

Plan- och byggnadsnämnden

Diarienummer:
PBN 2015-002348

Handläggare:
Kajsa Reslegård 018-727 47 44

Planbeskrivning

Detaljplan för Björklinge-Tibble

5:27

Standardförfarande



Översiktsbild med planområdet inringat.

ANTAGANDEHANDLING

Innehåll

Inledning.....	4
Sammanfattning av planförslaget	4
Revideringar efter granskning	4
Läsanvisningar	4
Planprocessen	4
Handlingar.....	6
Antagandehandlingar.....	6
Miljöbalken	6
Miljöbalken kapitel 3, 4 och 5.....	6
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktsplan.....	7
Landsbygdsprogram.....	7
Detaljplaner	7
Planens innehåll	8
Planens syfte.....	8
Planens huvuddrag.....	8
Planområdet.....	9
Allmän områdesbeskrivning.....	9
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning	9
Skola, service	12
Kulturmiljö	12
Park och natur	13
Trafik och tillgänglighet.....	13
Sociala aspekter	15
Mark och geoteknik.....	15
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	15
Hälsa och säkerhet.....	17
Teknisk försörjning	18
Planbestämmelser	20
Användning av mark och vatten.....	20
Planens genomförande	22
Organisatoriska åtgärder	22
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	23
Ekonomiska åtgärder	24
Tekniska åtgärder	24
Planens konsekvenser	25

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	25
Behovsbedömning.....	25
Miljöaspekter	26
Stadsbild	26
Kulturmiljö.....	26
Naturmiljö.....	26
Rekreation och friluftsliv	26
Mark och vatten.....	26
Resurshushållning	27
Hälsa och säkerhet.....	27
Sociala aspekter	27
Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken	27
Översiktsplanen	27
Miljöbalken	28
Medverkande	29

Inledning

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus i tre våningar på fastigheten Björklinge-Tibble 5:27 som tidigare varit bebyggd med kedjehus i en våning. Planen innebär en effektivare markanvändning och detaljplanen möjliggör cirka 70 lägenheter. Den tillkommande bebyggelsens utformning ska harmonisera med omgivande småhusbebyggelse. Vidare syftar planen till att möjliggöra prisrimliga bostäder och bidra till ökat byggande av flerbostadshus i en av kommunens prioriterade tätorter.

Revideringar efter granskning

Ändringar från granskningen:

- Arealuppgifterna i planbeskrivningen har uppdaterats.
- Användningsbestämmelsen S (skola) tas bort från fastighetens norra skifte. Användningsbestämmelserna B (bostäder) och C (centrum) anses tillräckliga för att uppnå syftet.
- Plankartan har justerats efter att Upplandsenergi mätt in sin ledning. Delar av u-området har därför utgått. Området som kopplar mot Spelmansvägen har fortfarande prickmark.
- Bestämmelsen om andelen hårdgjord yta inom fastigheten utgår.
- Solstudien uppdateras då klockslag varit felaktiga på de färglagda bilderna. De svartvita bilderna som använts i planhandlingen är korrekta.
- Volymstudien har uppdaterats genom att höjden på Björklingegården justerats.
- Uppdaterad information om ledningsägare, Bionärs ledningar har övergått till Solör Bioenergi.
- Redaktionella ändringar.

Läsanvisningar

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan liggertill grund för kommande bygglovprövning.

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-11-19.

Handlingar

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning inklusive behovsbedömning
- Utlåtande, webbversion
- Utlåtande, fullständig version*

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse, fullständig version*
- Samrådsredogörelse, webbversion
- Solstudier, daterad 2020-02-05, rev 2022-03-17
- Komplettering av solstudie klockan 18:00
- Dagvattenutredning, reviderad, daterad 2021-10-28

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

Miljöbalken

Miljöbalken kapitel 3, 4 och 5

Planen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken, eller miljökvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet.

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

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

Detaljplanen innebär i huvudsak små förändringar från nuvarande markanvändning. Området är vid planens upprättande planlagt för bostadsändamål i två våningar.

Förändringarna består av att högre bostadshöjder tillåts, motsvarande tre våningar samt att en större del av fastigheten möjliggörs för exploatering. Detaljplanen strider inte mot några nationella, regionala eller lokala miljömål. Planområdet berörs inte av några riksintressen och bedöms inte påverka människors hälsa eller säkerhet.

Detaljplanen bedöms inte i övrigt leda till någon samlad påverkan eller bidra till några kumulativa effekter som innebär risk för betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan. Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6:11–6:18 inte krävs. Plan- och byggnadsnämnden tog ställning till att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2021-08-02 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Björklinge är i översiktsplanen utpekad som en prioriterad tätort. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter. Björklinge bör kunna utvecklas med cirka 300 bostäder under planperioden.

Landsbygdsprogram

Kommunfullmäktige antog 2017 *Landsbygdsprogram för Uppsala kommun*. Programmet omfattar hela Uppsala kommun undantaget Uppsala stad. Syftet med landsbygdsprogrammet är att bidra till att Uppsala ska vara en av Sveriges bästa landsbygdskommuner. Enligt programmet är ett av de prioriterade utvecklingsområdena bostadsbebyggande, vilket innebär att man ska skapa goda förutsättningar för att bygga och utveckla boendemiljöer på landsbygden. Två uppsatta mål är att kommunen ska ha en planberedskap i de prioriterade tätorterna som motsvarar en produktion av 400 bostäder samt åstadkomma annan bostadsbebyggelse än småhus.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av *byggnadsplan för Björklinge* fastställd 1962. Den planen anger att marken är avsedd för bostadsändamål och bebyggelsens höjd regleras till två våningar. En stor del av ytan utgörs av mark som enligt tidigare plan inte får bebyggas (marken är ”prickad” i plankartan, se bild nedan, vilket innebär att den enligt byggnadsplanen inte får bebyggas).

