

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:
2022-04-04Diarienummer:
PBN2015-002348Handläggare:
Kajsa Reslegård

Utlåtande

Detaljplan för Björklinge-Tibble 5:27

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med blå prick

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus i tre våningar innehållandes sammanlagt cirka 70 lägenheter. Den tillkommande bebyggelsen ska delas upp i olika volymer och utformningen och det arkitektoniska uttrycket ska harmonisera med den omgivande 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.

Samrådsyttrande

Totalt antal inkomna 41

Granskningsyttrande

Totalt antal inkomna 22

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 19 november 2015

Beslut samråd 29 april 2021

Beslut om granskning: 25 november 2021

Samråd 14 maj 2021 - 25 juni 2021

Granskning 15 december 2021 - 19 januari 2022

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanfattning av granskningen	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget	4
Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	6
Översikt över inkomna granskningsyttranden	18

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på granskning mellan 15 december 2021 och 19 januari 2022.

Under granskningstiden har 22 skriftliga synpunkter inkommit, varav 5 utan erinran. Synpunkterna behandlar i huvudsak bebyggelsens höjd och anpassning till omgivningen, trafiksituationen, antalet parkeringsplatser, barnperspektiv, trygghet samt sol- och skuggförhållanden.

Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kapitlet 10 § plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken, enligt sitt samrådsyttrande daterat 2 augusti 2021.

Länsstyrelsens yttrande bifogas även i sin helhet.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

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.

Följande har inte fått alla sina synpunkter tillgodosedda i planförslaget:

Inom samrådkretsen

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Privatperson 1	X	X
Privatperson 2	X	X
Privatperson 3	X	X
Privatperson 4		X
Privatperson 5	X	X

Ej tillgodosedda synpunkter	Samråd	Granskning
Privatperson 6	X	X
Privatperson 7	X	X
Privatperson 8	X	X
Privatperson 9		X
Privatperson 14	X	
Privatperson 15	X	
Privatperson 16	X	
Björklinge vägförening	X	

Övriga för kännedom:

Övriga för kännedom	Samråd	Granskning
Länsstyrelsen	X	X
Polismyndigheten	X	X
Synskadades riksförbund	X	X
Björklinge Hembygdsförening	X	
Funktionsrätt, handikappföreningarnas samarbetsorgan	X	
Uppsala vatten och avfall AB	X	
Upplands Energi	X	X
Privatperson 10		X
Privatperson 11		X
Privatperson 12		X
Privatperson 13		X

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Länsstyrelsen har inga synpunkter i granskningsskedet då synpunkterna från samråds-skedet har beaktats.

Bebyggelsens omfattning och gällande detaljplan

Privatperson 1 och 2 framför att handlingarna innehåller friserade sanningar som leder till frågan hur korrekta underlagen stadsbyggnadsförvaltningen levererar inför beslut i plan- och byggnadsnämnden. Volymstudien är fortsatt missvisande. De planerade trevåningshusen redovisas lika höga som Björklingegården, vilken är i två våningar. Björklingegården ligger dessutom lägre. Intrycket är att volymstudiens syfte är att förleda allmänheten och beslutsfattare alternativt att man inte brytt sig om att ta fram riktiga data och studier. Att ta fram en med verkligheten överensstämmande volymstudie borde vara ett minimikrav som underlag för plan- och byggnadsnämndens beslut om detaljplanen.

Privatperson 1 och 2 anser att detaljplanen inte är förenlig med 2 kapitel 9 § plan- och bygglagen, då intilliggande fastigheter får försämrade solinstrålning på grund av de nya bostäderna. Byggnationen kommer dessutom leda till betydande insyn på intilliggande fastigheter. Hänvisas till mål nr P 3486-20 (kv. Dagfrid) i mark- och miljööverdomstolen. I denna framgår att ”Vid bedömningen av om en byggnad eller dess avsedda användning medför betydande olägenhet för omgivningen ska beaktas bl.a. olägenheter för grannar i form av sämre ljusförhållanden och insyn. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste hänsyn tas till områdets karaktär och förhållanden på orten”.

Privatperson 3 undrar hur det kan föreslås fem 3-våningslägenheter, där det tidigare låg 23 enplanslägenheter, i ett äldre bostadsområde? Björklingegården i slutet av Spelmansvägen är i två plan. Den nya bebyggelsen kommer påverka utsikten, insynen/avskildhet och solförhållandena för befintliga hus.

Privatperson 4 motsätter sig detaljplanen. Tre våningar är en kraftig förändring mot tidigare enplansbyggnader och även en stor förändring av det bygglov på två våningar som vi visste fanns. Trevåningshus kommer att dominera omgivningen och skugga närliggande fastigheter. Utseendet på de planerade lägenhetshusen harmoniserar inte med sin omgivning som till största del består av villor från 30-talet och framåt. Två våningar med putsad fasad i 40-tals stil, eller tegelbyggnader likt det gamla barnhemmet här i Björklinge.

Privatperson 4 framför att grönytor kommer att försvinna och likaså den småortsidyll vi valt att bosätta oss i. Det finns andra delar av Björklinge där byggnaderna inte skulle utgöra samma dominans och där det inte finns närliggande bostäder som drabbas av skuggning.

Privatperson 5 anser att husen är för höga för omgivningen, och att det är för stor skillnad mot de tidigare husen på platsen. Lugnet i området kommer att försvinna.

