbehov och ökad avfallsmängd men förändringen är liten och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra marginell påverkan på hälsa och säkerhet och bedöms inte riskera ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Det finns stora möjligheter att i detaljplanearbetet ta tillräckligt stor hänsyn för att undvika betydande negativ miljöpåverkan. Den samlade bedömningen av föreslagen markanvändning är att de olika miljöaspekterna inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan, varken enskilt eller sammanvägt.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. I *Översiktsplan för Uppsala kommun 2010* som refererar till ÖP 2006 vad gäller tätortsfördjupningar framförs att detta område är en befintlig tätortsmiljö med möjlighet till viss förtätning/omvandling.

Miljöbalken

Planförslaget bedöms vara i överensstämmelse med miljöbalken 3 kap 1 § avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör inte riksintressen inom området och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 3.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 4.

Planförslaget berör inte miljöbalkens kapitel 5 och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 7. Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon. Utsläppande av dagvatten regleras med planbestämmelser och planförslaget bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Kontoret för samhällsutveckling
Uppsala 2014-04-01

Ulla-Britt Wickström
Planeringschef

Teresia Erixon
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:
• samråd

2014-03-13

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

- LOKALVÄG Lokalväg
- NATUR Naturområde med möjlighet att anlägga gång- och cykelväg.
- NATUR Naturområde med fornlämning.

Kvartersmark

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 000 Minsta tomstorlek i m².
- e₂ Endast en huvudbyggnad per tomt får uppföras.
Huvudbyggnaden får inte inrymma mer än en bostad.
Komplementbyggnad får inte inredas till bostad.
- e₃ 000 Största byggnadsarea för huvudbyggnad i m².
- e₄ 00 Största byggnadsarea för komplementbyggnad i en våning i m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomträngs.
- p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomträngs mot gata och minst 1,5 meter från annan tomträngs.

Utformning

- Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.

Byggnadsteknik

- b₁ Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, gäller för området.
Dräneringar ansluts till stenistor och regnvatten från stuprör infiltreras i marken.
Vägar och garageuppfarter utförs med slitlager av grus och får inte hårdgöras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetid
- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
- Huvudmannaskap
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.



