

Diarienummer
2002/20097-1



Detaljplan för
Björklinge 2:5
Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2009-05-16



Handläggare: Owe Gustafsson, telefon: : 018 – 727 46 45
owe.gustafsson@ uppsala.se

Stadsbyggnadskontoret

Postadress: Uppsala kommun, Stadsbyggnadskontoret • 753 75 UPPSALA • Besöksadress: Stadshuset, Vaksalagatan 15
Telefon: 018 – 727 00 00 • Fax: 018 – 727 46 61 • E-post stadsbyggnadskontoret@ uppsala.se
www.uppsala.se

Detaljplan för
Björklinge 2:5
Björklinge
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad med ca 18 bostäder i radhusform. Alternativt kan cirka 7 friliggande småhus uppföras. Avsikten är att den bostadskompletteringen skall kunna göras utan att den pågående och framtida förskoleverksamheten hindras.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet gränsar i väster och norr mot Tibblehöjdens fritidsområde. I söder gränsar området mot Lindgårdsvägen.

Areal

Fastigheten har en areal på 14 301 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Björklinge 2:5 ägs av Svagströmsbolaget i Uppsala AB

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och Program

För Björklinge tätort gäller en översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 1980-06-16. Enligt översiktsplanen skall området användas för allmänt ändamål.

I Översiktsplan 2006 för Uppsala kommun redovisas Björklinge 2:5 som ett pågående omvandlings- och förtättningsprojekt.

Detaljplaner, Områdesbestämmelser och Förordnanden

För Björklinge 2:5 gäller detaljplan 405, fastställd 1961-01-26. Enligt gällande plan är området avsatt för allmänt ändamål (skola/förskola).

Björklinge 2:5 ligger inom inre skyddszon för grundvattentäkt (fastställt av länsstyrelsen 1989-11-27).

Östra delen av fastigheten berörs av skyddsområde för Björklinge-Långsjöns avrinningsområde som omfattas av regeringsbeslut 1992-04-02. Förbudet, som meddelats med stöd av 2 § tredje stycket och 8 § miljöskyddslagen, gäller förbud mot utsläppande av avloppsvatten mm.

Program för planområdet

Stadsbyggnadskontoret fick 2003-02-18 i uppdrag av Byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplaneprogram för Björklinge 2:5. Planprogrammet var ute på samråd under tiden 2003-12-05--2004-01-30 och då fick berörda myndigheter, sakägare, intresse-sammanslutningar och kommunala nämnder tillfälle att yttra sig över förslaget.

Byggnadsnämndens beslut 2004-04-15 över programredogörelsen utmynnade i ett planuppdrag med bland annat följande förslag till åtgärder:

Trafikfrågorna kring programområdet och Björklinge Kyrkskola skall utredas. Planarbetet skall inriktas på en begränsad bostadsutbyggnad som möjliggör fortsatt skolverksamhet inom fastigheten. Planbestämmelserna skall utformas så att befintliga byggnader kan omvandlas till bostadshus. I arbetet skall ingå att göra en lämplig avgränsning av skolgården samt att undersöka möjligheterna till ny lokalisering av bollplan. Dagvattenfrågan skall utredas i det fortsatta planarbetet. Behovet av arkeologisk utredning och varsamhetsbestämmelser för huvudbyggnaden skall beaktas i planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Björklinge 2:5 består – förutom byggnader och hårdgjorda ytor – i huvudsak av skogsmark som domineras av barrskog. Tomtens centrala del ligger på en höjd av cirka 50 meter över havet (m.ö.h). Området lutar i såväl västlig som östlig riktning till cirka 45 m.ö.h.

Geoteknik

Radon

Björklinge 2:5 ligger inom ett område med hög radonrisk (åsen).

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade och karterade inom området, medan en rik fornlämningsbild i övrigt återfinns i anslutning till åsen, sjön och i anslutning till Björklingeån. En exploatering av fastigheten kommer att behöva föregås av en arkeologisk utredning för att klargöra fornlämningsituationen.

Bebyggelse

Fastighetens huvudbyggnad, uppfördes i början av 1960-talet, har en välbevarad och tidstypisk arkitektur som är väl värd att visas hänsyn. Detaljplanen gjordes av arkitekten Sven Johnsson 1958 och troligtvis är det han som även ritat skolhuset och intilliggande villa. Byggnaderna är exteriört välbevarade och utgör goda exempel på den arkitekturstil som då vara rådande.