Privatperson 6 anser att det är oacceptabelt med en nockhöjd på 13,5 meter och 3 våningar, det finns inga fastigheter som har den höjden i området. Det är för stor höjdskillnad (30 % ökning) mot de två våningar som dagens detaljplan tillåter när det gäller skugga och insyn på de omkringliggande fastigheterna. Det kommer bli som att få en vägg/mur utanför tomten. De nya bebyggelsen blir för dominerande i området. Att hänvisa till Björklingegården är inte relevant då den är två våningar.

Privatperson 6 har frågor om solstudien. Vilken höjd har de planerade husen, avståndet från de planerade husen till omkringliggande fastigheter, hur långt från tomtgränsen står husen? Solstudien måste baseras på maximalt tillåtna nockhöjd.

Privatperson 8 anser att 3-våningshus inte kommer att smälta in i omgivningen. Vilket viftas bort i samrådsredogörelsen.

Privatperson 8 framför att dennes boende kommer påverkas genom full insyn och ingen morgonsol.

Privatperson 9 anser att den föreslagna bebyggelsen kommer ändra områdets karaktär och signalerar ett godtycke och respektlöshet mot de boende som valt att bygga/köpa hus i en utpräglad småhusmiljö.

Privatperson 10 framför att nyligen styckades det av 4 stycken tomter för byggnation av småhus i närområdet. Tidigt ville fastighetsägare göra 5 tomter och då riva ett befintligt hus (som inte har varit bebott på länge). Detta beviljades ej med hänsyn i stil med "Tibble-området" ska bevaras med sin äldre bebyggelse. Här får man inte heller uppföra vilken hustyp som helst, för att detaljplanen styr detta. Det som var viktigt nyligen på gatan bredvid gäller tydligen inte här.

Privatperson 10 anser att det ska byggas i enlighet med befintlig detaljplan för att bevara områdets karaktär.

Privatperson 11 påpekar att de inte hade flyttat till området om det varit trevåningshus på platsen. Enligt den gällande detaljplanen kan det byggas hus i två våningar, vilket känns helt rimligt med tanke på den omgivande miljön. Hur kan man bedöma att det passar att bryta den plan som redan existerar?

Privatperson 11 undrar hur den planerade bebyggelsen kommer påverka solljuset för det daghem som ligger norr om planområdet. Det är en rättighet för dem att få tillräckligt med solljus.

Privatperson 13 undrar vad som krävs för att få igenom att ändra en befintlig detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Byggnadsplaner (numera detaljplaner) gäller tills de upphävs eller ersätts. Planprocessen är till för att bedöma om ett förslag är lämpligt för platsen. Björklinge är en tätort som enligt kommunens översiktsplan är utpekad som prioriterad. I Björklinge är det en brist på flerbostadshus/hyresrätter. En större variation av bostadsformer gör att fler personer kan bosätta sig, eller bo kvar, på orten. Ett syfte med detaljplanen är att bostäderna ska bli prisrimliga, i och med att bebyggelsen tillåts bli upp till tre våningar bedöms projektet ge förutsättningar för att uppnå syftet om rimliga hyresnivåer. Detaljplanen bedöms som ett bra tillskott i Björklinge.

Översiktsplanen för Uppsala kommun innehåller principer för att ge vägledning i den fysiska utvecklingen, Uppsalapriinciperna. Dessa principer är att skapa närhet och skapa mervärde. Att skapa närhet syftar till att fler ska ha närmare till mer. Närhet

mellan människor och till det man behöver i sin vardag. En blandning av olika slags bostäder bidrar till en blandning av människor. En mångfald på stads-, tätorts och kommunnivå eftersträvas genom en blandning av bebyggelse i olika skalor, upplåtelseformer och verksamhetstyper så att inte platser eller områden blir för lika varandra. Skapa mervärde uppnås genom att tänka långsiktigt, utgå från platsen och samordna investeringar.

Planområdets läge i tätorten där många målpunkter kan nås till fots eller med cykel skapar närhet. Förslaget skapar mervärde i Björklinge då det råder en brist på flerbostadshus och hyresrätter, vilket är ett hinder för många personer att kunna flytta till eller bo kvar på orten under livets alla skeden.

Detaljplanen reglerar den nya bebyggelsens höjd genom en högsta nockhöjd, vilket motsvarar att byggnaderna uppförs i maximalt tre våningar. Planområdet ligger inom ett område som till stor del består av friliggande villor. Den nya bebyggelsen kommer bli högre än befintlig. Söder om planområdet finns Björklingegården, ett vård- och omsorgsboende som är i två våningar. Även om den kommande bebyggelsen tillåts vara högre än Björklingegården så är också den en större volym som bryter karaktären i området. Gestaltningen av den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den omgivande villabebyggelsen. Det som regleras i detaljplanen är placering, höjd och krav på sadeltak.

Den nya bebyggelsen kommer ha ett visst respektavstånd till omkringliggande bebyggelse. Detaljplanen regleras med en placeringsbestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från användningsgräns, vilket innebär 4,5 meter från Spelmansvägen och 4,5 meter från fastighetsgränserna mot norr, öst och söder. Inom stora delar av planområdet blir avståndet i praktiken längre. I väster avgränsar Spelmansvägen bebyggelsen och mot öster finns ett u-område med prickmark (marken får inte förses med byggnad) som är 8 meter brett.

Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka omgivningen på ett sådant sätt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller medför betydande olägenhet på annat sätt. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med 2 kapitel 9 § plan- och bygglagen.

Den volymstudie som tagits fram som ett underlag i planarbetet visar den kommande bebyggelsen. Den omkringliggande bebyggelsen har redovisats med schematiska höjder. Volymstudien visar inte de topografiska höjdskillnaderna. Inför antagandet har volymstudien uppdaterats och Björklingegården sänkts.

Med exploatering inom en befintlig tätort är insyn svårt att undvika helt. Med de avstånd och höjder som planen reglerar bedömer förvaltningen att insynsproblematiken inte blir en betydande olägenhet. Merparten av den befintliga bebyggelsen avskiljs från den nya bebyggelsen i och med Spelmansvägen och prickmark. Enligt byggherrens förslag kommer balkonger orienteras mot väster vilket kan minska upplevelsen av insyn, då även omkringliggande bostäder till stor del har också har sina uteplatser mot väster, detta regleras dock inte i detaljplanen.

Enligt den solstudie som tagits fram under planarbetet kommer omkringliggande bebyggelse överlag ha goda solförhållanden. Solstudien baseras på Uppsalahems förslag till bebyggelse, nockhöjden på husen är 12,8 meter. De nya husen är placerad cirka 8 meter från den östra fastighetsgränsen och cirka 6 meter från Spelmansvägen i väster. Solstudien har efter granskningen justerats då de kolorerade bilderna har redovisats med felaktiga tidsangivelser. De svartvita bilderna som redovisats i planhandlingen har haft korrekta klockslag.

Detaljplanen reglerar inte bostadsformer eller hur bostäderna kommer förmedlas.

Kulturmiljö

Privatperson 1 och 2 anser att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen och riksintresset för kulturmiljö. ”Ny bebyggelse bör placeras så att den underordnar sig befintlig kulturhistorisk bebyggelse”. Detaljplanen ligger inom kulturmiljökärnan, Björklinge kyrkomiljö, vilket bör tas till hänsyn till i större grad.

Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar bara till upplevelsen från Gävlevägen, trots att kulturmiljön är något som ska kunna upplevas av de redan boende i området och inte enbart för förbipasserande. Den nya bebyggelsens höjd kommer att ansenligt påverka landskapsbilden och förhindra synlighet och vyer för närområdet och hela södra Björklinge.

Privatperson 9 anser att det saknas en kulturmiljöanalys. För att tillvarata planområdets kulturmiljö bör kommunen ha ett förhållningssätt där:

- Förståelsen av områdets historiska funktion respekteras.
- Möjligheten att avläsa tidigare funktion och successiva utbyggnad behålls. Ny bebyggelse placeras och utformas så att den bildar nya tydliga årsringar i miljön.
- Karaktärsskapande platsbildningar och gaturum behålls.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planområdet ligger inom den utpekade kommunala kulturmiljön, *Björklingeåns och Fyrisåns dalgångar* (U21), vilket är ett sammanhängande område som sträcker sig från Gamla Uppsala norrut längs Björklingeån samt utmed Fyrisåns och Vendelåns dalgångar. Kulturmiljön består av en centralbygd med stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern. Vägnätet är särskilt utpekat och har bitvis en mycket hög ålder med bland annat den raka vägen mellan Uppsala och Björklinge (Gävlevägen) som anlades redan under 1600-talet. Utblicken från Gävlevägen är således en viktig del i läsbarheten av kulturmiljöområdet.

Läsbarheten av riksintresset eller den kommunala kulturmiljöområdet inklusive kulturmiljökärnan Björklinge kyrkomiljö bedöms inte påverkas av förslaget. Inga utpekade siktlinjer berörs och den kommunala kulturmiljökärnan kring Björklinge kyrkomiljö bedöms inte heller påverkas då planområdet är väl åtskilt från kyrkomiljön.

Parkeringsplatser, trafikflöden, vägstruktur

Synskadades Riksförbund (SRF) anser att deras önskemål om en gångbana längs Spelmansvägen avskrevs i samrådssvaret utan att en förklaring gavs. Förbundet anser att det finns behov av säkra gångytor längs med Spelmansvägen redan idag, till exempel för boende och personal på den intilliggande Björklingegården. Genom att inte säkerställa yta för gångbana i denna plan kommer troligen inte heller övriga delar av gatusträckningen i framtiden ges en trygg gångyta. Den låga standarden för gående fastläggs därmed för mycket lång tid framöver.

Privatperson 1 och 2 anser att trafiksituationen på Spelmansvägen och Bror Hjorts väg kommer försämrats i och med att det blir en ökning från 10 till 80 hushåll som nyttjar vägen, vilket medför en större risk för hälsa och säkerhet. Spelmansvägen används av många barn i det sydöstra delarna av Björklinge när de går eller cyklar till skolan, och fritidsaktiviteter. Personerna undrar hur stadsbyggnadsförvaltningen har kommit fram

till att de nya bostäderna inte bedöms ha någon betydande påverkan på trafikflödet. Personerna anser också att antalet parkeringsplatser är för få i förhållande till antalet planerade bostäder. Det kommer medföra att de boende parkerar på gatan vilket försämrar trafiksäkerheten.

Privatperson 1 och 2 påpekar att det i handlingarna står att det finns en trottoar längs med Sandbrovägen, det stämmer inte, det finns en cirka 15 meter lång refugliknande avsmalning vid övergången mot skolan.