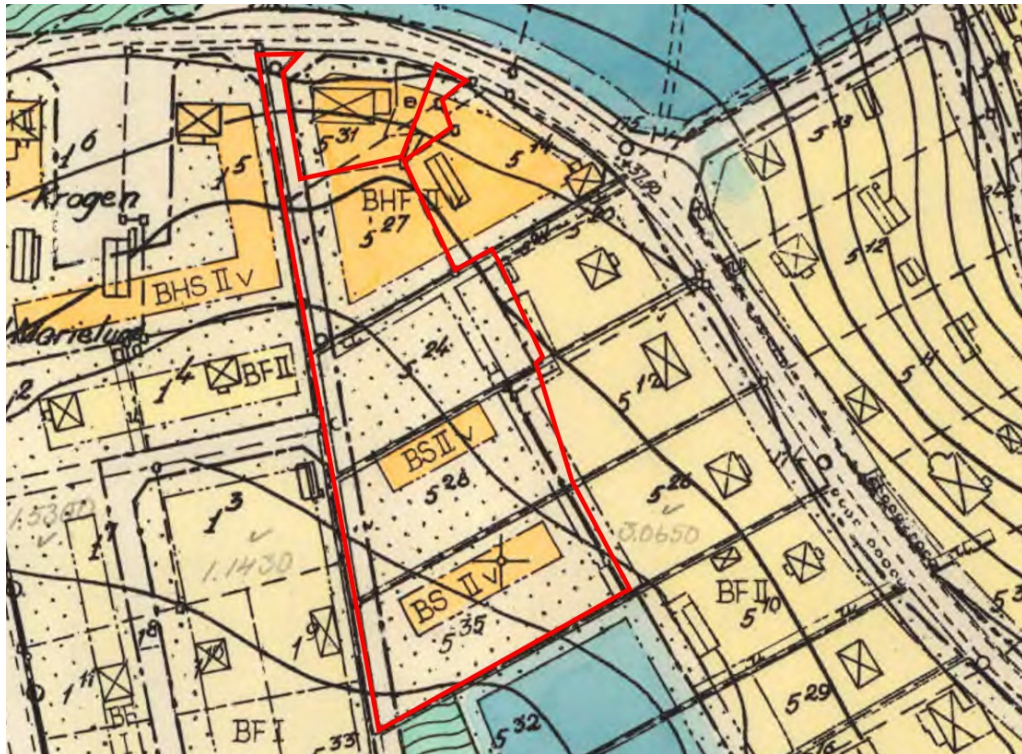


Bild 1 Utdrag ur Byggnadsplan för Björklinge

Planens innehåll

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus i tre våningar innehållandes cirka 70 lägenheter. Den tillkommande bebyggelsen ska delas upp i olika volymer och utformningen och det arkitektoniska uttrycket ska harmonisera med omkringliggande 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.

Planens huvuddrag

Detaljplanen innebär att fem nya flerbostadshus byggs på Uppsalahems fastighet Björklinge-Tibble 5:27. Detaljplanen medger en nockhöjd som möjliggör byggnader upp till tre våningar innehållandes cirka 70 lägenheter. Området har tidigare varit bebyggt med cirka 25 rad- och kedjehusbebyggelse i en våning som var placerad kring en öppen gräsyta. Planen innebär en effektivare markanvändning.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger centralt i Björklinge (Spelmansvägen 3–5). Planområdet omfattar cirka 9 400 kvadratmeter.



Bild 2 Planområdets läge i Björklinge, planområdet markerat med röd streckad linje.

Allmän områdesbeskrivning

Björklinge utvecklades kraftigt i mitten av 1900-talet. Villabebyggelsen växte fram redan i slutet av 1950-talet men den riktigt stora utbyggnaden skedde under 1960- och 1970-talet. Bebyggelsen i anslutning till det planområdet är i huvudsak uppförd i en och två våningar. Området avgränsas av Spelmansvägen i väster och gränsar mot villabebyggelse i öster. I norr ligger Björklingebiblioteket som även innefattar lokaler för ett familjedaghem, och söder om planområdet ligger Björklingegården. I Björklinge finns service i form av bland annat matvarubutik, distriktssköterskemottagning och restauranger. Björklinge har goda tillgångar till rekreation med bland annat strövområden, elljusspår, skid- och pulkabacke och badplats.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Björklinge domineras av småhusbebyggelse. Planområdet har tidigare varit bebyggt med kedjehus i en våning. Vid tidpunkten för planens upprättande består området av en öppen gräsyta med inslag av gruspartier. Några träd finns inom fastigheten.



Bild 3 Området har tidigare varit bebyggt med låga kedjehus, placerade kring en öppen gemensam gård.



Bild 4 Numera är kedjehusbebyggelsen riven och planområdet består av en öppen yta, bild från 2017.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör att området bebyggs med bostadsbebyggelse i upp till tre våningar. Intentionen med detaljplanen är att det ska upprättas fem byggnadsvolymer som placeras i linje med fastighetsgränserna kring en gemensam gård. För att få en mer uppbruten skala och variation kan bebyggelsens höjd variera mellan två och tre våningar.

För att den kommande byggelsen ska anpassas till omgivningen säkerställs att byggnaderna ska utformas med sadeltak. Fasadmaterial och färgsättningen är viktiga faktorer för anpassningen och studeras vidare under bygglovsskedet.

Bostäder enligt ramavtal

Fastighetsägaren planerar att på fastigheten uppföra hus som är upphandlade enligt ramavtal centralt. Ramavtalen innehåller färdiga hustyper och endast mindre justeringar kan göras i gestaltningen av byggnaderna. Ramavtalen syftar till att uppförandet av byggnaderna ska vara kostnadseffektivt, vilket är en förutsättning

föratt hyrorna för de boende ska kunna hållas låga.