Samråd

Detaljplan för Näckvägen, Björklinge

Upprättad i april 2014

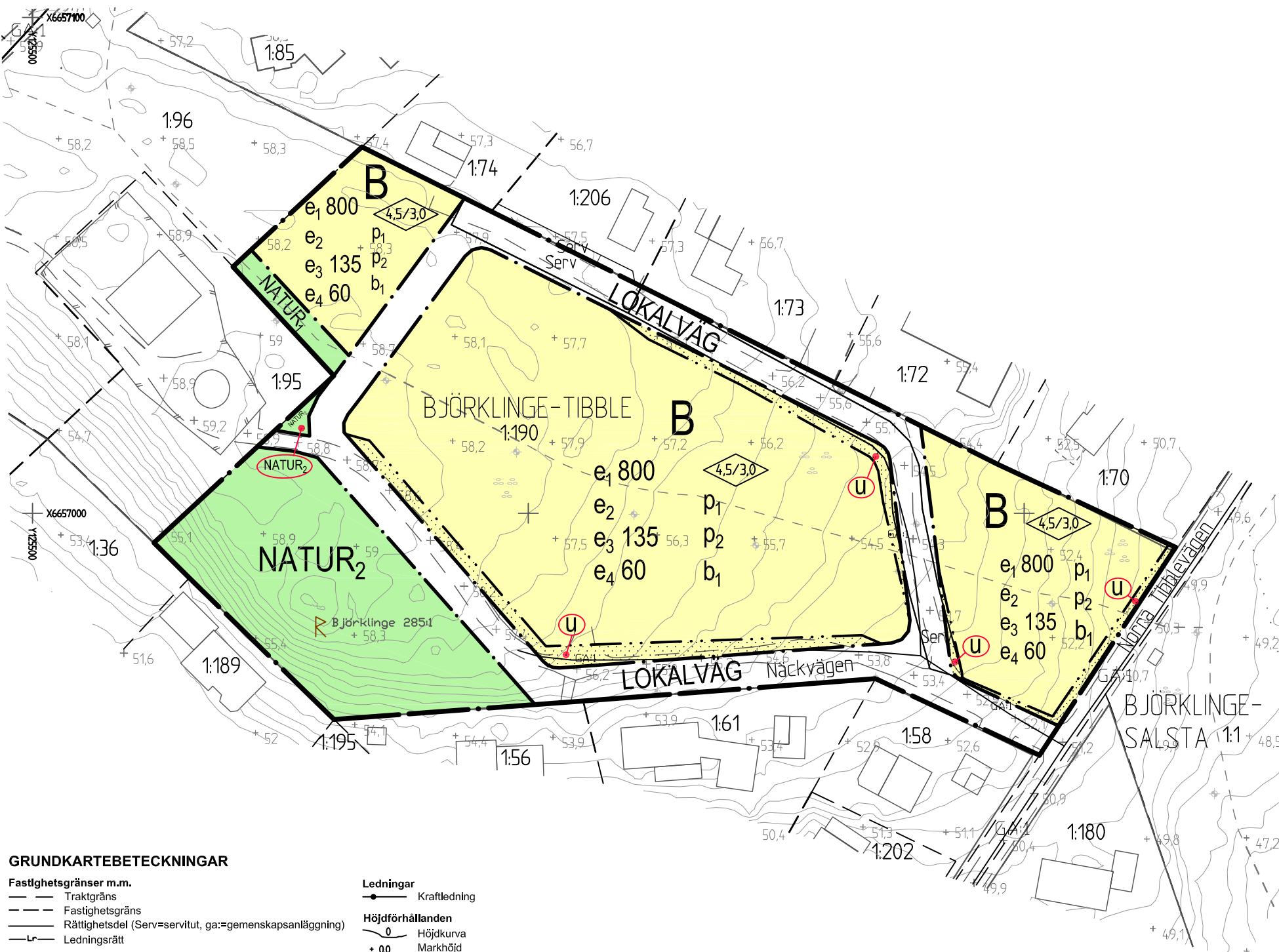
Ulla-Britt Wickström
planeringschef

Teresia Erixon
planarkitekt

Beslutsdatum	Instans
Samråd 2014-03-13	PBN
Granskning	PBN
Antagande	PBN
Laga kraft	

Till planen hör:
Plankarta
Planbeskrivning med
illustrationer

diarienum: 2012-20174



GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Fastighetsgränser m.m.

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rättighetsdel (Serv=servitut, ga:=gemenskapsanläggning)
- Ledningsrätt

Gränser enligt detaljplan

- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Användningsgräns övriga fall
- Egenskapsgräns

Byggnader m.m.

- Byggnader (geo.inmätt och digitaliserat.)

Övrigt

- Vägkant
- Gång- och cykelväg
- GB_Stolpe
- Trappa
- Ägoslagsgräns
- Skogsymbol
- Fornlämning

Ledningar

- Kraftledning

Höjdförhållanden

- Höjdkurva
- Markhöjd

Koordinatsystem:

SWEREF 99 18 00 / RH2000 i höjd

Underlag:

Primärkartan

Upprättad i mars 2014

Kontoret för samhällsutveckling

Inger Högberg

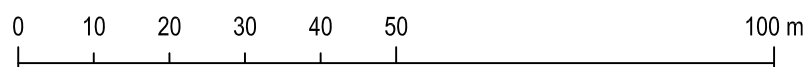
Karttekniker

UPPLYSNINGAR

Normalt planförfarande tillämpas vid planens framtagande.

ILLUSTRATIONER och HÄNVISNINGAR

- Hänvisning, punkten pekar ut bestämelseområdet.



SKALA 1:1000 (A3)

