

Handläggare
Louise Granér
018-727 45 76

Diarienummer
PBN 2015-3252

Planbeskrivning

Detaljplan för Björklinge IP

Standardförfarande

LAGA KRAFT 2017-06-01



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
Läshänvisningar	3
Medverkande	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
MILJÖBALKEN (MB).....	4
Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner	4
OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Plandata.....	5
Allmän områdesbeskrivning	6
Kulturarv	7
Naturmiljö och rekreation.....	7
Tillgänglighet och trafik.....	8
Vattenområde	9
Hälsa och säkerhet.....	9
Teknisk försörjning	10
PLANENS GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska åtgärder	10
Tekniska åtgärder	10
Ekonomiska åtgärder.....	10
Fastighetsrättsliga åtgärder	11
Konsekvenser för fastigheter inom planområdet.....	11
PLANENS KONSEKVENSER	12
Nollalternativ	12
Miljöaspekter	12
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN	12
Översiktsplan	12
Miljöbalken.....	12

HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Läsanvisningar

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

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

Medverkande

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya fastighetsbildningar och bekräfta befintlig markanvändning.

Bakgrunden till planläggningen är att det kommunala bolaget *Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB* förvärvat mark där den tillåtna markanvändningen är *PARK*. När det kommunala bolaget ska äga marken behöver den vara planlagd som kvartersmark och få ett ändamål som stödjer den aktuella markanvändningen. Detta krävs för att bolaget ska kunna fastighetsbilda.

Även mark som ska förvärfvas av en privat fastighetsägare ingår i planområdet och planläggs som *B – Bostäder* för att fastighetsägaren ska kunna fastighetsbilda för marken.

MILJÖBALKEN

Behovsbedömning enligt miljöbalken 6 kap

Detaljplanen är huvudsakligen av administrativ karaktär och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen strider inte mot några nationella regionala eller lokala mål, berör inga riksintressen och bedöms inte medföra en betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte heller leda till någon övrig samlad påverkan (samlade eller kumulativa effekter). Vidare bedöms detaljplanen vara förenlig med översiktsplanen.

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

Länsstyrelsen delar ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

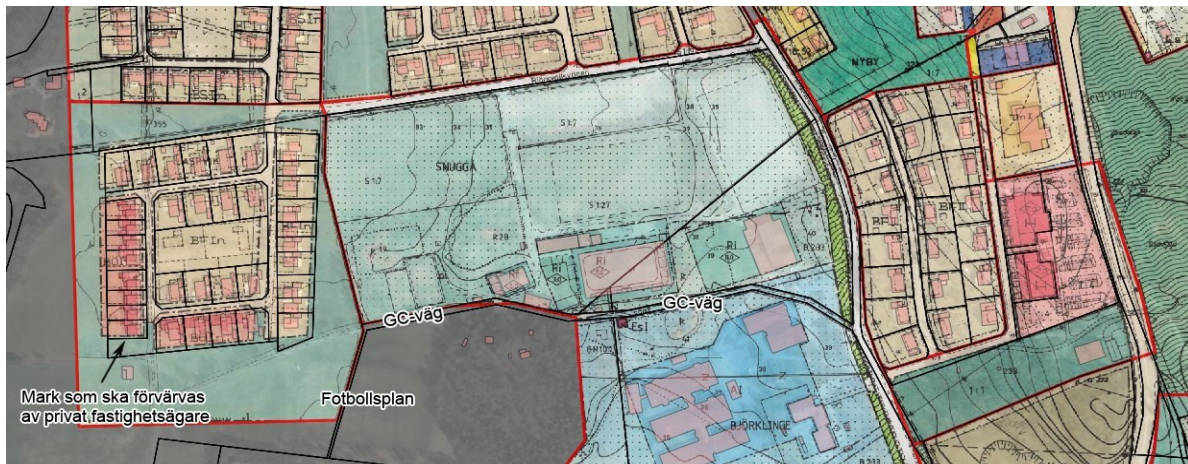
Översiktsplan

I Uppsala kommun Översiktsplan 2010 anges att idrotts- och föreningsliv bidrar till dialog, gemenskap och hembygdskänsla. Vidare finns en målsättning att alla tätorter ska ha rekreations- och idrottsytor som svarar mot befolkningens behov. Att planlägga området för idrottsanläggning bedöms således vara i linje med översiktsplanens intentioner.