Placering

Bebyggelsens placering styrs av planbestämmelser om minsta avstånd till användningsgräns, samt av de u-områden som korsar området. Bebyggelsen, med undantag för komplementbyggnader, får placeras som närmast 4,5 meter från användningsgräns. Bebyggelsens indragna placering längs med Spelmansvägen ger förutsättningar för ett öppet gaturum, vilket är karaktäristiskt för området. I östra delen av fastigheten, som angränsar mot småhusfastigheter, är avståndet i realiteten längre då ett u-område löper längs med användningsgränsen.

Bostadsgårdar

Fastighetsägaren planerar att placeras bebyggelsen på ett sätt som skapar gårdssytor mellan husen. Gårdssytorna planeras att få en grön karaktär vilket skapar boendekvaliteter och bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvatten. För att säkerställa tillräcklig yta för gårdsmiljöer regleras exploateringsgraden genom byggnadsarea.

På fastigheten finns ett fåtal större vitala träd. De träd som är möjliga att bevara utifrån huskropparnas placering bör bevaras för att stärka gårdskvaliteterna. Befintliga uppvuxna träd ger grönska och miljöskapande värden till gården.



Bild 5 Situationsplan av föreslagen bebyggelse. Illustration: PE Projektengagemang.



Bild 6 Volymstudie av byggaktörens förslag till bebyggelse. Den omgivande bebyggelsens höjd är schematisk. Illustration: PE Projektengagemang.

Skola, service

Detaljplanen kommer generera ett förhållandevis litet behov av för- och grundskolplatser. Däremot kan planens genomförande bidra till flyttkedjor inom Björklinge vilket kan generera ett behov av skolplatser. I anslutning till planområdet finns både förskola och skola.

Planens genomförande genererar ett ökat underlag för service i tätorten. En stor del av den befintliga servicen i tätorten finns inom gångavstånd från planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i den utpekade kommunala kulturmiljön, *Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar* (U21). Kulturmiljön är ett sammanhängande område som sträcker sig från Gamla Uppsala över Uppsalaslätten norrut längs Björklingeån till Björklinge kyrka samt utmed Fyrisåns och Vendelåns dalgångar. Kulturmiljön består av en centralbygd med stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern. Vägnätet inom området är bitvis av mycket hög ålder med bland annat bevarade hålvägar och den raka vägen mellan Uppsala och Björklinge (Gävlevägen) som anlades redan under 1600-talet.

Björklingeåns och Fyrisåns dalgång är även utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (*Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns och dalgångar*). Utbredning av riksintresset skiljer sig mot utbredningen av den kommunala kulturmiljön.

Planområdet ingår även i den utpekade kommunala kulturmiljökärnan, *Björklinge kyrkomiljö*. Kyrkomiljön innehåller kyrka, klockstapel och prästgård samt byggnader från 1700-talet. Detaljplanen bedöms inte påverka de kommunala kulturmiljöerna eller riksintresset då bebyggelsen ligger inom sammanhållen bebyggelse och avgränsat från Björklinge kyrkomiljö. Även om den tillkommande bebyggelsen tillåts vara högre än generellt i närområdet är inte höjdskillnaden betydande för läsbarheten av kulturlandskapet sett från Gävlevägen.

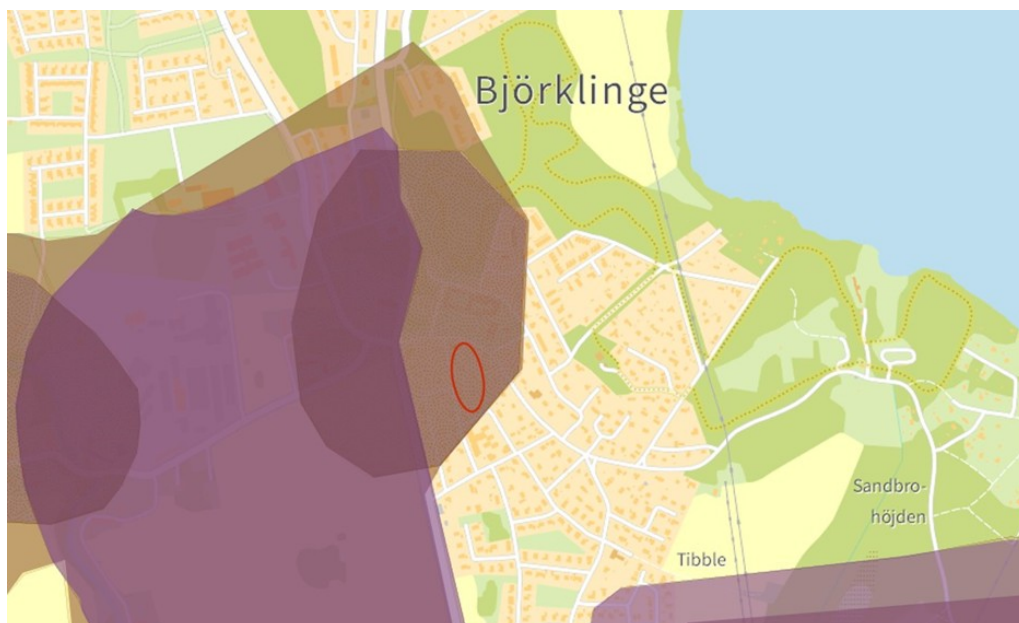


Bild 7 Bilden visar hur planområdet förhåller sig till riksintresset (lila), det kommunala kulturmiljöområdet (brunt) samt den kommunala kulturmiljö kärnan (mörkt brunt). Planområdet redovisas med rött.

Park och natur

Detaljplanen påverkar inte några dokumenterade naturvärden. Planområdets direktanärhet består av ett befintligt villaområde. I planområdets närhet finns naturområdet Lugnet med motionsspår och sjön Långsjön.

