

Handläggare
Louise Granér
018-727 45 76

Diarienummer
PBN 2015-002345

Planbeskrivning

Detaljplan för Bälinge 1:51

Standardförfarande



LAGA KRAFT 2021-06-23

INLEDNING

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus i tre våningar på en fastighet där det tidigare endast tillåtits envåningshus. Byggnadernas gestaltning ska förhålla sig till den karaktär som Bälinge präglas av med småskalig villabebyggelse. Bebyggelsen styrs till att utformas med fasader i trä samt med sadeltak. Planläggningen görs också för att möjliggöra byggnation av typhus.

Bebyggelsen beräknas kunna inrymma cirka 50 lägenheter. I den tidigare bebyggelsen fanns 21 lägenheter, och nyproduktionen skulle med andra ord innebära ett nettotillskott på cirka 30 lägenheter.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Revideringar efter granskning

Följande revideringar har gjorts efter granskning:

- Planhandlingens syfte kompletteras med en skrivning om att syftet även är att ge möjlighet till prisrimliga bostäder (typhus).
- Planhandlingen kompletteras med en redogörelse kring hur bebyggelsen påverkar sikten mot kyrkan.
- Planhandlingen kompletteras med kortare skrivningar avseende dagvattenhanteringen.
- Planhandlingens avsnitt *Planens konsekvenser* har kompletterats under rubriken kulturmiljö.

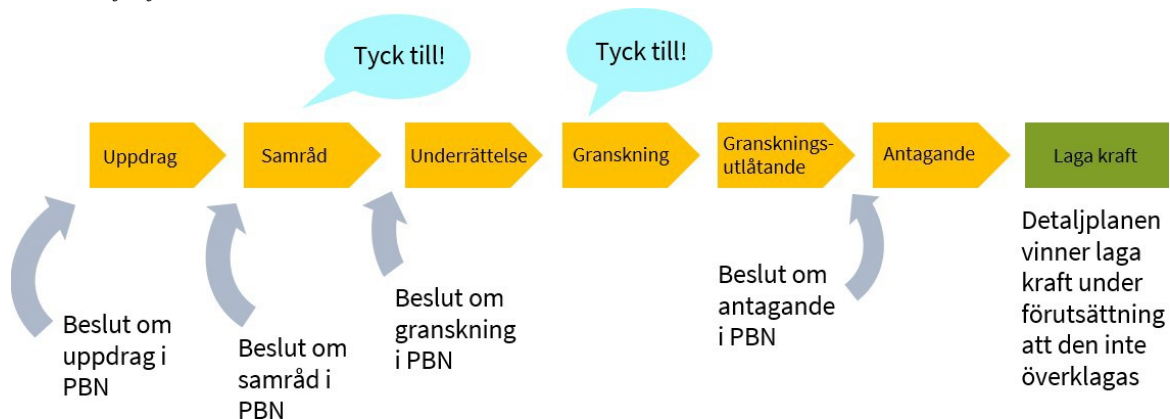
Läsanvisningar

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 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.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plan- och byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-11-10.

Standardförfarande:



HANDLINGAR

Antagandehandlingar

Planhandling

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

Den läser du nu!

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

Fastighetsförteckning*

Dagvattenutredning, Geosigma AB, 2020-12-17

Illustrationer är framtagna av Projektengagemang AB.

Samtliga handlingar finns att ta del av på Uppsala kommuns webbplats www.uppsala.se. Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	2
Sammanfattning av planförslaget	2
Revideringar efter granskning	2
Läsanvisningar	2
Antagandehandlingar	3
Övriga handlingar	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner.....	5
Landsbygdsprogrammet.....	6
Andra kommunala beslut	6
PLANENS INNEHÅLL	7
Planens syfte	7
Planens huvuddrag	7
Planområdet	7
Stadsbild, bebyggelse och gestaltning.....	8
Kulturmiljö	11
Natur	13
Trafik och tillgänglighet	13
Sociala frågor.....	14
Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten	14
Hälsa och säkerhet	15
Teknisk försörjning.....	16
Planbestämmelser.....	17
PLANENS GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska åtgärder	19
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
Ekonomiska åtgärder.....	19
Tekniska åtgärder	19
Miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kapitel	21
Miljöaspekter.....	21
Sociala aspekter	22
PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN.....	22
Översiktsplanen	22
Miljöbalken.....	22
Medverkande.....	23

