



Detaljplan för **Bälinge-Ekeby,** **område för förskola**

Uppsala kommun

LAGA KRAFT 2010-07-02



Handläggare: Daniel Bergvin, telefon: 018 -7274526

Stadsbyggnadskontoret

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

Detaljplan för
Bälinge- Ekeby, område för förskola
Uppsala kommun

PLANBESKRIVNING

**PLAN
HANDLINGAR**

Planförslaget omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

**ÖVRIGA
HANDLINGAR**

- Behovsbedömning 2009-07-09
- Bullerutredning 2007-11-13

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att möjliggöra för uppförandet av en ny förskola och fyra nya villor i anslutning till Hämringe Gård.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Bälinges östra utkant och öster om väg 634 (Skuttungevägen). Planområdet berör del av Bälinge- Ekeby 1:3 och Hämringe 1:1. Planområdet avgränsas i norr av ett mindre skogsparti och i söder av det större rekreativområdet Hämringebackarna. I sydöst avgränsas planområdet av två villor som ligger i anslutning till Hämringe gård.

Areal

Planområdet är ca 2,7 ha

Markägoförhållanden

Bälinge- Ekeby 1:3 ägs av Uppsala kommun och Hämringe 1:1 är i privat ägo.

**TIDIGARE STÄLL-
NINGSTAGANDEN**

Översiktliga planer

Bälinges bebyggelse är låg och ligger till stora delar på åkermark mellan de sparade åkerholmarna.

Vattenförsörjningen av Bälinge och Lövstalöt sker med grundvattnen ur Uppsalaåsen. Vattentillgången är god i Bälinge, som får dricksvatten från vattenverket i Lövstalöt. Vattenverket har kapacitet att försörja sammanlagt 4000 personer med vatten.

Avloppsvattnet från Bälinge och Lövstalöt går i ledning in till Kungsängsverket.

Bälinge har starkt begränsade tillgångar på bostadsnära promenadmark respektive tätortsnära strövmark. Hämringsbackarna ligger strax öster om Bälinge i anslutning till gården Hämrings och innehåller ett elljusspår och är skolans enda verkliga friluftsområde.

Bälinge karaktäriseras av närhet till staden, god kollektivtrafik och viss service. Det välutvecklade systemet av gång- och cykelvägar bör bevaras och byggas ut.

Även en långsam och etappvis utbyggnad medför behov av ökad kapacitet i skola och barnomsorg.

Skogspartierna kring planområdet markerade som viktiga ängs- och betesmarker enligt länsstyrelsens inventering.

Krav på miljöbedömning

Lagkrav

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra 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 och motiverat ställningstagande

Byggnadsnämnden avser att i samband med beslut om samråd ta ställning till om detaljplanen kan antas leda till betydande miljöpåverkan eller inte. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara i överensstämmelse med översiktsplanen och den föreslagna utformningen tar hänsyn till områdets kultur- och rekreationsvärde och beakta de miljöstörningar som områdets placering medför och bedöms därmed inte innebära betydande negativ påverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2008-02-06 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. (*Behovsbedömningen i sin helhet samt länsstyrelsens yttrande finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret*).

Kommunens samlade bedömning är att ett genomförande av detaljplan för del av Bälinge-Ekeby, inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området ligger i Bälinges östra utkant. Marken består till största delen av åkermark som omgärdas av blandskog i norr och söder. Inom planområdet finns två åkerholmar. En mindre i områdets nordöstra del och en större i områdets södra del. Åkerholmarna omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kapitlet miljöbalken. Den mindre åkerholmen kommer i och med byggandet av förskolan att tas bort. Åkerholmen i söder är tänkt att bevaras som visuell gräns mellan förskolan och de nya villorna sydöst. Åkerholmen kommer dock att ligga på kvartersmark som inte får bebyggas. Dispens kommer därför att sökas för båda åkerholmarna innan detaljplanen antagas.

Åkerbruket inom planområdet kommer i och med planens verkställande att upphöra.

I översiktsplanen från 2006 är skogspartierna kring planområdet markerade som viktig ängs- och betesmarker enligt länsstyrelsens inventering. Aktuellt planområde berör inte områdena direkt, utan ligger på den öppna åkermarken mellan de utpekade områdena.

Geoteknik, vatten och avlopp

Stora delar av området består av silt och morän. Risk för salt grundvatten är stor inom området. Ny bebyggelse skall därför anslutas till det befintliga vatten- och avloppsledningsnätet i Bälinge.