Planområdet har fram till för några år sedan varit bebyggt med bostäder. Efter rivningen av bebyggelsen kan området till viss del användas för rekreation i och med att det är en öppen yta. Detaljplanen bedöms inte påverka rekreativa värden i någon betydande utsträckning. Detaljplanen säkerställer gårdsytor för de boende.

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Planområdet ligger längs med, och angörs via, Spelmansvägen. Söder om planområdet ligger Bror Hjortsväg som ansluter planområdet i dess sydöstra hörn. En del av Bror Hjorths väg ligger inom fastigheten Björklinge-Tibble 5:27 och är planlagd som kvartersmark. Delen av Bror Hjorths väg som ligger inom grannfastigheten, Björklinge- Tibble 5:52 är också planlagd som kvartersmark. Däremot ingår den delen i ansvarsområdet för gemensamhetsanläggningen Björklinge ga:1. En av fastigheterna, Björklinge-Tibble 5:51, öster om planområdet har sin infart via Bror Hjorths väg. Gatunätet kommer inte att förändras.



Bild 8 Gatunätet i närområdet. Planområdet markerat med svart streckad linje.

Gång- och cykeltrafik

Separerade gång- och cykelvägar saknas i området. Cykling samt gång sker i körbana. Mellan fastigheten Björklinge-Tibble 5:27 och Sandbrovägen finns en kil som fungerar som en smitväg/gångväg. Gångvägen är säkerställd genom servitut.



Bild 9 Smitväg/gångväg som kopplar ihop planområdet med Sandbrovägen.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Busshållplatser finns både vid Gävlevägen och Sandbrovägen. Båda ligger cirka 250 meter från planområdet.

Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel ska anordnas inom kvartersmarken. Antalet parkeringsplatser följer kommunens riktlinjer, *Parkeringstal för Uppsala*. Kommunens riktlinjer för parkeringar anger ett minimalt för antalet parkeringsplatser baserat på bostadsarean. Minimikravet för den föreslagna bebyggelsen är 28 bilparkeringar respektive 140 cykelparkeringar. Antalet parkeringsplatser fastställs i bygglovskedet.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet att parkera och angöra max 25 meter från varje entré. Enligt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera (förordningen 1994:1215) ska nya byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler, eller lokaler för vilka allmänheten har tillträde, vara utformade så att de är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Detta beaktas vid bygglovsprövningen och vid byggsamråd. Detaljplanen varken förhindrar eller försvårar en sådan utformning.

Sociala aspekter

Detaljplanen möjliggör bebyggelse av flerbostadshus och intentionen är att hyresrätterska uppföras. Både flerbostadshus och hyresrätter är begränsade till antalet i Björklinge. Ett genomförande av detaljplanen medför en breddning av bostadsutbudet i tätorten. Gården bör utformas för att skapa mötesplatser för boende i alla åldrar.

Mark och geoteknik

Planområdet består av postglacial sand och glacial lera. Någon markundersökning har inte utförts i samband med planarbetet.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom yttre zon av vattenskyddsområde för Uppsala och Vattholmaåsarna. I den nordöstra delen av planområdet finns grundvattenförekomsten Uppsalaåsen - Björklinge. Enligt SGU:s kartering av sårbarhet för grundvatten ingår planområdet inom ett område med hög sårbarhet med grundvatten under tätande jordlager. Infiltrationskapaciteten är hög i planområdets norra del och begränsad i planområdets södra del.

Geosigma har på uppdrag av fastighetsägaren tagit fram en dagvattenutredning för planområdet. Syftet med utredningen är att beskriva hur den planerade exploateringen påverkar dagvattenbildningen, samt vilka åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet som bör tillämpas för att skapa en hållbar dagvattenhantering.

De topografiska förutsättningarna gör att området ligger inom ett avrinningsområde för ytavrinning som avvattnas till Björklingeån som sedan leder vidare till Fyrisån. Dagvatten som infiltreras inom området perkolerar ner till grundvattenförekomsten

Uppsalaåsen – Björklinge som avvattnas i Långsjön, vilken därmed är recipient för infiltrerande dagvatten.

Den föreslagna byggnationen tillsammans med framtida klimatförändringar medför ökade dimensionerande dagvattenflöden över hela planområdet. Sammanlagd erforderlig utjämningsvolym av föreslagna dagvattenlösningar ska totalt uppgå till 190 m³. För att hantera dagvatten föreslås att dagvattnet leds från hårdgjorda ytor till regnbäddar. Regnbäddarna kan beskrivas som bassänger med växtplanteringar, innehållandes grovkornigt material som exempelvis makadam vars syfte är att fördröja vattnets infiltration. Anläggningarnas utlopp dimensioneras för avtappning med en hastighet som ger en effektiv avskiljning av föroreningar. Regnbäddar föreslås som dagvattenåtgärd eftersom det kan bidra till en attraktiv boendemiljö.

För att minska risken för att föroreningar perkolerar ner till grundvattenförekomsten bör dagvattenanläggningarna som anläggs i nära anslutning till vägar och parkeringar förses med tät botten.

Byggnader och mark bör höjdsättas så att avrinning från takyta och hårdgjorda ytor leds bort från byggnader och innergård. Vid bortledning av vatten från utkastare kan regnbäddar anläggas i anslutning till dessa för att ge en första fördröjning av flödena och för att minska eventuella erosionsrisker.



Bild 10 Bilden redovisar förslag på placering och yt-dimensionering av dagvattenlösningar i form av regnbäddar. Illustration: Geosigma.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet har generellt låga bullernivåer. Längs med Spelmansvägen ligger bullernivåerna enligt kommunens bullerkartering från 2017 på mellan 55–60 dB.