Privatperson 3 anser att det är för få parkeringsplatser för de cirka 70+ lägenheterna, vilket kommer innebära att bilar parkeras på gatan. Våra avgifter på Björklinge vägförening kan plötsligt höjas för att det är vårt ansvar att hantera driften av gatorna.

Privatperson 3 påpekar att det finns grundskola och dagis i närheten och barn rör sig överallt i området på väg till skolan. Hur kommer alla barnen att gå säkert till skolan med den ökade trafiken om inte ni ens vill hantera någon åtgärd på omgivande gator i detaljplanen. Området har redan tung trafik.

Privatperson 4 framför att trafiken kommer att öka och att det är få parkeringar vilket kommer leda till att de boende kommer parkera på gatan vilket skapar oro.

Privatperson 4 framför att trafiken kommer öka dramatiskt med fara för våra barn i området. Det är redan trångt runt skolan, med många bilar som använder Spelmansvägen som utfart till väg 600.

Privatperson 6 anser att detaljplanen bör kompletteras med begränsningar vart det är tillåtet att placera cykelparkeringar. Det ska inte vara tillåtet att placera dessa intill tomtgränser då det omöjliggör skötsel av befintliga trädgårdshäckar/staket, samt försvårar renhållning.

Privatperson 7 anser att det kommer vara bilar parkerade överallt om inte hyresvärderna kräver att hyresgästerna inte har bil. Kan ni det? Ni föreslår att vår vägförening ska anställa P-vakter om jag förstår rätt. Ska vi alltså ska ta den kostnaden?

Privatperson 8 anser att antalet parkeringsplatser är för få för de 70 lägenheterna vilket kommer innebära ett parkeringskaos på gatan, där alla skolbarnen går till och från skolan. Det kommer att vara en tidsfråga innan något barn skadas av passerande trafik bland parkerade bilar. Titta så smal Spelmansvägen är, det är farligt.

Privatperson 9 anser att det bör tas fram en trafikutredning, om hur byggnationen påverkar trafiken, säkerheten och om det behövs åtgärder för att säkerställa goda kommunikationer för gång och cykel. Planområdet och dess omgivning saknar idag gång- och cykelvägar. Därför bör kommunen anlägga gång- och cykelvägar som tillgodoser att barn och vuxna på ett säkert sätt kan ta sig till skola och mataffärer. Planområdet används som en smitväg, vilket om det bebyggs kommer innebära att omgivande vägar kommer användas mer frekvent. Det kommer påverka trafiksäkerheten negativt.

Privatperson 10 anser att antalet parkeringsplatser är för få, vilket kommer innebära att bilar kommer parkera på Spelmansvägen. Det kommer att begränsa framkomligheten för uttryckningsfordon.

Privatperson 10 anser att antalet lägenheter påverkar kvaliteten på vägen. Här antar jag att Björklinge vägförening kommer drabbas, vilket påverkar alla i boendes i Björklinge, som är medlemmar i vägföreningen.

Privatperson 10 anser att kommer bli en kraftigt försämrad trafiksituation längs Spelmansvägen, Bror Hjorths väg och även längs Sandbrovägen. Personen anser att en trafikutredning bör göras, även kopplat till kollektivtrafiken, där brandkår och ambulans blir tillfrågade.

Privatperson 10 framför att kollektivtrafiken redan idag är hårt belastad. Busshållplatsen som ligger närmst, har inget övergångsställe eller cykelställ. Hänvisa inte till att man ska cykla till Uppsala, för det finns ingen cykelväg. Gör en ordentlig trafikutredning, se över hur det går med Trafikverkets cykelväg. Se över vägnätet i Björklinge och ta över driften istället för vägföreningen, som redan i dag drabbas av minskade bidrag från Uppsala kommun.

Privatperson 11 anser att det är för få parkeringsplatser. Vi vill veta hur man undersökt detta, hur har man kommit fram till att inte alla hushåll kommer att vilja ha bil? Har man tittat på de hyresrätter som redan finns i Björklinge och utgått från hur många som har bil, eller står i kö för parkeringsplats?

Privatperson 11 påpekar att Björklinge vägförening har gjort ett tydligt avståndstagande från antalet platser som planeras. Väljer de flesta att äga en bil kommer den behöva stå någonstans. Hur blir det när det behöver plogas? Var ska gångtrafikanter få plats? Barn, föräldrar med barnvagnar? Hur blir det med sikten.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Den trottoar som redovisas i en av illustrationerna i planbeskrivningen som Synskadades Riksförbund hänvisar till ligger inom kvartersmarken. Det är inte aktuellt att i detaljplanen reglera ytor på kvartersmarken som allmänt tillgängliga. Spelmansvägen har samma bredd inom planområdet som vägen söder om planområdet. Detaljplanen hindrar inte en annan utformning av Spelmansvägen. Eventuella åtgärder på Spelmansvägen, eller andra omkringliggande vägar, till exempel för att säkerställa en trafiksäker miljö ligger inom vägföreningens ansvarsområde.

Detaljplanen reglerar inte hur många parkeringsplatser som ska anläggas. Däremot säkerställer detaljplanen att kommunens parkeringstal kan uppnås, vilket är ett minimikrav. Antalet parkeringsplatser fastställs i bygglovet. Om behov uppstår finns möjlighet att anlägga fler framöver. Fastighetsägare ansvarar för att anordna parkeringsplatser för sina hyresgäster på kvartersmark.