Handläggare:
Teresia Erixon

Datum:
2014-02-17

Diarienummer:
PLA 2012-020174

Miljöbedömning; Steg 1 - Behovsbedömning

Detaljplan för Björklinge-Tibble 1:190 m fl

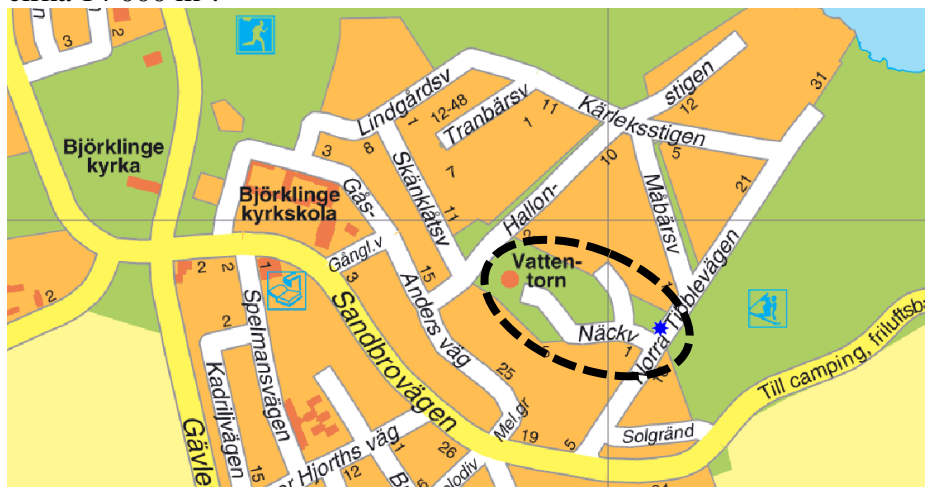
BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG). Vid betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning av planen göras under vars process en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. För att kommunen ska kunna ta ställning till om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan eller inte görs en behovsbedömning utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens checklista för behovsbedömningar utgår från bilagorna och har utgjort underlag för nedanstående bedömning.

PLANEN

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till 10 villatomter.

Planområdet utgör del av fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 och omfattar cirka 14 000 m².



Orienteringsbild med planområdet läge markerat med svart streckad linje.

PLATSEN

Nuvarande markanvändning och planläge

Fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 ligger uppe på åsen vid vattentornet och vattenverket. De tekniska anläggningarna utgör planområdets västra gräns och i öster gränsar området till Norra Tibblevägen. Inom området går också Näckvägen som möjliggör anslutning till en del av de befintliga fastigheterna som gränsar till planområdet i norr och söder.

Planområdet består av naturmark med gles tallskog och är i hög grad påverkat av vägar och tekniska anläggningar (vattentorn och vattenverk). Platsen är till stora delar omgiven av villabebyggelse.

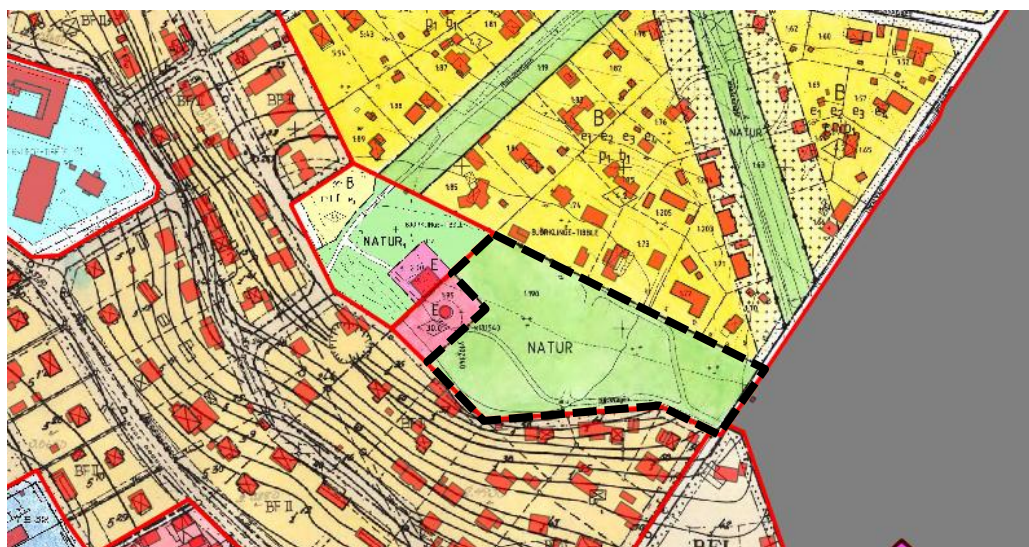
Föreslagen ändring av gällande detaljplan innebär att del av nuvarande naturmark övergår till tomtmark.