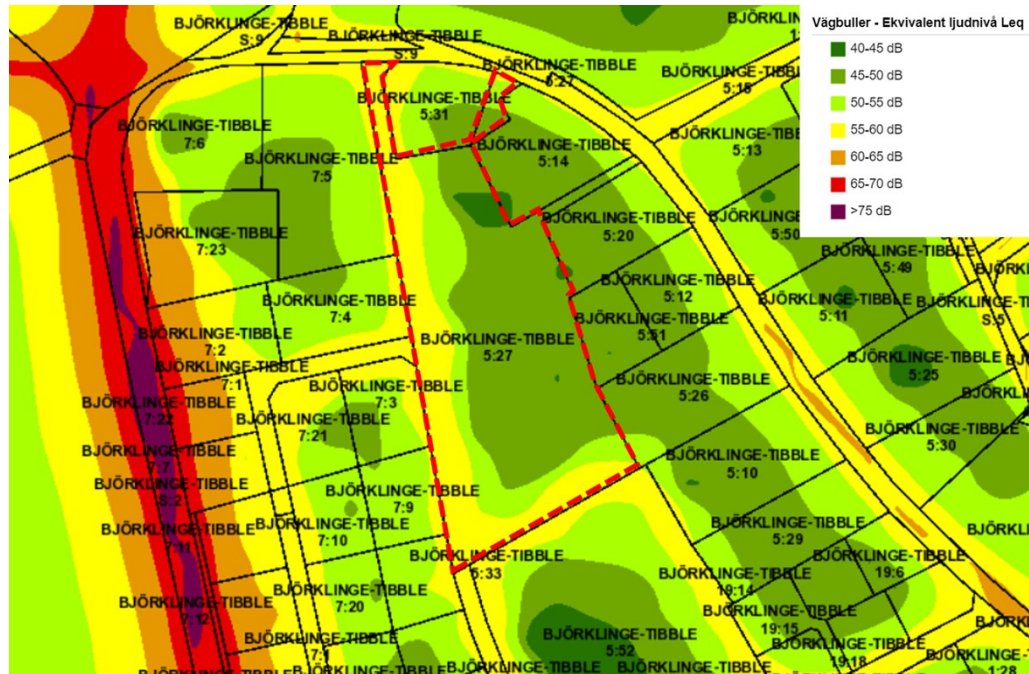


Bild 11 Utdrag ur kommunens bullerkartering. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Även om marken tidigare varit bebyggd bedöms risken för markföroreningar som låg, då marken tidigare endast varit bebyggd med bostadsbebyggelse.

Dags- och solljus

En solljusstudie har tagits fram av PE Projektengagemang. Den föreslagna bebyggelsen är placerad kring en öppen gårdsyta som öppnar upp sig mot söder. Byggnadernas placeringar samt att balkonger placerade mot väster skapar goda förutsättningar för solinstrålning.

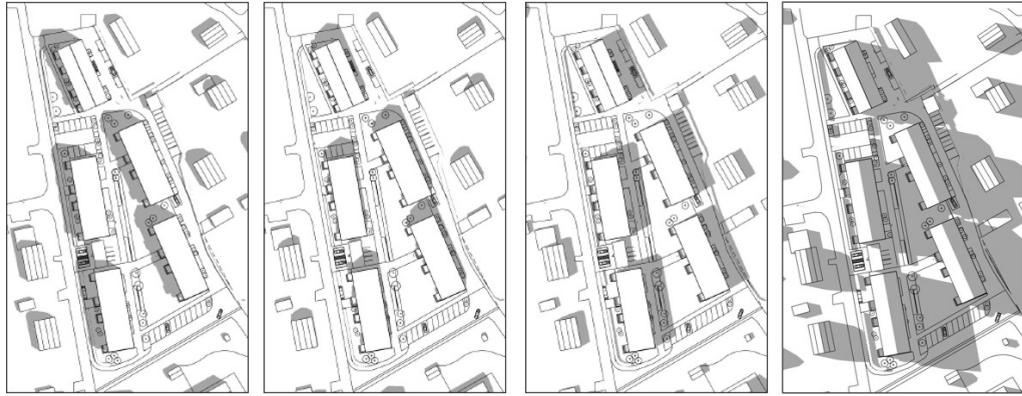


Bild 12 Solstudie under sommarsolstånd, från vänster klockan 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Illustration: PE projektengagemang.



Bild 13 Solstudie under vår- och höstdagjämning, från vänster klockan 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Illustration: PE projektengagemang.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kan anslutas till ledningsnätet. Enligt kommunens översiktsplan finns det kapacitet för cirka 300 nya bostäder i Björklinge. Ledningar för dricks- och spillvatten korsar området både i öst-västlig riktning samt i nord-sydlig riktning. Ledningarna kommer att flyttas och placeras i anslutning till östra och södra fastighetsgränserna. Ledningarnas nya läge säkerställs genom u-område.

Dagvattenledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledningar korsar området. En av ledningarna kommer i samband med planens genomförande att flyttas. Dagvattenledningarna förses med u-områden.

Avfall

Avfallshämtning för hushållsavfall ska kunna ske enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter, vilket bland annat innebär att avståndet (dragvägen) mellan avfallsrummet och avfallsfordonet får vara högst 10 meter. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Avståndet mellan bostadens entré och rum för hushållsavfall och matavfall ska vara högst 50 meter.

Inom området planeras det för gemensamma miljörum, inringade i bilden på sidan 18. Avfall hämtas vid Spelmansvägen. För grannfastigheten Björklinge-Tibble 5:51 kan hämtningsplats för avfall anordnas i anslutning till Bror Hjortsväg där avfallfordonen har möjlighet till rundkörning.