I Björklinge är huvudmannskapet enskilt och Björklinge vägförening ansvarar för driften av gatorna. Att ändra huvudmannskapet är en större fråga än vad som går att lösa i en enskild detaljplan. Detaljplanen innebär ingen förändring av allmänplats och Spelmanvägen ingår redan i vägföreningens ansvarsområde. Vägföreningen har till exempel möjlighet att reglera Spelmansvägen och andra omgivande vägar med till exempel tidsbegränsning av gatuparkering för att skapa en trafiksäker och trygg miljö. Även Uppsalahem är medlem i vägföreningen och kommer i och med utbyggnaden få ett högre andelstal då det baseras på antalet bostäder.

Den tillkommande bebyggelsen kommer ge upphov till en mindre trafikökning i området då det är ett tillskott av bostäder. Däremot bedöms inte ökningen generera någon betydande påverkan på trafikflödet, baserat på antalet bostäder, bostadstypen, tillgången till kollektivtrafik samt att målpunkter i tätorten finns inom gång- och cykelavstånd. Björklinge är en tätort med god försörjning av kollektivtrafik. Planområdet ligger nära hållplatser där turtätheten är hög.

Passagagen med tillhörande trottoar (om än kort) som nämndes i samrådsredogörelsen var ett exempel hur skolområdet kan nås på ett trafiksäkert sätt.

Cykelparkeringar styrs inte i detaljplanen.

Åtgärder på omgivande gator hanteras inte i detaljplanen. Till fastigheten finns ett servitut för gångväg mot Sandbrovägen.

Cykelvägar till Uppsala hanteras inte i denna detaljplan. Däremot för väg 600, som är en statlig väg, pågår planering hos Trafikverket för en cykelväg mellan Björklinge och Uppsala, byggstart beräknas till 2022.

Barnperspektiv, skolkapacitet, lektyta

Privatperson 1 och 2 anser att stadsbyggnadsförvaltningen missar att den tidigare bebyggelsen upptog mindre andel av fastighetens grönytor samt att det fanns en gemensam yta mellan kedjehusbebyggelsen med bland annat en lekplats och stora gröna ytor som nyttjades av andra än de boende på fastigheten. Detaljplanen medför en avsevärd skillnad beträffande tillgång till grönytor för de omkringboende i jämförelse med situationen som förelåg då tidigare bebyggelse fanns.

Privatperson 8 framför att Tibble 5:27 är ett vackert grönområde som uppskattas av alla här runt omkring – inte minst dagiset som ibland har utflykter till grönområdet.

Privatperson 9 anser att kommunen bör ta fram en barnkonsekvensanalys och visa på hur barnperspektivet tillvaratas samt säkerställa att kompletterande lektytor tillhandahålls. Barnperspektivet ska beaktas i samhällsplaneringen.

Privatperson 10 påpekar vidare att det saknas lekplatser i området, vilket kommer behövas till lägenheter.

Privatperson 10 undrar om man sett över hur läget ser ut i skolorna och förskolorna, klarar man att ta emot de tillkommande eleverna. Samtidigt som man planerar att bygga 80 villor i samma område? Har man möjlighet att ta emot en ökad mängd till de lokala idrottsklubbarna, ishall och sporthall? Den lilla gymnasalen som finns vid Björklinge skola är idag för liten. För dialog med utbildningsförvaltningen - behöver förskolor, skolor och familjedaghem utökas?

Privatperson 11 framför att det finns få lekparkar i området. I dagsläget så leker barn på gräset (planområdet). Om det ska flytta in så mycket nya barn, var ska de leka? Det kommer inte få plats med lekpark på området om ni inte ens får plats att ge de boende parkeringsplatser.

Privatperson 11 undrar också var de nya boende ska få barnomsorg någonstans? Redan idag får barn i Björklinge plats i Uppsala och Storvreta för att barnomsorgen inte är tillräcklig.

Privatperson 13 anser att detaljplanen inte tar hänsyn till hela Björklinge, när det samtidigt planeras för 80 villor inom kort, hur kommer det påverka förskolor, skola, busshållplatser och vägarna med mera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

För- och grundskolebehovet ses över kontinuerligt och sker på en övergripande nivå. Detaljplanen bedöms endast ge upphov till ett ringa behov men kan på sikt bidra till flyttkedjor och att behovet av fler för- och grundskoleplatser ökar. Samråd har skett

med utbildningsförvaltningen. Initiering av planläggning för att öka antalet skolplatser tas av utbildningsnämnden, vilket har påbörjats. Även behovet av idrottshallar ses över kontinuerligt.

Planområdet är kvartersmark och fastigheten ägs av Uppsalahem. Att ytan sedan den tidigare bebyggelsen revs använts som grönområde eller lekyta är positivt men motiverar inte att Uppsalahems inte ska få bebygga sin fastighet. Gestaltningen av gårdsmiljöerna kring de nya husen är viktigt för boendekvaliteten, det kan till exempel vara att anlägga lektytor. Detaljplanen säkerställer att det finns plats för gårdsmiljöer inom planområdet, men utformningen fastställs i ett senare skede.