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

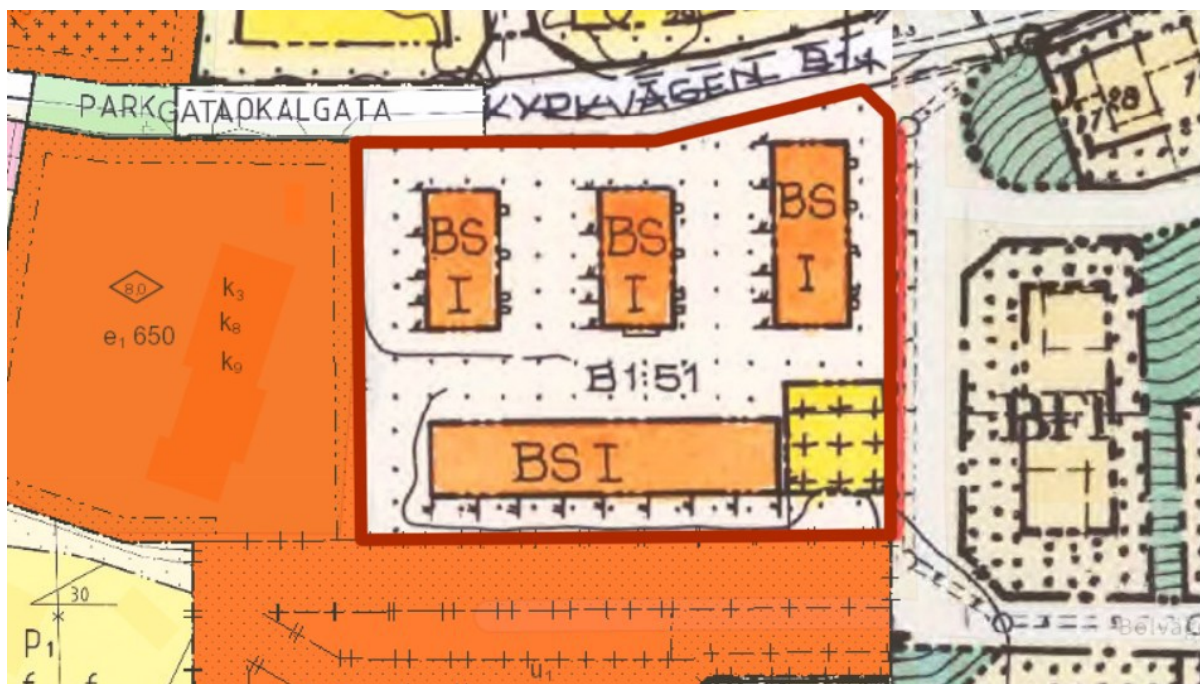
Bälinge är en av Uppsala kommuns prioriterade tätorter. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen. Basservice och andra grundläggande funktioner ska finnas och utvecklas i möjligaste mån i centrala lägen. Förutsättningar för utveckling av verksamheter och arbetsplatser i lämpliga lägen ska tas tillvara. Kulturmiljöer och lokala byggnadstraditioner är viktiga utgångspunkter för orternas bebyggelseutveckling. Södra delen av planområdet ingår i den utpekade kommunala kulturmiljön, *Uppsalaslätten och Junkilsåns dalgång (U7)*.

Bälinge ligger cirka 1,5 mil norr om Uppsala. Bebyggelsen utgörs främst av småhus som ligger mellan sparade åkerholmar. Bälinge utvecklades till en ort under 1960- och 1970-talen. Orten har haft en förhållandevis omfattande bostadsutbyggnad de senaste tio åren. Läget på slätten med begränsad tillgång till närbelägen skog, innebär att Högstaåsen, Lövhagarna, Björklängeåsen omgivningarna, motionsspåren och skogsmarkerna upp mot Kiplingeberg är viktiga för närrecreation. Bälinge har ett medelgott serviceutbud. Det finns goda förbindelser till Uppsala finns med buss.

I översiktsplanens inriktning för Bälinge och Lövhagarna bedöms endast en mindre utveckling av bostadsbebyggelsen vara möjlig under översiktsplanens tidsperiod. Tätorternas läge i det öppna slättlandskapet och karaktären på befintlig bebyggelse sätter gränser för hur de kan utvecklas enligt de principer som gällt hittills. För att kunna bedöma möjligheten till större expansion behövs programstudier som tar ett helhetsgrepp för båda tätorterna och inkluderar utvecklingsmöjligheterna av både bostäder, service och verksamheter.

Detaljplaner

Detaljplanen ersätter delar av detaljplanen för Bälinge centrum, byggnadsplan B 511 (akt 0378:539), fastställd 1978. I detaljplanen anges att bostäder i en våning får byggas och att dessa ska vara sammanbyggda i gräns mot grannfastighet. Nedan visar ett utsnitt av gällande detaljplaner i området där det aktuella planområdet redovisas.



Bilden visar ett utdrag ur kommunens planmosaik. Planområdet redovisas med röd linje.

Landsbygdsprogrammet

Att vara en av Sveriges bästa landsbygdskommuner innebär att man skapar goda förutsättningar för att bygga och utveckla boende- och verksamhetsmiljöer. Det skapar i sin tur bra förutsättningar för en bra basservice. Det är viktigt med olika upplåtelseformer för att gynna människor med olika bakgrund och ålder. Bälinge är en av de prioriterade tätorterna. Ett av de politiska målen i Uppsala kommun är att ha beredskap att åstadkomma bostadsbyggande utöver småhus i prioriterade tätorter. Det innebär att kommunförvaltning och kommunala bolag aktivt understödjer tillkomsten eller förverkligar i egen regi, där så är rimligt med hänsyn till ekonomi och behov.

Andra kommunala beslut

Inom Bälingeområdet finns ett antal pågående detaljplaner i olika skeden i planprocessen, se karta nedan. Detaljplanen för Bälinge-Nyvla i norra Bälinge syftar till att möjliggöra cirka 75 bostäder i radhus/parhus och i småhus. Detaljplanen för Gysta 1:13 och del av Bälinge Ekeby 2:20 syftar till att möjliggöra ett 40-tal småhus. I nordöstra Bälinge finns ett planuppdrag som omfattar cirka 250 bostäder i en- och flerbostadshus.