En ny översiktsplan antogs 2016, detaljplan är förenlig även med denna översiktsplan.

Detaljplaner

Tidigare detaljplan för platsen var *byggnadsplan Del av Aspvik 1:1, Ramsjö 1:3 och Snugga 1:1*, som fastställdes 1968. De ytor som omfattades av denna plan var planlagda som park. Övriga ytor som planläggs saknade detaljplan.



Bilden visar en planmosaik med de detaljplaner som gällde vid tidpunkten för denna plans antagande.

OMRÅDESFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Plandata

Geografiskt läge

Detaljplanen ligger i västra delen av Björklinge tätort, cirka 2 mil norr om Uppsala. Närmaste väganslutning är från Björkvallsvägen.



Den vänstra bilden visar vilka ytor som ingår i planområdet och hur de förhåller sig till närmiljön. Den högra bilden visar platsens läge i kommunen.

Areal

Planområdets totala area är cirka 2 hektar.

Markägförhållanden

- Björklinge-Nyby 10:1, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat den aktuella marken genom köpekontrakt.

- Björklinge-Nyby S:2, samfällighet.
- Aspvik 1:1, Uppsala kommun är lagfaren ägare, Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat den aktuella marken genomköpekontrakt.
- Aspvik 1:78, privatägd fastighet.
- Aspvik 1:95, Uppsala kommun är lagfaren ägare.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Då detaljplanens genomförande i huvudsak syftar till ny fastighetsbildning bedöms den kunna genomföras inom 5 år och en längre genomförandetid är därför inte motiverad.

Allmän områdesbeskrivning

Planområdet består av två skilda ytor där den ena utgörs av en fotbollsplan samt en gång- och cykelväg. Den andra ytan ägs i dagsläget av kommunen men har ianspråktagits som gårdsyta. I närområdet finns både idrottsytor, villabebyggelse, verksamhetsområden, skogspartier och öppna gräsytor.

Landskapsbild, gestaltning och markanvändning

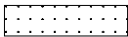
Ingen fysisk förändring av platsen är aktuell. Detaljplanen genomförs huvudsakligen för att fastställa befintlig markanvändning och för att möjliggöra nya fastighetsbildningar. Dock ger detaljplanen möjlighet till mindre byggnationer i anslutning till fotbollsplanen, såsom förråd eller läktare.



Bilden visar vilka ytor som ingår i planläggningen samt vilka markanvändningar ytorna får.

Följande bestämmelser införs för att reglera markanvändningen och hur mycket som får bebyggas:

- | | |
|----------------------|--|
| B | Bostäder. Markanvändningen innebär att boenden av varaktig karaktär får finnas. |
| R₁ | Idrottsanläggning. Inom denna markanvändning får endast byggnader och funktioner som hör till idrottfunktionen anläggas. |
| PARK | Anlagd park. Markanvändningen park tillämpas för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda. I denna detaljplan planläggs en gång- och cykelväg, vilket också ryms inom ändamålet. |