Trygghet

Polismyndigheten har inga synpunkter på detaljplanen i stort men konstaterar att trygghets- och brottsförebyggande helt saknas. Enligt Polisens bedömning bör en riskanalys göras vilka frågeställningar som påverkar det brottsförebyggande arbetet vid en nybyggnadsprocess. Polisen anser generellt att trygghets- och brottsförebyggande frågor bör få ett stort genomslag i stadsbyggnadsprojekt i olika former och speciellt viktigt är att det sker tidigt i processen då det finns förutsättningar att påverka och förändra.

Privatperson 1 och 2 anser att bedömningen om att tryggheten i området inte påverkas negativt av planförslaget och en riskanalys är inte nödvändig bör förtydligas. Beträffande sociala aspekter hänvisar man till att "Blandningen av bostadsformer ger förutsättningar för en blandad demografi". I detta avseende bör plan- och byggnadsnämnden ta i akt att en blandad demografi inte skapas genom uppförande av billiga hyresrätter mitt i villaområden. Risken är snarare att man bygger sig till en "lokal segregation" som skapar sociala oroligheter för både befintliga och nytillkomna invånare. Denna typ av lokal segregation finns redan exempel på i flera av Uppsalas stadsdelar och man bör ta lärdom av det vid planeringen för hur demografin skall förbättras.

Privatperson 3 framför att boende i närheten oroar sig för stökig omgivning, vilket Stadbyggnadsförvaltningen bemötte med att tryggheten i området inte påverkas negativt av planförslaget och en riskanalys är inte nödvändig.

Privatperson 3 påpekar att det i samrådsredogörelsen står att *frågeställningar som rör brottsförebyggande arbete hanteras inte i planskedet*. Men samtidigt så yttrar sig Polismyndigheten att trygghets- och brottsförebyggande helt saknas. Enligt Polisens bedömning bör en riskanalys om vad som påverkar det brottsförebyggande arbetet vid en nybyggnadsprocess. Personen har svårt att tro på den här processen om inte närboendes oro erkänns och att vi kan komma fram till kompromisser.

Privatperson 9 framför att området anses vara ett mycket tryggt område av de boende. Den hustyp som ska byggas associeras med en helt annat typ av samhällsordning. Personen utgår från att ett visst antal av lägenheterna (ca 10%) på grund av politiska påtryckningar och beslut kommer att tillfalla socialtjänsten för placering av till exempel missbrukare och människor i utsatta livssituationer.

Privatperson 9 undrar hur exploateringen skulle stärka tryggheten i området. Det borde göras en analys som visar på hur trygghetsskapande åtgärder kan bidra till en bättre miljö efter exploateringen.

Privatperson 10 framför att den blev provocerad under dialogmötet där man sa att byggande och införande av lägenheterna kommer göra området tryggare. Personen

eftersöker dokumentation för det påståendet. Personen framför att ett visst antal lägenheter kommer tillfalla socialförvaltningen, för att placera människor i utsatt livssituation. Det ger inte mig associationer med trygghet för oss som redan bor här utan tvärtom.

Privatperson 11 undrar hur ni kan bedöma att det kommer att bli tryggare att bo här om man samlar mer än dubbelt så mycket människor än vad som redan bor på lika stor yta i närliggande kvarter? Kan vi få ta del av den analysen?

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Kommunen jobbar med trygghet- och brottsförebyggande frågor på en strategisk övergripande nivå. Trygghetsfrågorna finns med som en aspekt i detaljplanarbetet. I detta fall så ses detaljplanen som en bra komplement i ett befintligt område. Stadbyggnadsförvaltningen har bedömt att tryggheten i området inte påverkas negativt av planförslaget. Bebyggelsen är, för att vara flerbostadshus, småskalig. Den gemensamma innergården ska utformas för att uppmuntra till möten mellan boenden. Planens genomförande kan bidra till att fler personer rör sig kring skolmiljöerna, norr om området, under kvällar och helger vilket i sin tur kan bidra till ökad trygghet genom "fler ögon". Detaljplanen styr inte vilka som bor i lägenheterna.

Brand

Uppsala brandförsvaret (räddningsnämnden) har tagit del av och granskat planbeskrivning, plankarta och samrådsredogörelse daterade 2021-11-08. Brandförsvaret har inga ytterligare synpunkter.

Privatperson 9 anser att det bör göras en brandutredning som utifrån olika brandscenarion identifierar vilka fastigheter som ligger i farozonen vid brand och skyddsåtgärder ska etableras. Värmestrålning vid brand kan vara avsevärd och skada/döda människor som befinner sig i värmestrålningens väg. Strålningen kan också antända byggnader och vegetation i närheten

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Detaljplanen reglerar bebyggelsen genom placeringsbestämmelser och prickmark. Inga befintliga hus kommer ligga inom 8 meter från den nya bebyggelsen. Några utökade brandskyddsåtgärder krävs därför inte. Samråd har skett med räddningsnämnden/Uppsala Brandförsvaret.

Dagvatten, teknisk försörjning

Länsstyrelsen framför att det under samrådsskedet hade synpunkter på dagvattenutredningen och omhändertagandet av primärt kvicksilver i planen. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen beaktat synpunkterna och uppdaterat dagvattenåtgärderna så att utsläppen av kvicksilver till recipienten inte beräknas öka. Länsstyrelsen anser därför att underlaget är tillräckligt för att inte MKN vatten ska riskera att äventyras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden framför att den planerade markundersökningen bör inkludera en översiktlig miljöteknisk markundersökning (provtagning på potentiella föroreningar). Det kan finnas fyllnadsmassor på plats som alltid innebär risk för

markföroreningar. Även tidigare parkering fanns på plats med risk för fordonsrelaterade föroreningar.