Skolhusets volymer har eleganta proportioner och står i ett fint förhållande till varandra. Fasaderna är klädda med rött tegel och taket är täckt med rött lertegel. Fönstren av trä med spröjs är mestadels symmetriskt placerade vilket ger välordnade och harmoniska fasader. Ett burspråk i betong bryter av och skapar ett nödvändigt avbrott i fasaden. Ytterdörrarna är tillverkade av trä med vackra handtag. Balkonger och räcken är utförda i smide som förstärker byggnadens arkitektoniska kvalitet. För att värna kvalitén i bebyggelsen införs varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Den nya bebyggelsen föreslås läggas längs med Lindgårdsvägen respektive längs med fastighetens östra och norra gräns. Inom området föreslås cirka 18 hus i radhusform. Alternativt kan cirka 7 friliggande småhus uppföras. Bostäderna får uppföras i två våningar (vindinredning tillåts ej) med en högsta nockhöjd på 8.0 meter. Tomterna för radhus får inte understiga 250 kvadratmeter. Vid friliggande småhusbebyggelse är minsta tomtyta 700 kvadratmeter.

Befintlig bebyggelse inom fastigheten används för närvarande till förskoleverksamhet. I ett framtida perspektiv kan byggnaderna

komma att omvandlas från nuvarande förskolelokaler till bostäder. Planbestämmelserna utformas så att det medger denna omvandling.

Sociala förhållanden

Utbyggnaden sker intill ett etablerat bostadsområde med förskola och skola i närområdet. Detta bedöms vara positivt ur social synpunkt.

Barn

Bostädernas lokalisering samt närheten till skogs- och friluftsområden bedöms även vara positivt i ett barnperspektiv.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det förutsätts att den nya bebyggelsen följer de bestämmelser som gäller för nybyggnad och tillgänglighet. Vid utformningen av entrétytor och parkering bör även de synskadades behov uppmärksammas. Förutsättningarna för god tillgänglighet på parkeringarna och entrétytor underlättas av att marken inom den del av planområdet som skall exploateras är relativt plan.

Dessa frågor prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget omedelbart norr om Björklinge Kyrkskola. Inom planområdet och i närområdet finns förskolor. Kommersiell service, i form av livsmedelsbutik mm finns cirka 300 m väster om Björklinge 2:5. Busstrafik med god turtäthet, till bland annat Uppsala, finns längs fd väg E4 (närmaste hållplats ligger cirka 300-400 meter sydväst om planområdet).

Friytor, park och naturmiljö

Det finns goda möjligheter att iordningställa lekplatser inom planområdet. Intill planområdet finns ett större skogsområde för promenad, rekreation. Ett elbelyst motionsspår och skidbacke finns i närområdet. Öster om planområdet ligger Långsjön med ett anlagt bad inom ett gångavstånd på cirka 800 meter. Inom området finns ett antal flyttblock. Det största stenblocket, längst i väster, skall bevaras i sitt nuvarande läge. Det är önskvärt att även övriga block i området kan ligga kvar på plats. Om det inte är möjligt bör stenblocken flyttas till den centrala lekytan.

Trafik och trafiksäkerhet

Gatunät

Området ansluts via en lokalgata till Lindgårdsvägen (i sydväst). Biltrafiken styrs till parkeringar dels vid förskolorna och vid bostadsområdets infart i områdets norra del. Angöring till radhusen kan ske via den vägslinga som följer gränsens norra del och avslutas vid en vändplan centralt i området.

Mot bakgrund av att ingen utfart tillåts direkt på Lindgårdsvägen och att infarterna till förskolorna är separerade bör godtagbar trafiksäkerhet uppnås.

Gång- och cykeltrafik samt skolväg

Gång- och cykelstråk leder till Björklinges centrala delar och Björk-vallsskolan via en gång- och cykeltunnel under fd väg E4. Björklinge Kyrksskola ligger intill planområdet.