Översiktsplan

I *Översiktsplan för Uppsala kommun 2010* som refererar till ÖP 2006 vad gäller tätortsfördjupningar framförs att detta område är en befintlig tätortsmiljö med möjlighet till viss förtätning/omvandling.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan 405 F som vann laga kraft 20 december 1995. Den gällande planen medger villabebyggelse, vattentorn och vattenverk samt naturmark.



Gällande detaljplan med planområdet markerat med svart streckad linje.

Stadsbild/ landskapsbild

Planområdet består idag av naturmark med gles tallskog. På naturmarken ligger också tillfartsvägar till befintliga villafastigheter samt till vattentornet och vattenverket som ligger alldeles utanför plangränsen i nordväst. Området som helhet är placerat inom ett område med villabebyggelse och gränsar till ett fri-luftsområde i sydost.

Fornlämning

Inom planområdet finns en fast fornlämning, RAÄ 285:1. Länsstyrelsen gör bedömningen att fornlämningsområdet till RAÄ 285:1 är 30 meter enligt ett meddelande daterat 2013-03-27.

Naturmiljö

Området är idag naturmark och ligger uppe på Uppsalaåsen i Björklinge men är i hög grad påverkat av vägar och tekniska anläggningar (vattentorn och vattenverk). Tidigare gick elljusspåret genom området men är nu flyttat till kraftledningsstråket.

Marken består av isälvsediment, huvudsakligen sand – grus.

Rekreation och friluftsliv

Området gränsar till ”Befintligt tätortnära friluftsområde”, ”Tätortsnära friluftsområden”, ”Närrekreationsmarker för Uppsala kommuns tätorter enligt en inventering från 1989” och ”Skolornas närmatur enligt en inventering från 1989”.

Miljöbelastning

Planområdet ligger inom ett förordnande avseende ”Särskilda bestämmelser för utsläppande av avloppsvatten”.

För planområdet gäller också ett ”Regeringsbeslut enligt 9 kapitlet 4§ miljöbalken angående Björklinge-Långsjöns avrinningsområde”.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon.

Samhälls- och naturresurser

Området ingår i verksamhetsområde för Björklinge energi samt även inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde för spill, vatten och dagvatten.

Hälsa och säkerhet

Trafikmängden på omkringliggande gator är mycket små.

PÅVERKAN

Stadsbild/ landskapsbild

Naturmarken förvinner och ny villabebyggelse med trädgårdar tillkommer. Tillfart till befintliga och nya fastigheter ordnas upp och möjlighet att ta sig genom området mellan Norra Tibblevägen och Hallonstigen kommer att säkras i planarbetet.

Fornlämning

Inom fornlämningsområdet, 30 meter från den fasta fornlämningen, RAÄ 285:1 placeras ingen byggrätt utan det blir naturmark.

Naturmiljö

En förutsättning i den kommande planen är att man även fortsättningsvis ska kunna promenera igenom området till Hallonstigen från Norra Tibblevägen.

Rekreation och friluftsliv

Tillgång till rekreation och friluftsliv är väl tillgodosett i området som helhet, i denna del av Björklinge. Planområdet gränsar till ”Befintligt tätortnära friluftsområde”, ”Tätortsnära friluftsområden”, ”Närrekreationsmarker för Uppsala kommuns tätorter enligt en inventering från 1989” och ”Skolornas närnatur enligt en inventering från 1989”.

Miljöbelastning

Planen kommer föreskriva att särskilda bestämmelser gäller för utsläppande av avloppsvatten och att planområdet ligger inom vattenskyddsområde, yttre zon. Ett genomförande av detaljplanen ökar inte nämnvärt miljöbelastningen på omgivningen.

Samhälls- och naturresurser

En utbyggnad av detaljplanen leder till ett ökat uppvärmningsbehov och ökad avfallsmängd men förändringen är liten och bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan.

Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra marginell påverkan på hälsa och säkerhet och bedöms inte riskera ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Måluppfyllelse

Detaljplanen motverkar inte några nationella, regionala eller lokala mål.

Samlad påverkan

Det finns stora möjligheter att i detaljplanearbetet ta tillräckligt stor hänsyn för att undvika betydande negativ miljöpåverkan. Den samlade bedömningen av föreslagen markanvändning är att de olika miljöaspekterna inte kommer att leda till betydande miljöpåverkan, varken enskilt eller sammanvägt.