- e₁* *Maximal byggnadsarea i kvadratmeter.* För idrottsytan gäller att ytan ska hållas öppen och ingen förändring av platsen är heller aktuell. För att möta ett eventuellt behov av någon mindre byggnad på platsen i framtiden, t.ex. ett mindre förråd, så tillåts en byggnadsarea på maximalt 100 kvm.
- e₂* *Maximal byggnadsarea i procent.* För bostadsändamålet gäller att 15 procent av ytan får bebyggas. Denna begränsning görs för att inget nytt bostadshus ska kunna uppföras, vilket skulle riskera att skada den karaktär och enhetlighet som finns i området. Dock finns möjlighet att göra mindre tillbyggnader såsom altan eller uterum.
- e₃* *Minsta tomtstorlek i kvadratmeter.* För att förhindra att bostadsfastigheten avstyckas till två fastigheter regleras fastighetens storlek till att vara minst 1 000 kvm. Då området idag har en enhetlig karaktär bedöms det olämpligt att en ny fastighet bildas eftersom den nya arkitekturen och utformningen inte skulle samspela med övrig bebyggelse. Vidare skulle det ur trafiksynpunkt vara olämpligt med två fastigheter eftersom angränsning med bil kan kräva åtgärder på allmän plats.
-  *Marken får inte bebyggas.* Närmast gatan, Puckvägen, får ingen bebyggelse uppföras. Denna bestämmelse införs för att gaturummet ska bibehålla sin storlek och karaktär längs hela gatan. Avgränsningen av prickmarken har därför gjorts på samma sätt som i intilliggande/tidigare detaljplan. Ett två meter brett område av prickmark finns också intill parkmarken för att säkra att ingen bebyggelse uppförs direkt intill gång- och cykelvägen. En byggnad direkt intill parken kan göra att gång- och cykelstråket upplevs trångt, det kan också försvåra skötseln av gång- och cykelvägen.
- Vidare förses områden, där ledningar av allmänt intresse finns, med prickmark. Detta eftersom inga byggnader får uppföras på, eller i nära anslutning till, dessa ledningar.
- I* *Högsta antal våningar.* Bebyggelsen inom planområdet får uppföras i en våning.
- u* *Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.* Deledningar som är av allmänt intresse skyddas i detaljplanen.

Kulturmiljö

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar C30). Riksintresset motiveras av centralbygdens betydelse för rikets historia och värden finns bland annat i gravfält från järn- och stenåldern, runstenar, jordbruksbygder, herrgårdsskapslandskap, medeltida kyrkor och förindustriella miljöer. Dessa värden påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Planen ligger även inom den kommunala kulturmiljön, enligt inventering från 1970- och 1980-talet. Inga kulturmiljövärden finns dock inom planområdet och berörs således inte heller av detaljplanens genomförande.

Fornlämningar finns i nära anslutning till planområdet, både i östlig och i västlig riktning.

Naturmiljö och rekreation

Idrottsplatser utgör viktiga samlingspunkter och är viktiga för att främja folkhälsan.

En del av planområdet består av en gräsbeklädd fotbollsplan. Inga betydande naturvärden finns. Den aktuella ytan var tidigare planlagd som park men planläggs nu för att stödja markanvändningen idrottsanläggning.



Vänstra bilden visar fotbollsplanen och i förgrunden den intilliggande gräsytan som också ingår i planområdet. Högra bilden visar den gång- och cykelväg som ligger intill planområdet.



Bilden visar den gårdsyta som planläggs för bostadsändamål.

Tillgänglighet och trafik

Angöring till planområdena sker via Ramsjövägen. Anslutning till bostadstomten sker via Puckvägen där parkering finns inom bostadsfastigheten. För angöring till fotbollsplanen gäller parkering intill Ramsjövägen. Vid behov kan transport ske närmare men då krävs passage genom grind.

I direkt anslutning till fotbollsplanen finns enbart en gång- och cykelväg. Denna gång- och cykelväg ansluter både till Ramsjövägen och till Björkvallsvägen.

Fotbollsplanen omges av grönytor och framkomligheten blir på detta underlag begränsad. Dock finns en fotbollsplan inom samma idrottsområde med bättre tillgänglighet. Eftersom större matcher kan hållas på den mer tillgängliga fotbollsplanen kompenseras detta till viss del för den något begränsade tillgängligheten som råder vid planområdet.