Förutom dessa pågående detaljplaner så finns en nyligen antagen detaljplan för Bälinge skola.



Pågående detaljplaner i Bälinge, beskrivna ovan.

PLANENS INNEHÅLL

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus i upp till tre våningar. Byggnaderna ska ha en gestaltning som passar in i ett område med småskalig bebyggelse. Detaljplanens syfte är också att möjliggöra prisrimliga bostäder.

Planens huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus i tre våningar på en fastighet där det tidigare stod envåningshus. Byggnaderna ska ha en gestaltning som passar in i Bälinge och dess småskaliga bebyggelse. Bebyggelsen styrs därför till att utformas med fasader i trä samt med sadeltak.

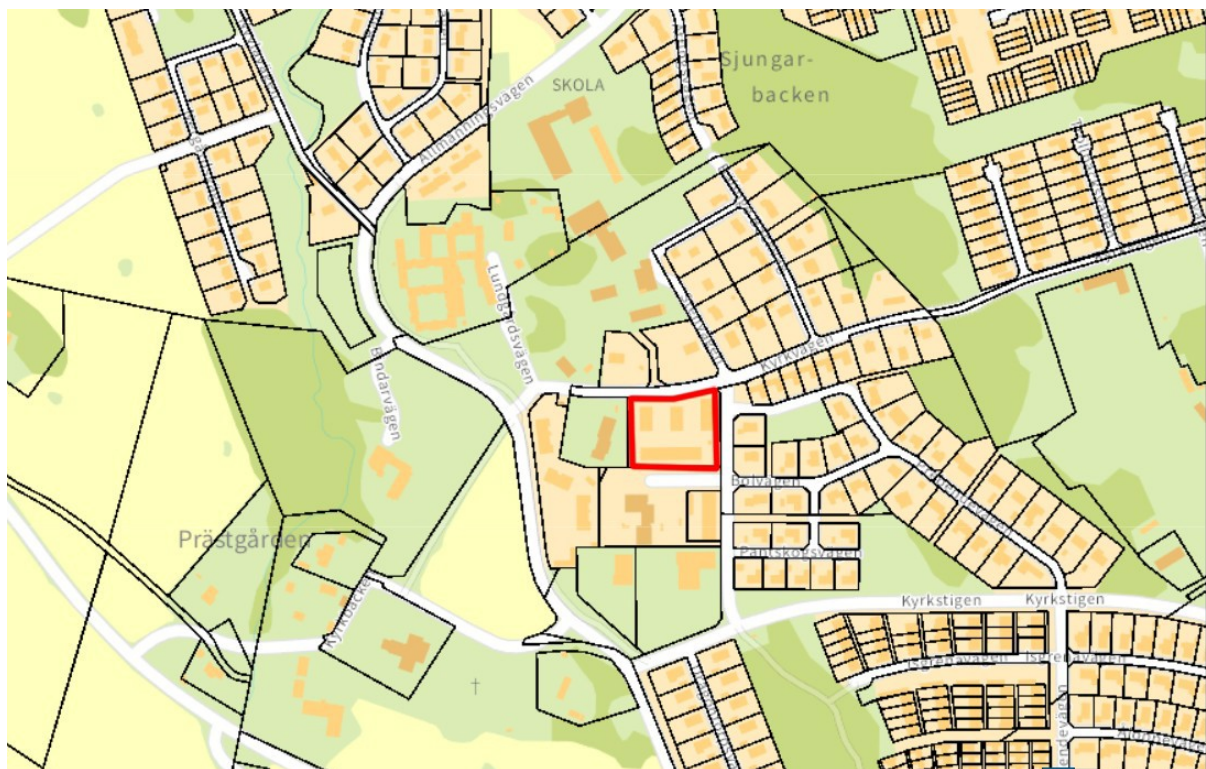
Bebyggelsen beräknas kunna inrymma cirka 50 lägenheter. I den tidigare bebyggelsen fanns 21 lägenheter, och nyproduktionen skulle med andra ord innebära ett nettotillskott på cirka 30 lägenheter.

Planområdet

Geografiskt läge och areal

Bälinge ligger cirka 1,5 mil nordväst om Uppsala. Det tar cirka 25 minuter med bil och 30–40 minuter med kollektivtrafik att nå Uppsala centralstation. Planområdet ligger centralt i tätorten Bälinge, med närhet till förskola och skola samt nära hållplatser för kollektivtrafiken. Bostadsbebyggelsen och skolan i väst/sydväst om planområdet är främst uppförda i två våningar, medan villorna öster om området är i en våning. Bälinge är en utpräglad småort, med få inslag av andra bostadstyper och upplåtelseformer.

Planområdet är cirka 6 000 kvadratmeter.



Bilden visar planområdets lokalisering i Bälinge med röd linje.

Allmän områdesbeskrivning

Bälinges kärna är ett gammalt sockencentrum som fick sin nuvarande utformning i slutet av 1700-talet. Orten utvecklades som villaort under 1960- och 1970-talen och planen för tätorten är tidstypisk med mycket grönt mellan husen och ett välutvecklat gång- och cykelvägnät. Bebyggelsen är placerad på före detta åkermark mellan sparade åkerholmar, och i anslutning till planområdet är byggnaderna i huvudsak uppförda i en våning. Skolan och bostadsbebyggelsen väster om skolan är delvis i två våningar.