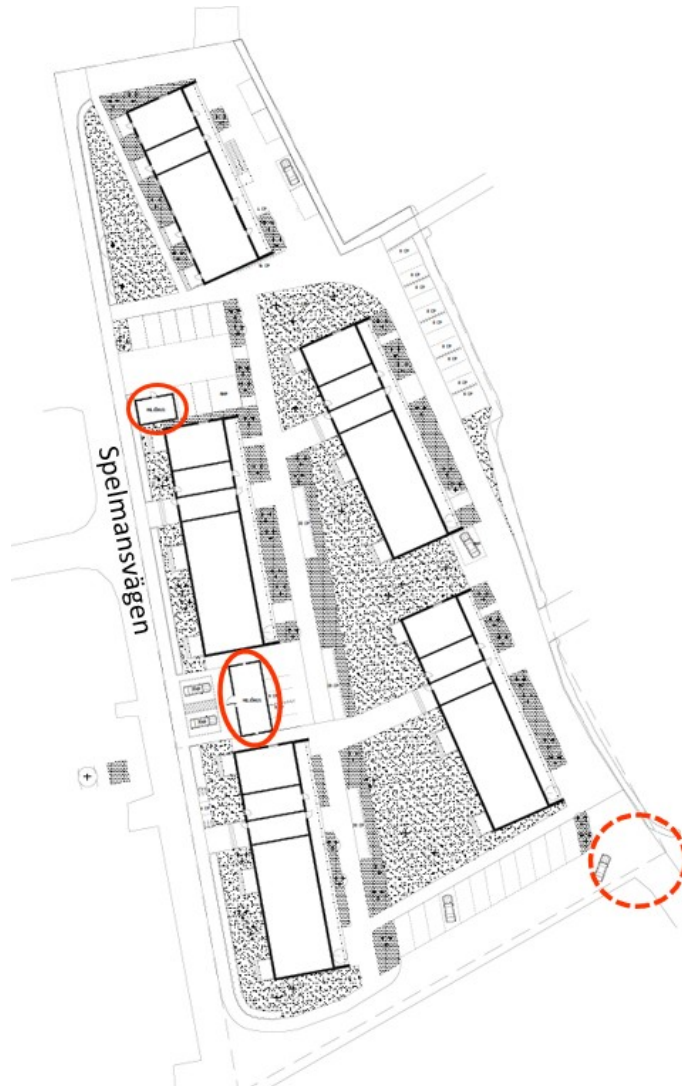


Bild 14 Föreslagna placeringar av gemensamma miljörum inringande med röd heldragen linje. Streckad linje markerar område där avfall från grannfastigheten Björklinge-Tibble 5:51 kan hämtas utan backrörelser. Illustration av PE Projektengagemang.

El

Planområdet ligger inom Upplands energi elförsörjningsområde. Ledningar finns inom och i anslutning till planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar korsar området och förses med u-område. Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten


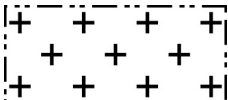

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
GATA ₁	<i>Gata</i> Spelmansvägen planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap, vilket bekräftar den vid planens upprättande gällande byggnadsplanen. Spelmansvägen ingår i gemensamhetsanläggningen, Björklinge ga:1, ansvarsområde

Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
B	<i>Bostäder</i> Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse.
C	<i>Centrum</i> Den norra delen av fastigheten (Björklinge-Tibble 5:27, 2) planläggs även som centrum för att underlätta för sammanslagning med grannfastigheten innehållandes bibliotek och familjedaghem.

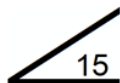
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<i>Marken får inte förses med byggnad</i> Områden som berörs av u-områden för ledningar förses med prickmark och får inte bebyggas.
	<i>Marken får endast förses med komplementbyggnad.</i>
	<i>Högsta nockhöjd är 13,5 meter</i> Bebyggelsens höjd regleras genom högsta nockhöjd. Nockhöjden är flexibel och möjliggör att den tillkommande bebyggelsen kan uppföras i tre våningar. Bestämmelsen möjliggör en högre

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

bebyggelse än den tidigare detaljplanen.



Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Högsta nockhöjd kompletteras med en bestämmelse om minsta taklutning på 15 grader. Taklutningen syftar till att anpassa den tillkommande bebyggelsen till den omgivande småhusbebyggelsen.

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Exploateringsgraden för området anges genom största byggnadsarea i kvadratmeter, vilket innebär den yta som byggnaderna upptar på marken. De sammanlagda tillåtna byggnadsarean uppgår till 2 400 kvadratmeter vilket motsvarar drygt 25 procent av fastighetens storlek.

e₁

Tak ska utformas som sadeltak

För att anpassa bebyggelsen till den omgivandes småhusbebyggelsen ska taken utformas som sadeltak.

f₁

Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns

p₁

Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från användningsgräns

p₂

Källare får inte finnas

Bestämmelsen syftar till att minska risken för påverkan på grundvattnet.

b₁

Släckvatten ska uppsamlas och avledas i tät system. Uppsamlingszonen ska sträcka sig två meter från byggnad och ansluta mot sockel med tät skarv

b₂

Bestämmelsen syftar till att minska risken att grundvattnet förorenas av släckvatten i händelse av brand.

Administrativa bestämmelser

Planbestämmelse

Beskrivning och motiv

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planbestämmelsen syftar till att göra det möjligt att ha underjordiska allmännyttiga ledningar på

Planens genomförande

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Den preliminära tidplanen för detaljplanen är att planen ska antas under andra kvartalet 2022. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagande. Byggstart kan tidigast ske efter att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla, om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Motivet för genomförandetiden är behovet av varierade bostadsformer i Björklinge. 5 år är kortast möjliga tid för genomförande enligt plan- och bygglagen.

Ansvarsfördelning

Exploatören har den samlade ekonomiska och administrativa ansvaret för genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för att säkra erforderliga rättigheter avseende mark som utgör allmän plats.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom området.

I Björklinge finns inga gator där Uppsala kommun är väghållare. Enskilt huvudmannaskap bedöms som ändamålsenligt och bidrar till en enhetlig förvaltning av hela Björklinge. Den föreslagna bebyggelsen innebär en återuppbyggnad och komplettering inom befintlig tätort och befintligt vägnät.

Gatorna inom planområdet och dess närhet används i första hand av boende i närområdet. Spelamansvägen som i detaljplanen planläggs som GATA ingår i vägföreningens ansvarsområde.