Miljöförvaltningen (miljö- och hälsoskyddsnämnden) håller med om innehållet i dagvattenutredningen om att inget vatten från trafikerade ytor bör infiltreras i området. Dagvattenanläggningarna som anläggs i nära anslutning till de trafikbärande ytorna bör ha tät botten.

Upplands Energi har en ledning i mark genom fastigheten i ett u-område. Om ledningen behöver flyttas kommer det att belasta exploitören. I övrigt inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Privatperson 9 anser vidare att dagvattenutredningen med kompletterande geotekniskt PM bör utreda omgivande konstruktioners stabilitet vid kraftigare skyfall. Det blir alltmer vanligt att man i dagvattenutredningar föreslår åtgärder för att hantera kraftigare skyfall. Så kallat 100-årsregn och 1000-års regn ska rymmas i planeringen. Kommer åtgärder som till exempel fördröjningsmagasin att räcka vid skyfall? Kommer vattenmassor från planområdet destabilisera marken för omgivande hus?

Privatperson 10 undrar hur det delvis gamla vatten- och avloppsnätet kommer fungera.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Uppmaningen från miljö- och hälsoskyddsnämnden om omfattning av den planerade markundersökningen vidareförmedlas till exploitören.

Inom planområdet ska 20 millimeter nederbörd fördröjas och avtappas under 12 timmar. Dagvattenåtgärderna är inte dimensionerade för ett 100-årsregn. Vid befintlig höjdsättning visar skyfallskarteringen att det kan förekomma rinnvägar över planområdet i sydlig riktning. Söder om planområdet finns ett område där det råder en förhöjd översvämningrisk. De beräkningar som gjorts i dagvattenutredningen visar att med förslagna åtgärder kommer den nya bebyggelsen endast generera 5 % ökning av dagvattenflödet vid ett 100-årsregn. Den planerade byggnationen kommer således inte påverka nedströmsliggande områden negativt på ett betydande sätt. För 10-årsregn och 20-årsregn förväntas utflödet från fastigheten minska jämfört med befintlig situation. Utredning av stabiliteten för omgivande byggandet kopplat till skyfall är inte aktuellt inom ramen för detaljplanen.

Inför antagandet har bestämmelsen om andelen hårdgjord yta utgått. Detta i och med att Spelmansvägen ingår i fastigheten och således räknas in i andel hårdgjord yta. Syftet med bestämmelsen var att hantera dagvatten. Detaljplanen möjliggör anläggandet av de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen, så bestämmelsen var överflödigt för att uppnå dess syfte.

All sophämtning för den kommande bebyggelsen planeras längs med Spelmansvägen. Sophämtning för Björklinge-Tibble 5:51 planeras vid Bror Hjorts väg och yta inom Björklinge-Tibble 5:27 kan disponeras för uppställning av sopkärl vilket kommer regleras genom ett avtalsservitut mellan fastighetsägaren och Uppsalahem.

Flytt av ledningar utförs av ledningsägaren och bekostas av den part som initierar flytten.

Inför antagandet har Upplands Energi AB mätt in sin ledning som korsar området. I och med inmätningen har detaljplanens u-område justerats. U-området omfattar inte

längre det södra skافتet mot Spelmansvägen, däremot så har det området fortfarande prickmark och får inte bebyggas.

Övrigt, värdeminskning, demokrati

Lantmäteriet påpekar några redaktionella felaktigheter i planbeskrivningen. Fastighetsarean stämmer inte, bild 9 är missvisande då gångvägen inte ingår i planen, för b- och m-bestämmelserna har inte nedsänkta siffror i planbeskrivningen.

Lantmäteriet anser att avhämtningsplats för avfall för Björklinge-Tibble 5:51 som föreslås tryggas med servitut för att undvika tvist i framtiden. Detta går att lösa på privat väg genom att upprätta avtalsservitut.

Lantmäteriet anser att det räcker med användningar B och C för skiftet i norr.

Lantmäteriet anser att det kan vara värt att nämna att avtalsservitut enklast ändras/upphävs på egen hand, utan lantmäterimyndighetens inblandning.

Privatperson 1 anser att stadsbyggandsförvaltningen inte i tillräcklig utsträckning tagit hand om de synpunkter som finns från omkringboende. Personen vill att de förtroendevalda, inför beslut om detaljplanen, gör en grundlig genomgång av alla inkomna synpunkter (samråd och granskning) och inte enbart förlitar er till de sammanfattningar som läggs fram.

Privatperson 1 och 2 anser att fastighetsägaren, ett bolag helägt av Uppsala kommun, har stor inverkan på de ställningstaganden som görs i planbeskrivningen. Plan- och byggnadsnämnden bör nogsamt beakta detta "jävsförhållande" då beslut om detaljplanen skall fattas.

Privatperson 1 och 2 anser att detaljplanen inte tar hänsyn till omgivande fastigheters värdeminskning. En oberoende utredning och värdering måste genomföras. Stadsbyggandsförvaltningen har ej besvarat denna synpunkt i samrådet. Detaljplanen tar bara hänsyn till fastighetsägarens möjlighet att öka avkastningen på sin fastighet.