Planområdet ligger inom ett område med villor, skolbyggnader och närbutik. Friytor med gräs och skog finns i närområdet. Bälinge kyrka och kulturmiljön runt denna ligger i sydväst.

Stadsbild, bebyggelse och gestaltning

Bälinge är en utpräglad småhusort, med få inslag av andra bostadstyper och upplåtelseformer. Planområdet är i nuläget ett grönområde med uppvuxna fruktträd och andra träd och buskar som sparades när det gamla området revs 2015. Området upplevs i dag som en väldigt öppen och grön plats.



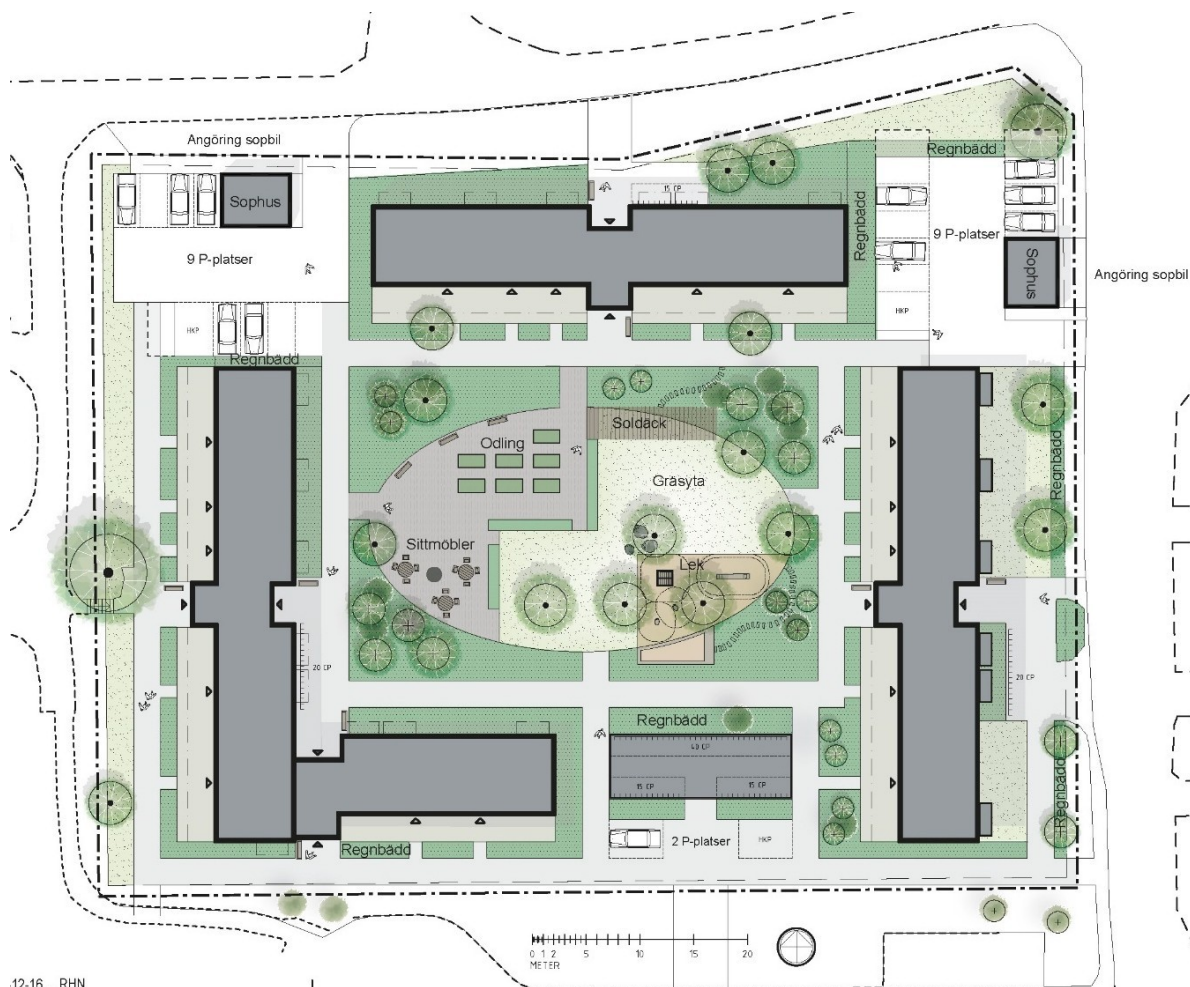
Bilden visar numera riven bebyggelse i planområdet. Planområdet är markerad med vit streckad linje.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör en bostadsbebyggelse i tre våningar. Avsikten är att bebygga fastigheten med några mindre flerbostadshus i två till tre våningar som bedöms kunna innehålla cirka 50 nya lägenheter.

Placering

Bebyggelsen styrs till att ligga minst 4,5 meter från fastighetsgräns (med undantag för komplementbyggnader) men föreslås i många lägen ligga ytterligare några meter indragen från gatan. När bebyggelsen placeras en bit från gatan så ges förutsättningar för öppna och gröna gaturum, vilket är något som präglar Bälinge.



Bilden visar en situationsplan över möjlig gestaltning. Exakt placering och gestaltning av bebyggelsen styrs dock inte i detaljplanen. Illustrationen är framtagen av Projektengagemang AB.