Radon

Byggnation skall ske på radonsäkert sätt.

Kulturmiljö

I anslutning till planområdet finns ett antal kända fasta fornlämningar Bälinge 292:1 (en undersökt och borttagen skärvstenshöj), Bälinge 101:1 (gravhöj) och Bälinge102 (stensättning). Planen kommer inte direkt påverka dessa.

Den ovan beskrivna fornlämningssituationen i planområdets omgivning indikerar att planområdets åkermark kan innehålla ovan mark ej synliga fornlämningar i form av överplöjda boplatslämningar. För att få klarhet i detta krävs en särskild arkeologisk utredning, vilken Länsstyrelsen beslutar om. Innan detaljplanen antas skall en särskild arkeologisk utredning tas fram.

Bebyggelse

Området består idag till största delen av åkermark som omgärdas av större skogspartier. Öster om planområdet ligger Hämringe gård och ett antal villor med lantlig karaktär. Byggnaderna har till största del träfasader i falurött och i gul färg och rött taktegel.



Inom planerad mark för förskola har en tillfällig förskola byggts. Byggnaden har tillfälligt bygglov och kommer att tas bort i samband med byggandet av en permanent förskola.

Den nya förskolan planeras att ha en kapacitet för ca 140 barn, förskolan kommer att vara uppdelad i 8 avdelningar. Förskolans närhet till Skuttungevägen kan medföra att området tidvis kan vara trafikbullerstört byggnaden bör därför utformas och placeras på ett sådant sätt att en ljuddämpad lekgård kan skapas. *Ytterligare information kring buller se rubriken "miljökonsekvenser/ trafikbuller"*.

Förutom förskolan tillåter detaljplanen fyra nya villor i anslutning till befintlig bebyggelse i sydost.

Gestaltungsprinciper

De nya byggnaderna skall anpassas till den befintliga karaktären i omgivningen.

För villorna gäller följande:

De nya villorna i anslutning till Hämringe gård skall placeras längsmed gårdsvägen med långsidorna parallellt med vägen, likt befintlig bebyggelse längs vägen. Huvudbyggnad skall placeras minst 6 meter från tomtgräns mot bostadsgata och minst 4,5 meter från annan gräns. Garage och förråd får placeras 1 meter från tomtgräns eller, efter grannens medgivande sammanbyggas i gemensam gräns mot granntomt. Angöringssidan på garage skall placeras minst 6 meter från gräns mot gata.

För att den nya bebyggelsen skall smälta in i den befintliga lantliga miljön, skall byggnadens fasad utföras i för platsen anpassat material. Byggnader skall vara belagda med tegelröda tak. Huvudbyggnaden får byggas i en till två våningar. Vind får ej inredas i tvåvåningshus. Den totala nockhöjden får inte överstiga 9 meter.

Minsta tomtstorlek för villabebyggelsen är 1200 m² och max 4 fastigheter får skapas. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 15 % för tvåvåningshus och 20 % för envåningshus.

För förskolan gäller följande:

Byggnaden får uppföras i en till två våningar, med en total bruttototalyta (BYA) av 2200 m². Byggnad skall placeras parallellt med Skuttungevägen så att en ljuddämpad gårdssida skapas. Fasaden skall utföras i för platsen anpassat material. Taktäckningen skall vara tegelröd.



Illustration

Tillgänglighet för funktionshindrade

Ny byggnad för allmänt tillträde skall enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglov- och byggsamrådsskedet.

Offentlig service och Kommersiell service

Väst om planområdet vid Allmäningsvägen ligger Bälungeby skola och Klockarbols förskola. Skolan omfattar årskurserna 1-6. Årskurserna 7-9 finns i Björklinge, Storvreta och Uppsala, alla på drygt en mils avstånd från Bälunge. För gymnasieskola är man hänvisad till Uppsala stad. Nordväst om planområdet vid Nyodlarvägen ligger Hagmarkens förskola/lågstadieskola. Inom planområdet finns en tillfällig förskola som kommer att tas bort i och med uppförandet av den permanenta förskolan.

Butik för dagligvaror, postservice (begränsad) och biblioteket finns inom gångavstånd vid Klockarbolsvägen. Därutöver finns ett visst utbud av servicenäringar.

Skyddsrum

Planområdet ligger inte inom skyddsrumsområde.

Friytor

Lek och rekreation

Stor del av planområdet kommer utgöras av inhägnad lekgård. I direkt anslutning till förskolan och de nya villorna ligger Hämringe friluftsområde.