Privatperson 3 anser att de argument som närboende anförde i samrådet avfärdades och bagatelliserades. Till exempel oro om värdeminskning på hus, besvarades med att den nya bebyggelsen är ett lämpligt tillskott till Björklinge och att påverkan på omgivningen inte ses som betydande. Personen undrar vem som gjort den bedömningen?

Privatperson 6 anser att värdet på närliggande fastigheter kommer sjunka då de inte kommer ha den avskildhet de hade när de köptes.

Privatperson 7 framför att det blir en värdeminskning på omkringliggande hus om det byggs i tre våningar.

Privatperson 7 anser att det i stället ska byggas 2-våningshus med en parkering till varje lägenhet. Då skulle man slippa massa överklaganden och spara våra skattepengar. Det skulle också bespara folk den skada som oro och ilska leder till.

Privatperson 8 anser att byggnationen kommer påverka värdet på den omgivande bebyggelsen.

Privatperson 10 framför att det sannolikt kommer innebära en värdeminskning för grannfastigheter.

Privatperson 10 önskar att ett visst antal lägenheter var reserverade för äldre och därmed ge utrymme för försäljningar av villor till yngre.

Privatperson 10 anser att planen är ogenomtänkt sett till helheten - bygden Björklinge.

Privatperson 12 är positiv till förslaget att möjliggöra byggnationen av nya bostäder. Befolkningen kommer växa i framtiden, i form av inflyttningar från de mindre kommunerna samt barnafödande. Redan i dag söker många personer ny bostad och då måste det finnas lediga bostäder till ett rimligt pris.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen uppdateras i enlighet med lantmäteriets yttrande och ett avtalsservitut ska upprättas mellan fastighetsägarna. För det norra skiftet så tas användningen S (skola) bort.

Inkomna yttranden struktureras och sammanfattas i samrådsredogörelser och granskningsutlåtanden för att öka läsbarheten. Vill politikerna läsa yttrandena i sin helhet så görs de tillgängliga

Kommunen och stadsbyggnadsförvaltningen är planmyndighet och ansvarar för framtagandet av detaljplanen samt de bedömningar och avvägningar som görs under planprocessen. Att byggherren i detta fall är ett kommunalt bolag påverkar inte myndighetsutövningen.

Hur förslaget kommer att påverka värdet på befintliga villafastigheter utreds inte i detaljplanen. En fastighets värde förändras över tid. Att en tätort förtätas är något som man som fastighetsägare får räkna med. Nya bostäder i en tätort genererar ett större underlag för olika typer av service vilket i sin tur kan leda till stigande fastighetspriser.

I Björklinge finns ett underskott av flerbostadshus och hyresrätter. Upprättelseformen regleras inte i detaljplanen, men då Uppsalahem är ett bolag som tillhandahåller hyresrätter så är intentionen att lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Kajsa Reslegård
planarkitekt

Översikt över inkomna granskningsyttranden

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Myndighet		
Länsstyrelsen	2 aug 21	17 jan 22
Kommunala lantmäterimyndigheten	16 jun 21	12 jan 22
Polismyndigheten i Uppsala	23 jun 21	21 jan 22
Sakägare och boende inom och utanför planområdet (enligt fastighetsförteckningen)		
Privatperson 1	10 jun 21	18 jan 22 20 jan 22 20 jan 22
Privatperson 2	10 jun 21	18 jan 22
Privatperson 3	31 maj 21	17 jan 22
Privatperson 4		16 dec 21
Privatperson 5	28 maj 21	20 dec 21
Privatperson 6	21 jun 21	17 jan 22
Privatperson 7	21 jun 21	19 jan 22
Privatperson 8	24 jun 21	18 jan 22
Privatperson 9		17 jan 22
Privatperson 16	21 jun 21	
Privatperson 17	21 jun 21	
Privatperson 18	24 jun 21	
Kommunala nämnder, förvaltningar med flera		

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten		21 jan 22
Räddningsmyndigheten	8 jun 21	13 jan 22
Omsorgsnämnden	28 jun 21	
Utbildningsmyndigheten	23 jun 21	
Äldrenämnden	23 jun 21	
Kulturnämnden	26 aug 21	
Postnord	10 jun 21	
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Synskadades Riksförbund	9 jun 21 28 maj 21	13 jan 22
Björklinge Hembygdsförening	23 jun 21	
Björklinge vägförening	27 jun 21	
Funktionsrätt, handikappföreningarnas samarbetsorgan	24 jun 21	
Hyresgästföreningen	28 jun 21	
Fastighetsägarna	24 jun 21	
Ledningsägare		
Upplands Energi AB	21 maj 21	20 dec 21
Svenska Kraftnät	29 jun 21	
Telia Sonera Skanova Access AB	29 jun 21	
Uppsala vatten och avfall AB	17 jun 21	
Trafik		

Remissinstanser och medborgare	Samråd	Granskning
Trafikverket Region Öst	17 jun 21	
Kollektivtrafikförvaltningen, ULS	21 jun 21	
Övriga		
Privatperson 10		19 jan 22
Privatperson 11		18 jan 22
Privatperson 12		17 dec 21 18 jan 22
Privatperson 13		17 dec 21
Privatperson 19	27 maj 21	
Privatperson 20	27 maj 21	
Privatperson 21	29 maj 21	
Privatperson 22	2 jun 21	