Utformning bostäder

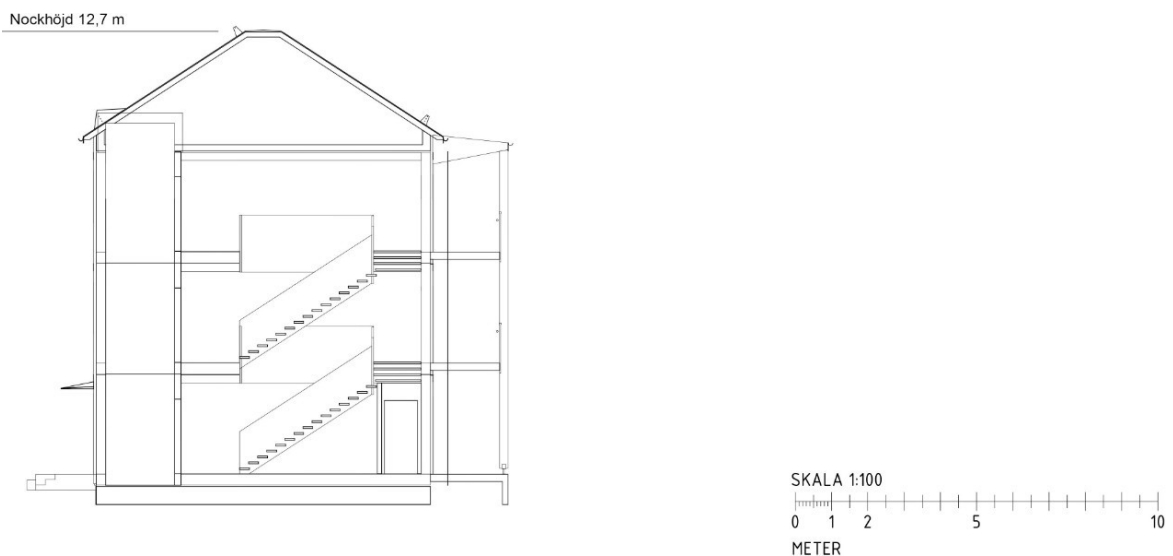
Bilden på nästa sida visar hur bebyggelsen kan komma att utformas. För att bebyggelsen ska förhålla sig till den lantliga karaktär som finns i Bälinge, styrs bebyggelsen till att utformas med träfasader och sadeltak. Färgsättning styrs inte i detaljplanen utan kommer att studeras vidare under bygglovskedet. Färgsättning ska dock göras för att anpassningen till omgivningen ska bli god. För att bebyggelsen i områden ska upplevas som egna byggnader och få en mer uppbruten karaktär kan de olika byggnaderna med fördel färgsättas med olika kulörer.



Bilden är en illustration som visar hur bebyggelsen kan komma att se ut.

Bebyggelsens nockhöjd regleras till maximalt 13,5 meter, och bestämmelser införs även kring taklutning och sadeltak för att ta ner skalan samt ge bebyggelsen en platsanpassad karaktär. Nockhöjden är reglerad för att möjliggöra trevåningsbebyggelse. Bebyggelsens höjd kan variera mellan två och tre våningar för att få en större variation och mer uppbruten skala.

Nedan visar en sektion på ett typhus som kan bli aktuell på platsen och dess mått. Detta typhus uppförs med trästomme. Detaljplanen styr inte om byggnaden ska ha trästomme eller inte men möjliggör det i och med bestämmelsen om maximal nockhöjd.



Bilden visar en sektion över föreslagen bebyggelse. Nockhöjden föreslås bli cirka 12,7 meter.

Bostäder enligt upphandlade ramavtal - typhus

Bebyggelsen planeras att byggas enligt upphandlade ramavtal. Ramavtalet innehåller färdiga hustyper där viss anpassning av husen kan ske men där också många delar av gestaltningen inte kan ändras. Syftet med ramavtalen bostäderna ska bli kostnadseffektiva så att även boendekostnaderna/hyrorna ska kunna hållas nere. Det som bedömts som viktiga karaktärsdrag; träfasad, sadeltak och skala, har säkrats genom planbestämmelser.

Grönska och gårdar

Fastighetsägaren avser att spara de större vitala träd som är möjliga att bevara utifrån huskropparnas placering för att stärka gårdskvaliteterna. Befintliga uppvuxna träd ger grönska och boendekvaliteter direkt vid inflytt. De uppvuxna träden ger gröna och miljöskapande värden både till gården och till gaturummet. För att säkra tillräckliga gårdsytor regleras exploateringsgraden till 30 procent.