Kollektivtrafik finns vid Ramsjövägen ca 400 meter från fotbollsplanen, bussar avgår ca 3 gånger per timme.

Vattenområde

Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för Uppsala- och Vattholmaåsarna. Gällande skyddsföreskrifter ska beaktas. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att täktverksamhet eller markarbeten inte får ske djupare än en meter över högsta grundvattenyta. Om sådana åtgärder blir aktuella ska länsstyrelsens anvisningar och föreskrivna åtgärder följas så att grundvattnet skyddas. Inom området får inte fyllnads- eller avjämningsmassor läggas som kan försämra grundvattenkvaliteten eller försvåra den naturliga grundvattenbildningen.

Hälsa och säkerhet

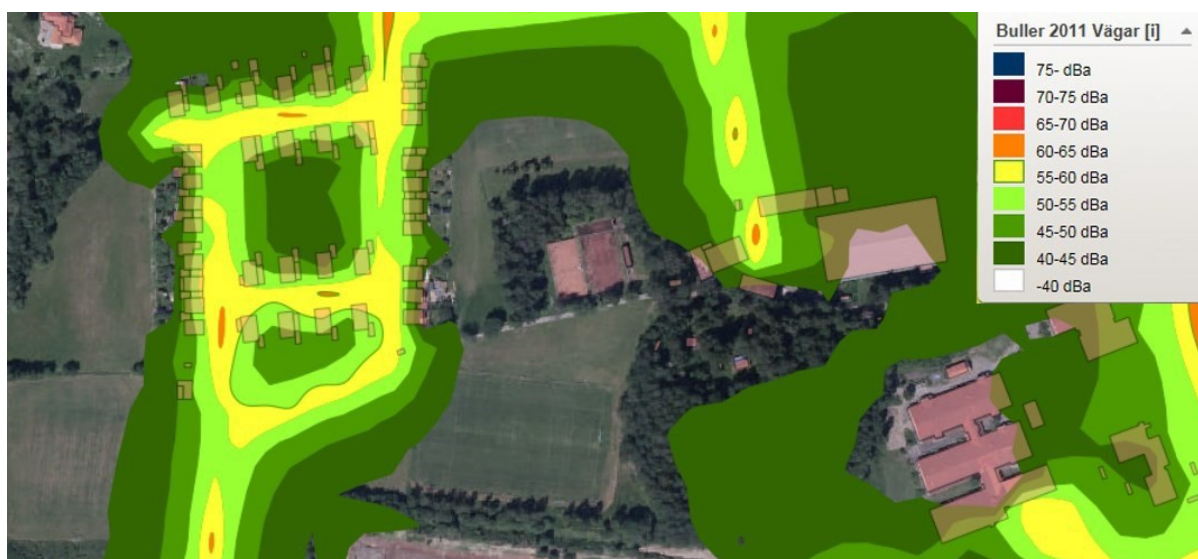
Luft och vatten

Luftkvaliteten i området är god, och miljömål samt miljö kvalitetsnormer uppfylls för området. Detaljplanens genomförande påverkar inte heller möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Bullerkarteringen från 2011 visar att bullernivåerna för idrottsytan och gång- och cykelvägen huvudsakligen ligger under 40 dBA ekvivalent, vilket är låga ljudnivåer.

För det område som planläggs för bostadsändamål ligger bullernivåerna mellan 40 och 60 dBA. Eftersom bostaden är befintlig finns inga riktlinjer som ställer krav på att ljudnivåerna ska ligga under riktvärdet på 55 dBA ekvivalent. Huvuddelen av bostadstomten ligger dock enligt karteringen ändå under 55 dBA varför ljudnivån bedöms som god i området. Bedömningen är dessutom att den faktiska bullernivån i området är lägre än karteringen visar eftersom den bygger på ett schablonantal för trafikflödet som är högre än det bedöms vara i realiteten.