Naturmiljö och rekreation

Planområdet som idag används som åkermark ligger inom område som i översiktsplanen är markerat som värdefull mark för närrekreation (Närrekreationsmarker för Uppsala kommuns tätorter enligt inventering från 1989) och (Skolornas närnatur enligt en inventering från 1989).

En etablering av en förskola och ca fyra nya villor på den befintliga åkermarken kan inte anses påverka det värdefulla närrekreationsområdet som ligger söder om planområdet. Närheten till rekreationsområden och naturvärden får däremot anses som positiv och värdefull vid en placering av en ny förskola för ca 140 barn och för de nya villorna.

Trafik, trafiksäkerhet och parkering

Skuttungevägen är Vägverkets väg, hastigheten förbi förskolan är 50 km/h. Hastighetsdämpande åtgärder kommer att uppföras i de passagpunkter som ansluter till den nya förskolan.

In- och utfarten till planområdet från Skuttungevägen kommer ske i befintligt läge. Utfartsförbud för motorfordon gäller utmed resterande del av Skuttungevägen. Infarten till förskolan ägs av Uppsala kommun medan vägen till de nya villorna är i privat ägo. Angöring till förskolan kommer att sker från vägen till Hämringe gård, angöringsvägen kommer att vara samfällig väg som på plankartan betecknas med (g).

Förskolor i allmänhet har intensiva hämt- och lämningsperioder på morgonen och på kvällen. I samband med dessa kan trafikproblem uppstå. För att underlätta för hämt- och lämning av barnen bör förskolan ha en generös hämt- och lämningszon.

Parkering

All parkering för villorna sker på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Förskolan kommer att ligger i utkanten av Bälinges samhälle, vikten av att ett väl fungerande gång- och cykelvägnät är en förutsättning för placeringen av förskolan i detta läge. Hastighetsdämpande åtgärder kommer att uppföras vid förskolan. Nya hållplatser plane-

ras i anslutning till förskolan och övergången vid motionsspåret kommer att trafiksäkras och uppföras med belysning. Dock ligger dessa åtgärder utanför planområdet.

I översiktsplanen från 2006 redovisa en planerad gång- och cykelväg från Ekebykorset ner till väg 631 och vidare mot Uppsala. En ny gång och cykelvägen planeras på den västra sidan om Skuttungevägen i anslutning till det befintliga gatunätet i Bälinge. Kommunen väljer att förlägga gång- och cykelvägen på den västra sidan för att gående och cyklisterna skall nå så många målpunkter som möjligt utan att korsa Skuttungevägen. Gång- och cykelvägen ligger utanför planområdet och den slutliga placeringen kommer därför att utredas i samband med projekteringen. Målet är att påverkan på natur, idrott och fornminnen skall bli så liten som möjligt.

Kollektivtrafik

En ny busshållplats planeras i anslutning till förskolan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp samt dagvatten

Planområdet ligger inom område med risk för salt grundvatten. Förskolan och de nya villorna skall därför anslutas till det befintliga vatten- och avloppsledningsnätet som går parallellt med Skuttungevägen. På plankartan betecknad med u-område.

Dagvatten

Dagvattnet kommer att anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet.

El

Befintliga luftburna kraftledningar kommer att grävas ner i marken. på plankartan kommer dessa att markeras som u- områden. En ny transformatorstation placeras söder om vägen till Hämringe gård. På plankartan betecknat som (E) e-område.

Tele/ Bredband

Bälinge är försörjt med telekommunikation och bredbandsuppkoppling.

Avfall

Fastigheterna skall var för sig anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar.

Geoteknik

Marken utgörs av ett sedimentområde, som under ett några dm tjockt ytlager av humushaltigt material, underlagras av sediment, lera, som har en mäktighet av ca 2 – 3 m. Leran är av torrskorpeka-

raktär och är siltig och innehåller ställvis sandskikt. Sedimenten underlagras av friktionsjord (morän) på berg. Sonderingarna visar att moränen är mycket fast och kan ha liten mäktighet. Moränen och förekomst av eventuellt berg har ej undersökts.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från de datum planen vunnit laga kraft.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALKEN 3 OCH 4 KAP

Aktuellt planområde är ej upptaget i översiktsplanen från 2006.