Skola service

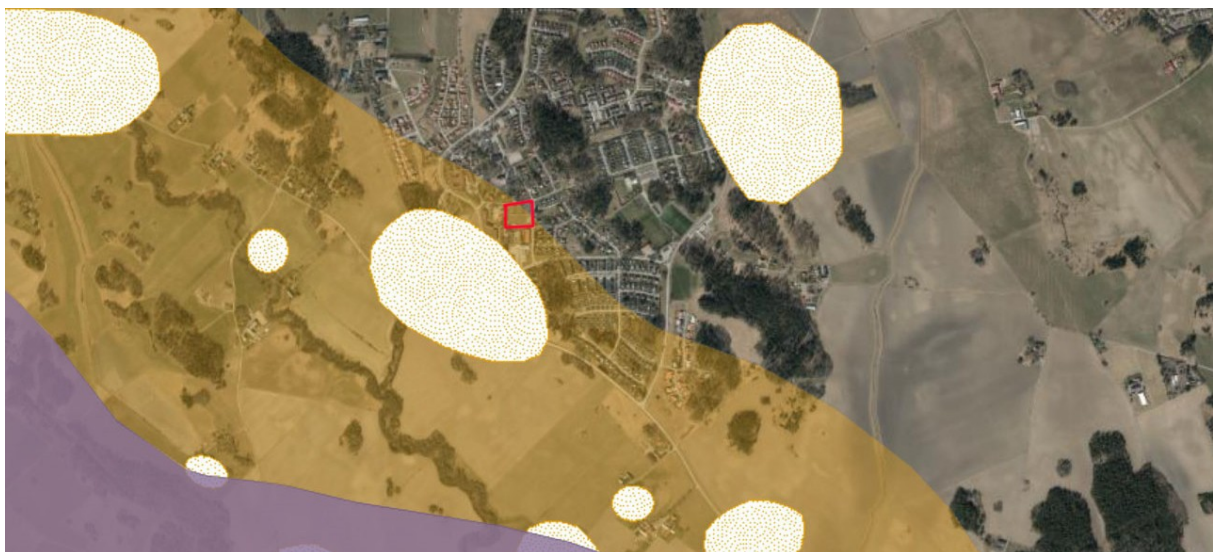
Detaljplanens genomförande bedöms generera förhållandevis litet tillkommande behov av förskola och skola. Grundskola, Bälinge skola, finns i nära anslutning och planeras att byggas ut. Förskolor finns i direkt anslutning till planområdet.

Detaljplanens genomförande ger ökat underlag för service i tätorten. En stor del av Bälinges service och samlingsplatser finns inom korta avstånd från planområdet.

Kulturmiljö

Södra delen av planområdet ingår i den utpekade kommunala kulturmiljön, *Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång* (U7). Kulturmiljön är ett sammanhängande kulturlandskap som rymmer värdefulla miljöer från forntid, medeltid och nyare tid.

Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång är även utpekat som riksintresse för kulturmiljövården. Utbredningen för riksintresset och den kommunala kulturmiljön skiljer sig. Riksintresset berör inte planområdet utan ligger drygt en kilometer från planområdet. Däremot ligger nästan hela planområdet inom den kommunala kulturmiljön. Den kommunala kulturmiljökärnan gränsar till planområdet i söder och utgörs av Bälinge kyrka med tillhörande prästgård och gårdsanläggningar.



Bilden visar hur planområdet förhåller sig till riksintresset (lila), det kommunala kulturmiljöområdet (brunt) samt det kommunala kulturmiljöområdets kärna (vitt med bruna prickar). Planområdet redovisas med röda linjer.

Påverkan på siktlinjer

Planområdet ligger cirka 250 meter från Bälinge kyrka, som utgör en kärna i den kommunala kulturmiljön. Sikten mot kyrkan är idag mycket begränsad från planområdet och från de intilliggande vägarna. Från den plats från Kyrkvägen där sikten mot kyrkan är som bäst syns idag den övre delen av kyrktornet. Bilden nedan visar sikten mot kyrktornet när fastigheten är oexploaterad och träden är avlöfvade. Sommartid är kyrkan till stor del skymd av vegetation. Då sikten mot kyrkan är så begränsad så bedöms siktlinjen inte vara viktig ur kulturmiljösynpunkt.

En siktstudie har ändå gjorts för att klargöra hur den nya bebyggelsen kommer att påverka sikten mot kyrkan. Siktstudien visar att vyn mot kyrkan kommer att påverkas. Byggnader i tre våningar skymmer kyrktornet och även med en bebyggelse på två våningar så skulle kyrktornet vara svår att uppfatta.

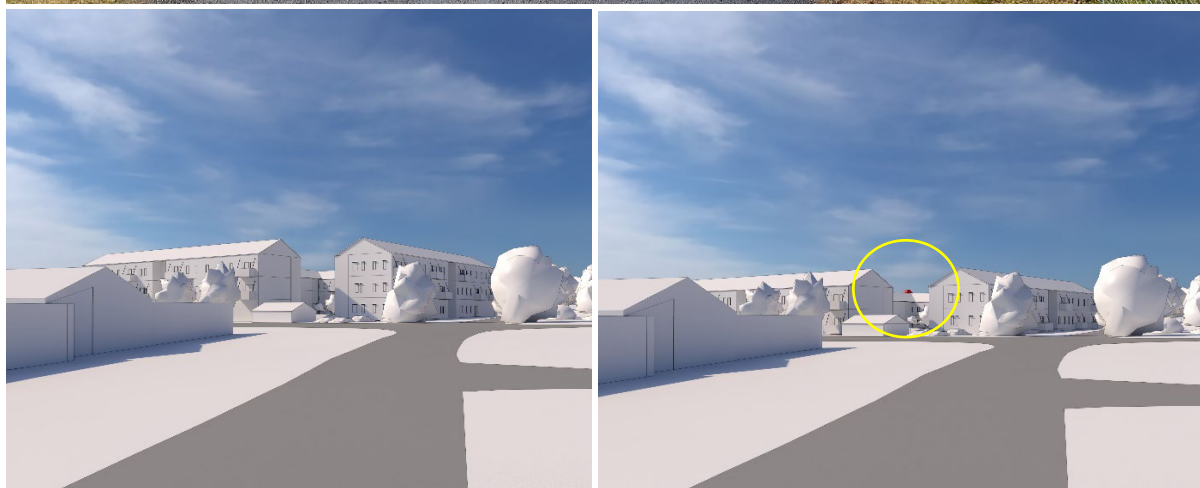


Bild högst upp visar dagens vy från Kyrkvägen. Bild nere till vänster visar trevåningsbebyggelse från samma punkt och bild nere till höger visar tvåvåningsbebyggelse. Kyrkan visas i rött och har en noggrannhet på någon decimeter. Eventuell vegetation som kan täcka tornet finns inte med. Illustrationerna är framtagna av Projektengagemang AB.