En fortsatt enhetlig förvaltning inom området bör leda till en fortsatt ekonomisk och rationell skötsel. Om inte alla vägar inom vägföreningens ansvarsområde ges kommunalt huvudmannaskap är det inte rationellt att denna detaljplan har kommunalt huvudmannaskap.

Planavtal

Kommunen och exploatörerna har tecknat ett planavtal där det framgår att exploatörerna betalar för framtagandet av detaljplanen enligt fastställd taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. I östra delen av planområdet är fastighetsgränserna osäkra och enfastighetsbestämning kan på sikt bli aktuellt.

Markägoförhållanden

Fastighet	Ägare
Björklinge-Tibble 5:27, 1	Uppsalahem AB
Björklinge-Tibble 5:27, 2	Uppsalahem AB

Gemensamhetsanläggningar

Björklinge-Tibble 5:27 ingår i gemensamhetsanläggningen Björklinge ga:1. Andelstalen i Björklinge ga:1 behöver ändras när planen genomförs eftersom andelen är knuten till antal lägenheter. Det görs antingen genom en omprövning av gemensamhetsanläggningen eller med stöd av en överenskommelse enligt 43 § anläggningsslagen. I båda fallen aktualiseras en ersättningsfråga.

Servitut och rättigheter

Avtalsservitut: VATTEN OCH AVLOPPSLEDNINGAR (Akt: 0380IM-01/17992.1) till förmån för Björklinge-Nyby 10:17. Ledningarna kommer att flyttas i och med planen och servitutet behöver därför fastighetsregleras.

Avtalsservitut: GÅNG-OCH CYKELTRAFIK (Akt: 03-IM1-91/13898.1) till förmån för Björklinge-Tibble 5:15. Servitutet påverkas inte av planläggningen.

Ledningsrätt: STARKSTRÖMSLEDNING (Akt: 0380-2016/78) till förmån för Upplands Energi E. Ledningsrätten påverkas inte av planläggningen.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger inom båtudsområde för markavvattningsföretaget *Tibble- Prästgårdens dikningsföretag från 1936 id nr CK 262*.

Markavvattningsföretaget bedöms inte påverkas av planläggningen.

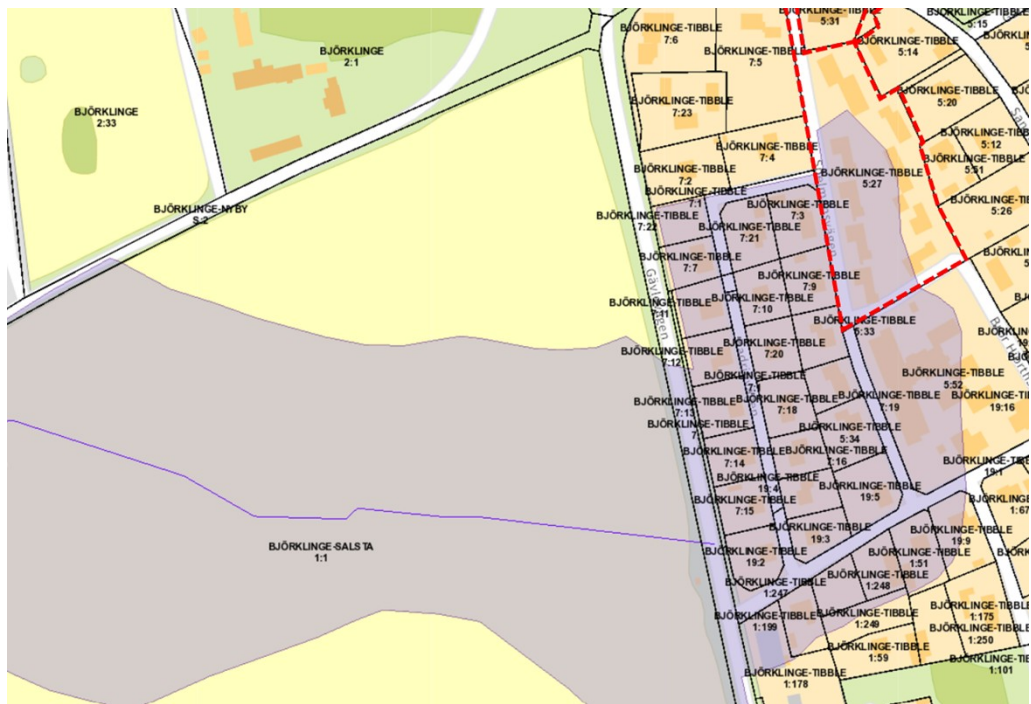


Bild 15 Den lila ytan markerar båtnadsområdet för markavvattningsföretaget.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för flytt av de ledningar som krävs för detaljplanens genomförande regleras i avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare innan planen antas.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen.

Byggskedet

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Ledningar

Ledningskoll genomfördes våren 2017. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Uppsala Vatten och Avfall
- Upplands Energi
- Solör Bioenergi
- IP-Only

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det är exploatörens ansvar att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Flytt av ledningar som är nödvändig för att kunna genomföra detaljplanen bekostas av den part som initierar flytten och regleras i separat avtal mellan fastighetsägare/byggaktör och ledningsägare.

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

Brandposter

Området ska förses med ytterligare en brandpost i syfte att säkerställa brandvattenförsörjningen.

Planens konsekvenser

Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel

Bestämmelserna i miljöbalkens 6 kapitel tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. För att avgöra om en detaljplan medför risk för betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. En behovsbedömning är upprättad enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar(1998:905), bilaga 2 och 4.

Behovsbedömning

Med utgångspunkt i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4, bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11§ behöver därför inte upprättas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2021-08-02 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Plan- och byggnadsnämnden beslutar om betydande miljöpåverkan i samband med planens antagande.