Kollektivtrafik

Busstrafik med god turtäthet, till bland annat Uppsala, finns längs fd väg E4 (närmaste hållplats ligger cirka 300-400 meter sydväst om planområdet).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunens VA-nät

Värmeförsörjning

Planområdets storlek gör att det är svårt att inrymma en lokal värmeanläggning. Vattenburen värme bör installeras i byggnaderna för att möjliggöra en framtida anslutning till ett fjärrvärmenät i Björklinge.

Solvärmeanläggningar kan anläggas på byggnadernas tak till en yta av 15 kvadratmeter per byggnad. Därutöver kan motsvarande anläggningar uppföras fristående till friggebodsstorlek (15 kvadratmeter).

El

Björklinge Energi är huvudman för elanläggningar i området.

Avfall

Planbestämmelserna medger att en avfall- och källsorteringsbyggnad uppförs vid infarten till bostadsområdet.

Administrativa frågor

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

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

I Översiktsplan 2006 för Uppsala kommun redovisas Björklinge 2:5 som ett pågående omvandlings- och förtättningsprojekt.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, 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.

KRAV PÅ MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt plan- och bygglagen skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

Planen medför följande:

- Innebär ingen negativ påverkan på mark och vatten
- Påverkar inga betydelsefulla natur- och samhällsresurser i negativ riktning.

Därför är bedömningen att genomförande av detaljplanen inte innebär något betydande påverkan i den betydelsen som avses i PBL och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Vegetation

Befintlig vegetation –barrskog- kommer att utglesas.

Trafik

Säkerhet

Utbyggnaden är relativt begränsad men medför ändå att trafiken i området ökar.

Kulturmiljö

Huvudbyggnaden föreslås få varsamhetsbestämmelser som skyddar byggnadens exteriör.

Dagvatten

Dagvattnet får fritt infiltreras i marken kring hårdgjorda ytor och tak. Länsstyrelsen har i beslut 2005-05-27 godtagit denna lösning och givit dispens från skyddsföreskrifterna i inre skyddszon för kommunal vattentäkt och 8§ miljöförordningen (Långsjön).

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Byggherrens konsult har bidragit med underlag (illustrationskartan).

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2008, reviderad i april 2009
Revidering: Avsnittet om fornlämningar har ändrats.

Ulla-Britt Wickström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-06-12
- utställning 2008-10-23

Antagen av byggnadsnämnden 2009-04-16
Laga kraft 2009-05-16

Detaljplan för
Björklinge 2:5
Björklinge
Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Samråds- och utställningsskedet beräknas vara genomfört under hösten 2008. Planen väntas bli antagen omkring årsskiftet 2008/09.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Utbyggnaden av det nya bostadsområdet kommer att genomföras på privat initiativ

Huvudmannaskap

Björklinge vägförening kommer att vara huvudman för allmän platsmark – lokalgatan.

Avtal

Exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen skall vara tecknat innan detaljplanen antas.

FASTIGHETS RÄTT

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsbildningar som är en förutsättning för planens genomförande. Planbestämmelser med tomtstorlekar reglerar detta.

Gemensamhetsanläggning kan komma att behövas för att reglera till exempel skötsel och drift av infartsväg, parkering, gemensam lekyta och hämtställe för avfall.

EKONOMI

Planekonomi

Det ekonomiska ansvaret för projektet åvilar i första hand ägaren till Björklinge 2:5.

Inlösen, ersättning

Kommunen har för avsikt att lösa in de del av fastigheten som är allmän platsmark (del av lokalgatans vändplan).

UTREDNINGAR

Tekniska utredningar

Innan bebyggelsen detaljprojekteras bör en geoteknisk utredning göras. I samband med detta bör även radonrisken beaktas.

Arkeologi

Inga fornlämningar finns registrerade och karterade inom området, medan en rik fornlämningsbild i övrigt återfinns i anslutning till åsen, sjön och i anslutning till Björklingeån. En exploatering av fastigheten bör föregås av en arkeologisk utredning.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplaneförslaget har upprättats inom stadsbyggnadskontoret. Byggherrens konsult har bidragit med underlag (illustrationskartan).

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i oktober 2008

Ulla-Britt Wickström
planchef

Owe Gustafsson
planingenjör

Beslutsdatum

Godkänd av byggnadsnämnden för:

- samråd 2008-06-12
- utställning 2008-10-23

Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2009-04-16
2009-05-16