Natur

Planområdet ligger inne i ett befintligt villaområde där tillgången till naturmiljö är begränsad. Skogsmarken runt Bälinge liksom planområdets omgivning rymmer motionsspår som kan användas för rekreation.

Inom planområdet finns uppvuxna träd som sparades när tidigare radhusbebyggelse revs. Träden ger fina miljöskapande värden men har inga utpekade naturvärden och omfattas inte av skydd. De träd som finns på platsen är huvudsakligen fruktträd, oxlar och kastanj. Inriktningen är att träden i möjligaste mån bör sparas för att stärka de gröna kvaliteterna på gården och vid gaturummet.



Bilderna visar några av de träd som finns inom planområdet

Trafik och tillgänglighet

Gatunät

Planområdet ligger vid Kyrkvägen och Klockarbolsvägen och är möjligt att angöras från båda vägarna. Det närliggande gatunätet är småskaligt och det är låga trafikflöden. Eftersom flera skolor finns i närområdet används angränsande gator som skolvägar.

Planområdet omfattar inte någon gatumark.

Gång- och cykel

Separerade gång- och cykelvägar saknas inom området, varför cykling och gång sker i körbana (blandtrafik).

Kollektivtrafik

Hållplatser för regiontrafiken finns vid Bälinge centrum, inom 200 meter från planområdet. Till Uppsala centralstation tar det cirka 25 minuter med kollektivtrafik. Bälinge kommer att, i egenskap av prioriterad tätort, ha en långsiktig försörjning av kollektivtrafik till Uppsala och övriga länet.

Parkering och angöring

Parkering för bil och cykel ska ordnas inom kvartersmark. Angöring till planområdet och dess parkeringsplatser planeras ske både från Kyrkvägen och Klockarbolsvägen.

Antalet parkeringar för bil- och cykel ska följa kommunens riktlinjer för parkeringstal. Detaljplanen säkerställer att riktlinjerna kan följas, men eftersom parkeringstalen anger minimala, kan exploatören ordna fler parkeringsplatser. Hur stor efterfrågan som finns på parkeringsplatser styrs till stor del av

vilken boendetyper som planeras, vilket fastställs först vid bygglov. Möjlighet finns också för exploatören att använda mobilitetstjänster för att minska efterfrågan på bilparkering och då även minska det antal parkeringar som utgör minimikrav i kommunens riktlinjer för parkeringstal.

Tillgänglighet för funktionshindrade

Det ska finnas möjlighet att parkera och angöra max 25 meter från varje entré. Föreslagna lägen är redovisade i situationsplanen under kapitlet *Stadsbild, bebyggelse och gestaltning*.

Om bostäderna uppförs i tre våningar inträder krav på hiss för god tillgänglighet.

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 frågor

Detaljplanen möjliggör flerbostadshus på platsen, och avsikten (även om det inte regleras i detaljplanen) är att bygga hyresrätter. Detta finns endast i mycket begränsad utsträckning i Bälinge idag. Detaljplanen innebär därför en breddning av boendetyper i orten som möjliggör att fler människor kan flytta till, eller bo kvar, i Bälinge.

Gården ska vara tillräckligt stor och bör utformas för att rymma mötesplatser och vistelsezoner för människor i alla åldrar.

Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom område som är känsligt ur grundvattensynpunkt.