BARN- KONVENTIONEN

Barnens intressen och behov med anknytning till boende, fritid och skola har alltmer uppmärksammats, inte minst i stadsbyggnads-sammanhang. Behoven växlar över tiden i takt med barnens ålder och utveckling.

Planläggningen syftar till att ge förutsättningar för att allsidigt tillgodose behoven men huvudsakligen formuleras förutsättningarna i detalj först vid genomförandet av planen.

KRAV PÅ MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

Stadsbyggnadskontorets bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande påverkan i den betydelsen som avses i Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i MB 6:11- 6:18 och 6:22 och att det därmed inte föreligger behov att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Bälinge- Ekeby, område för förskola inte kan antas medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-6:18 bedöms därmed inte behöva göras.

Nedan ges en beskrivning av vilka konsekvenser planen kan tänkas leda till.

MILJÖ- KONSEKVENSER

Miljöstörningar, hälsa och säkerhet

Hästhållning

Den planerade förskolan ligger inom det angivna skyddsområdet 500 meter från rasthagar och stall för hästar (ÖP 2006). Hästverk-

samheten på Hämringe 3:1 är dock i lite skala, omkring tre hästar finns idag på gården och avståndet till närmsta stall är 350 m och 310 meter till närmsta rasthage. De nya bostäderna ligger mellan 200- 250 meter från häststallet. Ny forskning har visat på att skyddsavstånden är väl tilltagna och att spridningen av allergener avstannar redan efter 50 meter.

Hästverksamheten som har bedrivits på Rörby gård och de rasthagar som ligger inom fastigheten Rörby 7:3 kommer att upphöra då det planeras nya bostäder på ängarna där hästarna har gått.

Förskolan och de nya bostäderna får anses ligga på ett rimligt avstånd till uppställning och rasthagarna för hästverksamheten på Hämringe 3:1, dock ligger de inom de rekommenderade 500 meterna. Miljön kring den nya förskolan och bostäderna är av lantlig karaktär och skall så förbli i och med att det endast tillåts större tomter. De som bosätter sig i en lantlig miljö bör därför var väl medveten om att djurhållning sker på landsbygden.

Trafikbuller

En trafikbuller utredning genomfördes i samband med uppförandet av den tillfälliga förskolebyggnaden i november 2007.

Om resultatet översätts till aktuellt planförslag så bedöms förslaget klara det gällande riktlinjerna för trafikbuller. Men för att ytterligare förbättra barnens utemiljö styr detaljplanen att byggnaden bör placeras parallellt med Skuttungevägen.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av Stadsbyggnadskontoret. Underlag till detaljplanen har tagits fram av Bjerking AB på uppdrag av sökande. Kontakter har under planarbetets gång tagits med kommunala förvaltningar och företrädare för vägföreningen och markägare.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2010

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Daniel Bergvin
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av BN för samråd	2009-09-16
Godkänd av BN för utställning	2010-02-25
Antagen av byggnadsnämnden	2010-06-03
Laga kraft	2010-07-02

Detaljplan för

Bälinge- Ekeby, område för förskola

Uppsala kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Preliminär tidplan

Beslut om utställning februari 2010

Beslut om antagande maj 2010

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherrarna/fastighetsägarna har det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för att genomföra projektet

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Köpeavtal skall upprättas mellan kommunen och markägaren för Hämringe 1:1 rörande överföring av mark för förskolans behov.

Avtal om åtgärder på Skuttungevägen skall upprättas mellan berörda parter.

FASTIGHETSÄTT

Fastighetsbildning

En gemensamhetsanläggning skall inrättas för vägen till Hämringe gård, som benämns med (g) på plankartan.

Gemensamhetsanläggningen skall bildas för nybildade fastigheter inom planområdet och övriga fastigheter som nyttjar befintlig samfällad väg. Kommunen skall delta i gemensamhetsanläggningen på grund av att skoltomten ska använda den samfällda vägen för utfart.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Planförslaget är upprättat av Stadsbyggnadskontoret.

Underlag till detaljplanen har tagits fram av Bjerking AB på uppdrag av sökande. Kontakter har under planarbetets gång tagits med kommunala förvaltningar och företrädare för vägföreningen och markägare.

STADSBYGGNADSKONTORET

Uppsala i juni 2010

Ulla-Britt Wickström
Planchef

Daniel Bergvin
Planarkitekt

Beslutsdatum

Godkänd av BN för samråd
Godkänd av BN för utställning
Antagen av byggnadsnämnden
Laga kraft

2009-09-16
2010-02-25
2010-06-03
2010-07-02