Miljöaspekter

Stadsbild

Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av centrala Björklinge. Den nya bebyggelsen som är planerad att bli upp till tre våningar, blir något högre än den omgivande bebyggelsen som till största delen består av friliggande småhus i en till två våningar. Planens genomförande bedöms påverka landskapsbilden, utifrån det öppna landskapet, ytterst marginellt. I planområdets direkta närhet påverkas landskapsbilden i och med att den tidigare bebyggelsen bestående av kedje- och radhus i en våning ersätts med flerbostadshus i tre våningar.

För att anpassas till omgivningen bryts byggnaderna upp med släpp mellan volymerna. Ambitionen ska vara att de uppvuxna träden inom planområdet sparas som karaktärgivande element för omgivningen samt för boende. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka landskapsbilden i någon betydande utsträckning.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte några riksintressen för kulturmiljövården. Planområdet ingår i ett område som är utpekade som kommunal kulturmiljö, Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar (U21). Området sträcker sig från Gamla Uppsala över Uppsalaslätten norrut längs Björklingeån till Björklinge kyrka samt utmed Fyrisåns och Vendelåns dalgångar.

Detta vidsträckta område innehåller en mängd kulturhistoriska miljöer och objekt. Mycket viktig ur kulturhistorisk synvinkel är den raka vägen mellan Björklinge och Uppsala (Gävlevägen), som anlades redan på 1600-talet. Planområdet ingår även i den utpekade kommunala kulturmiljökärnan, Björklinge kyrkomiljö. Kyrkomiljön innehåller byggnader från 1700-talet där bland kyrka, klockstapel och prästgård.

Detaljplanen bedöms inte påverka de kommunala kulturmiljöerna då bebyggelsen ligger inom sammanhållen bebyggelse. Även om den tillkommande bebyggelsen tillåts vara högre än generellt i närområdet är inte höjdskillnaden betydande för kulturlandskapet sett från Gävlevägen.

Naturmiljö

Detaljplanen påverkar inte några riksintressen för naturmiljön eller några utpekade naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen påverkar inte några riksintressen för rekreation och friluftsliv. Detaljplanen påverkar inte möjligheten till rekreation men kan till viss del bidra till att rekreativa ytor i planområdets närhet belastas högre.

Mark och vatten

Detaljplanen berör miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kapitlet miljöbalken, då dagvatten avvattnas mot Björklingeån. Detaljplanen beskriver hur dagvatten kan fördröjas och renas. Detaljplanens genomförande förbättrar möjligheterna till att

uppnå miljö kvalitetsnormerna. Detaljplanen ligger inom yttre zon av vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Vid grundförstärkning kan dispens från skyddsföreskrifterna komma att krävas.

Resurshushållning

Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. De tillkommande bostäderna kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik vilket ger möjlighet till hållbart resande. En större befolkning i den prioriterade tätorten Björklinge skapar möjligheter till att stärka serviceutbudet och minska behovet av resor till Uppsala eller andra orter för service.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen bedöms som lämplig med avseende på hälsa och säkerhet. Trafikflödena i området är relativt låga och ger inte upphov till några höga buller- eller partikelnivåer.

Sociala aspekter

Detaljplanens genomförande innebär ett tillskott av flerbostadshus i Björklinge. Detaljplanen styr inte upplåtelseformer men syftet med projektet är att uppförakostnadseffektiva hyresrätter, vilket kan bredda bostadsutbudet i Björklinge. Blandningen av bostadsformer ger förutsättningar för en blandad demografi.

Planområdet ligger i anslutning till både för- och grundskola och planens genomförande bidrar till att fler personer rör sig i kring skolmiljöerna på kvällar och helger vilket kan bidra till ökad trygghet. Den planerade placeringen av bebyggelsen skapar möjligheter att anlägga en gemensam gård, avskärmad från trafik, vilket är positivt urbarn- och trygghetsperspektiv.

Antalet lägenheter blir fler i förhållande till den tidigare kedjehusbebyggelsen vilket kommer att innebära högre trafikflöden på de omgivande gatorna, framför allt Spelmansvägen.

Bebyggelse tillskottets genererade trafikflöden bedöms inte medföra någon betydande påverkan på framtida trafikflöden, men gaturummen är förhållandevis trånga och nyttjas som skolvägar. Därför är säkerheten kring vägarna en viktig fråga att bevaka. Inom planområdet finns en gångväg till Sandbrovägen, vilken trafikeras av kollektivtrafik.

Planens förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken

Översiktsplanen

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen berör riksintressen för totalförsvaret, MSA-område, stoppområde för höga objekt och påverkansområde för väderradar. Eftersom planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse samt att den tillkommande bebyggelsen är förhållandevis låg bedöms inte riksintresset påverkas. I övrigt berörs inga riksintressen inom området och planen bedöms därmed vara förenligt miljöbalkens kapitel 3 och 4.

Detaljplanen berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 för både yt- och grundvatten. Detaljplanen beskriver hur dagvatten kan fördröjas och renas vilket förbättra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna. Planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör miljöbalkens kapitel 7, då planområdet ligger inom yttre zon av vattenskyddsområdet Uppsala- och Vattholmaåsarna. Följs de uppsatta föreskrifterna bedöms planens genomförande inte innebära någon negativ påverkan och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 7.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 8 och planen bedöms därmed vara förenligt med miljöbalkens kapitel 8.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och Uppsalahem AB.

Medverkande konsult har varit PE Projektengagemang som tagit fram situationsplan, illustrationer och sol- och skuggstudier. Dagvattenutredningen har gjorts av Geosigma.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Kajsa Reslegård. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Lena Mattsson, plantekniker

Planhandlingarna har granskats av Fanny Sundqvist, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2022-04-04

Maija Tammela
Arvidssonplanchef

Kajsa Reslegård
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2021-04-29
- granskning 2021-11-25

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2022-04-28