Bilden visar ett utdrag från bullerkarteringen från 2011.

Teknisk försörjning

Eftersom området är utbyggt och ingen ny bebyggelse planeras är teknisk försörjning ordnad.

Avfall

Vid eventuell framtida nybyggnad ska det säkerställas att avfallsfordon kan angöra byggnader utan backningsrörelser. Dragvägen för avfallskärl från uppställningsplats för fordonet till avfallsutrymmet ska vara maximalt 10 meter, hårdgjort samt utan nivåskillnad. Dialog kring avfallshantering bör ske med Uppsala Vatten och Avfall om ändringar planeras.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för ett genomförande av detaljplanen.

Köpekontrakt

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har förvärvat den aktuella marken av kommunen. Ett köpebrev för kvartersmarken inom området har upprättats.

Tekniska åtgärder

Ledningar

En ledningskontroll genomfördes 2016-03-29. Följande ledningsägare har ledningar inom eller i nära anslutning till planområdet:

- Skanova Geomatikk Sverige AB
- Upplands Energi ekonomisk förening
- Uppsala kommun, gatubelysning
- Uppsala Vatten och Avfall AB

Det kan finnas ytterligare, av plan- och byggnadsnämnden okända, ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

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

Ett u-område införs för att skydda ledningar av allmänt intresse som ligger på kvartersmark (se sid 7). Servitut ska tecknas för ledningarna.

Ekonomiska åtgärder

Planeekonomi

Planen innebär inget ekonomiskt åtagande för kommunen och bedöms därmed vara ekonomiskt genomförbar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

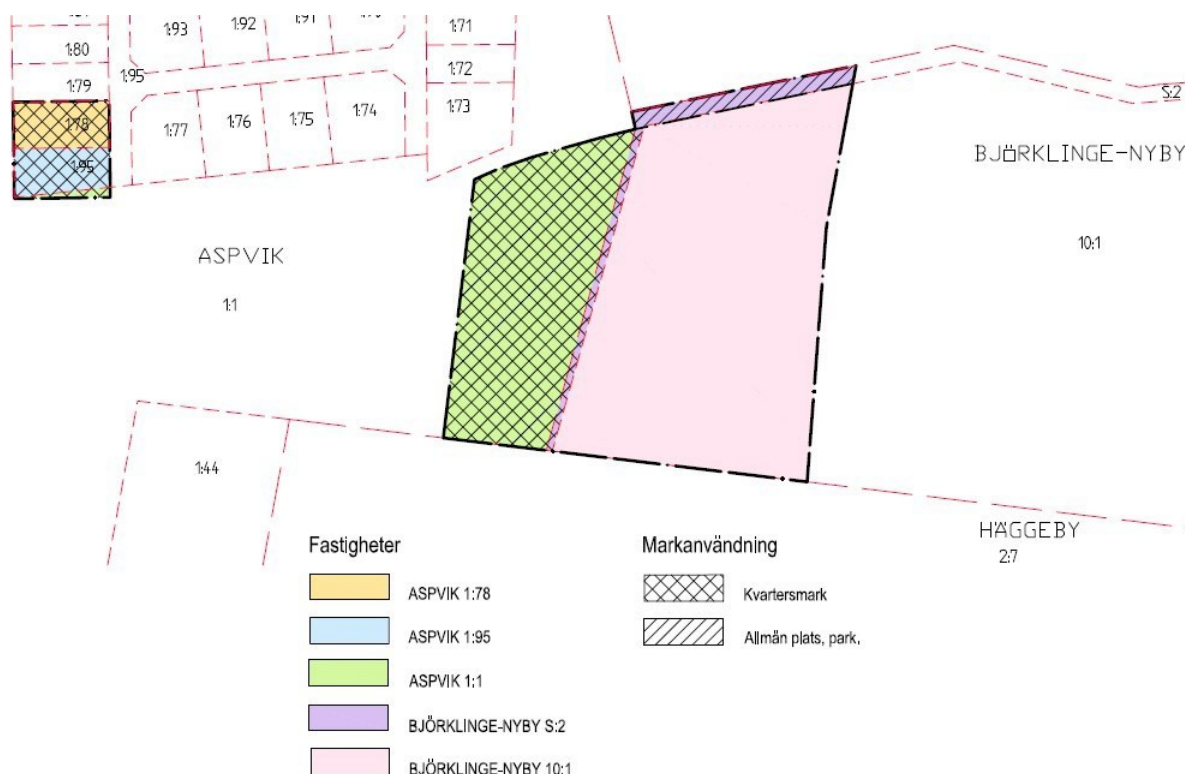
Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

Konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser, främst fastighetsrättsliga, som i dagsläget kanbedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med detaljplanen och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida. Endast fastigheter som bedöms påverkas vid detaljplanens genomförande redovisas.

<i>Björklunge-Nyby 10:1</i>	Ca 9 500 kvm regleras från fastigheten och överförs till en ny fastighet som planläggs för idrottsändamål.
<i>Björklunge-Nyby S:2</i>	Ca 700 kvm föreslås överföras från fastigheten. Ungefär 450 kvm planläggs som allmän plats och föreslås överföras till Aspvik 1:1 och ungefär 250 kvm planläggs som kvartersmark.
<i>Aspvik 1:1</i>	Ca 4 500 kvm regleras från fastigheten och blir kvartersmark. Ca 50 kvm överförs till Aspvik 1:78 och blir bostadsändamål
<i>Aspvik 1:78</i>	Ca 50 kvm tillförs fastigheten från Aspvik 1:1 och ca 500 överförs till fastigheten från Aspvik 1: 95.
<i>Aspvik 1:95</i>	Ca 500 kvm föreslås regleras från fastigheten till Aspvik 1:78 och planläggs som bostadsändamål.

Nedan redovisas vilken kvartersmark som övergår till allmän plats och viceversa.



Kartbilden visar vilka fastigheter som ingår i planläggningen och om de planläggs som kvartersmark eller allmän plats.

PLANENS KONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att platsen även fortsättningsvis blir planlagd som allmän plats, park. Med denna planläggning kan det kommunala bolaget eller den privata fastighetsägaren genomföra fastighetsbildning.

Miljöaspekter

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för området.

Detaljplanen bedöms inte ge några förändrade konsekvenser på naturmiljön, hälsa och säkerhet, resurshushållning, tillgänglighet, eller stadsbild. Riksintresset som planområdet ingår i, *Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar C30*, bedöms inte heller påverkas av detaljplanens genomförande.

Att detaljplanen planläggs som kvartersmark och inte längre blir allmän plats innebär att detaljplanen inte längre säkrar att allmänheten ska ha tillgång till den. Den aktuella fotbollsplanen kommer dock att ägas av ett kommunalt bolag och deras avsikt för platsen är att den ska vara lika tillgänglig för allmänheten som den är idag. Gällande den yta som planläggs för bostadsändamål så är marken redan ianspråktagen och bedöms inte vara av intresse för allmänheten, varför konsekvensen är obetydlig.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Miljöbalken

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

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar C30*. Riksintressets värden påverkas dock inte av detaljplanens genomförande. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 4, Mälaren med öar och strandområden och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 4.

Detaljplanen berör inte miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5 och detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Detaljplanen berör inte miljöbalkens kapitel 7 och planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planbeskrivning, Laga kraft 2017-06-01
Detaljplan för Björklunge IP
Diariennr. PBN 2015-3252

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala 2017-01-05

Torsten Livion
Detaljplanechef

Louise Granér
Planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- Samråd, granskning

2016-06-22

Antagen av plan- och byggnadsnämnden:

2017-04-27

Laga kraft:

2017-06-01