MOTIVERAT STÄLLNINGSTAGANDE

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behöva genomföras.

PLAN- OCH BYGGNADSNÄMNDEN



LÄNSSTYRELSEN
UPPSALA LÄN

Samhällsutvecklingsenheten
Johanna Boman
010-22 33 227
johanna.boman@lansstyrelsen.se

YTTRANDE

1(1)

2014-03-06

Dnr: 402-1068-14

Uppsala kommun
Plan- och byggnadsnämnden
753 75 Uppsala

UPPSALA KOMMUN	
Plan- och byggnadsnämnden	
Inkom	2014-03-12
Diarienum	2012/2014
Aktbilaga	

Samråd om behovsbedömning till detaljplan för del av Björklinge-Tibble 1:190, Uppsala kommun, Uppsala län

Kommunen har för rubricerad detaljplan begärt samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömning enligt 6 § förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Syftet med planförslaget


Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till 10 villatomter.


Behovsbedömning

Länsstyrelsen bedömer, med beaktande av kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken (MB).

Deltagare

Länsarkitekt Eva Bergdahl har beslutat i detta ärende. Planhandläggare Johanna Boman har varit föredragande.


Eva Bergdahl


Johanna Boman

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

2014-03-13

Sida

7

§ 77

Diariernr: 2012-020174

Detaljplan för Näckvägen, inom Björklinge**Beslut**

Plan och byggnadsnämnden beslutar att genomföra plansamråd för Näckvägen, Björklinge.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (MB) 6:11.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra till 10 villatomter. Planområdet utgör del av fastigheten Björklinge-Tibble 1:190 och omfattar cirka 14 000 m².

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Behovsbedömning

Beslutsgång

Arbetsutskottet föreslår samråd och ej betydande miljöpåverkan.

Expedieras till

Sökanden

Akten

Justerandens sign.



Utdragsbestyrkande



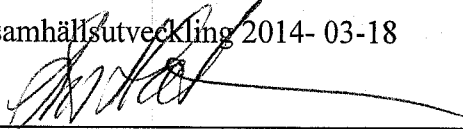

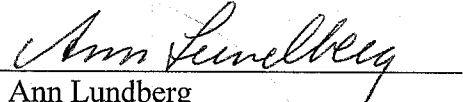
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

2014-03-13

1

Plats och tid	Stationsgatan 12, lokal Bergius kl. 16.00 – 16.45		
Beslutande	Liv Hahne	ordförande	(M)
	Monica Östman	v ordförande	(S)
	Rolf Kroon	ledamot	(M)
	Carolina Bringborn Anadol	”-	(M)
	Sture Blomgren	”-	(FP)
	Curt Malmenstedt	”- jävig §§ 94,117	(C)
	Ingemar Virsén	”-	(KD)
	Jimmy Mattsson	”-	(S)
	Kia Solid	”-	(S)
	Susanne Engström	”-	(MP)
Kjell Haglund	”-	(V)	
Närvarande ersättare	Madeleine Andersson	ersättare	(M)
	Markus Lagerquist	”-	(M)
	Maria Mattson Mähl	”-	(FP)
	Cecilia Oksanen	”- jävig § 73	(C)
	Peter Burman	”-	(S)
	Helena Olsson	”-	(S)

Övriga deltagande Åsa Nilsson Bjervner, t.f. direktör, Göran Sollenberg, t.f. bygglovchef, Torsten Livion, detaljplanechef, Sofie Andersson Rosell, Brita Christiansen, Jenny Andresson, Pernilla Hessling, Sara Lindh, Caroline Johansson Fors.
Tjänstemännen deltar som föredragande i respektive ärenden.

Utses att justera	Monica Östman	
Justeringens plats och tid	Kontoret för samhällsutveckling 2014- 03-18	Paragrafer: 72 -124
Ordförande	 Liv Hahne	
Justerare	 Monica Östman	
Sekreterare	 Ann Lundberg	

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Plan- och byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2014-03-13		
Datum för anslags uppsättande	2014-03-19	Datum för anslags nedtagande	2014-04-10
Förvaringsplats för protokollet	Kontoret för samhällsutveckling, Stationsgatan 12		

Underskrift