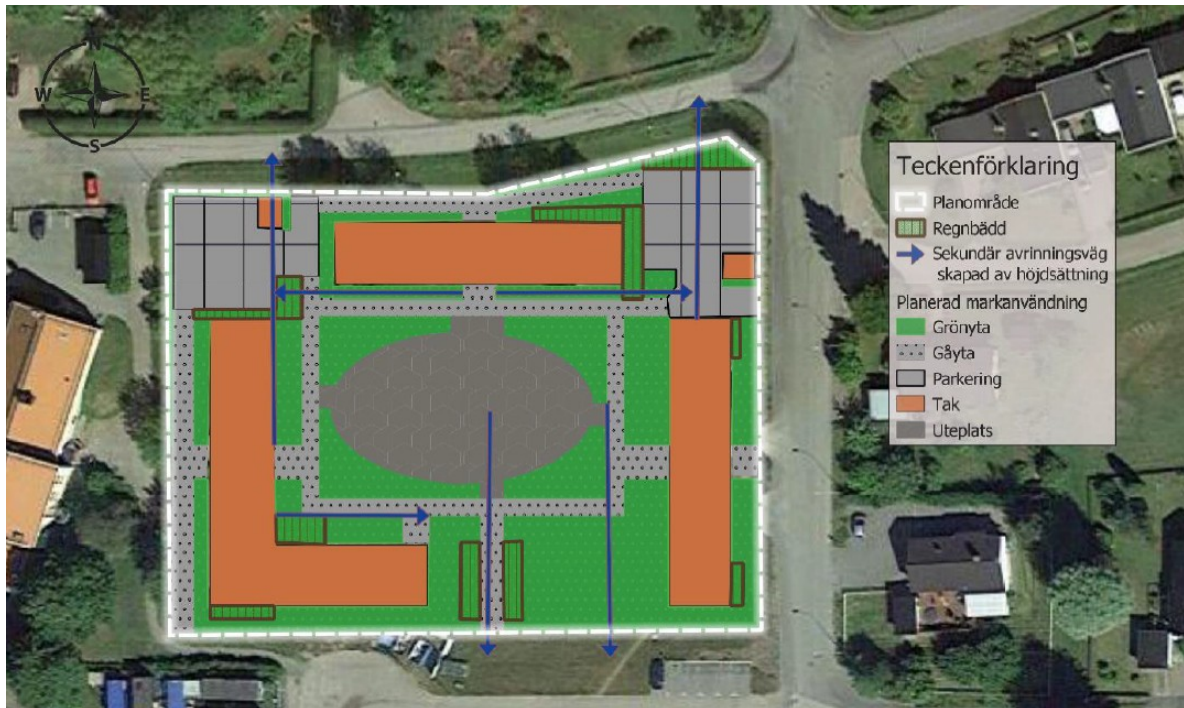
Dagvatten

En dagvattenutredning (Geosigma AB, 2020) har tagits fram som visar hur en hållbar dagvattenhantering kan genomföras för att mål och riktlinjer kring framför allt fördröjning och föroreningsnivåer uppnås. Utredningen redovisar en möjlig hantering utifrån den situationsplan som redovisats. Utredningen föreslår regnbäddar på en yta motsvarande 252 kvadratmeter utspridda i planområdet. När gestaltningen i senare skede fastslås kan dock ytorna komma att behöva räknas om för att rätt fördröjningsvolym och föroreningsnivåer ska uppnås. Ingen lösning regleras heller i detaljplanen, vilket öppnar upp för att bästa lösning kan väljas utifrån den utformning som görs samt för att göra förändringar/förbättringar över tid.

I dagsläget sluttar marken åt sydväst men vid exploatering kommer planområdet sannolikt att betraktas som platt. Höjdsättningen ska göras så att dagvatten kan transporteras via sekundära avrinningsvägar vidare ut på närliggande lokalvägar. Lågpunkter där dagvatten kan ansamlas undviks och angränsande fastigheter ska inte belastas.

Parkeringen är områdets största källa till föroreningar vilket gör det viktigt att parkeringen höjdsätts så att vattnet rinner ner från respektive parkeringsplats till regnbäddar.

Principer för den föreslagna dagvattenhanteringen redovisas i bild på nästa sida. I och med att området är relativt flackt, gestaltningen kan revideras, samt eftersom nya dagvattenlösningar och behov kan uppstå över tid ska lösningen ses som ett exempel som visar att och hur ställda krav och riktlinjer gällande dagvattenhantering kan uppnås.



Förslag till placering och ungefärlig dimensionering av dagvattenlösningar i form av växtbäddar som föreslås inom dagvattenområdet (utdrag ur dagvattenutredning, Geosigma 2020)

Hälsa och säkerhet

Buller

Idag beräknas en ekvivalent bullernivå på 40–50 dBA i planområdets norra och östliga delar fem meter över mark. Inne på gården beräknas nivån komma att ligga under 40 dBA. Värdena bedöms vara relativt låga och ljudmiljön blir således god.



Utdrag ur Uppsala kommuns bullerkartläggning 2017

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Då marken tidigare endast har använts för bostadsändamål bedöms inga markföroreningar finnas.

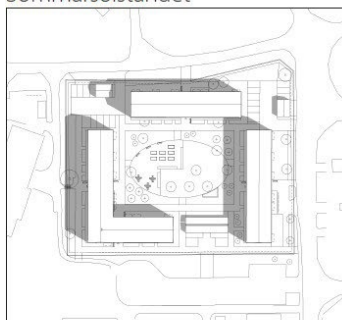
Luft

Luftkvaliteten i området är god och förväntas bli det även efter detaljplanens genomförande. Miljökvalitetsnormer och miljömål uppfylls.

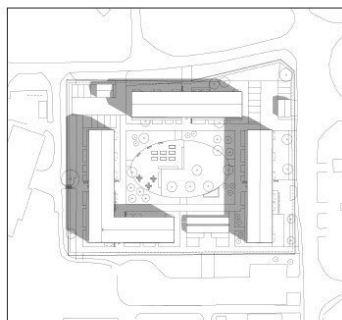
Solinstrålning

En solstudie är gjord av PE arkitekter, se nedan. Möjlighet till sol på gården finns någongång under dygnet på gården både under vår- och höstdagjämning och under sommarsolståndet.

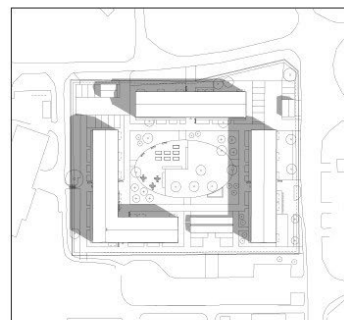
Sommarsolståndet



9.00

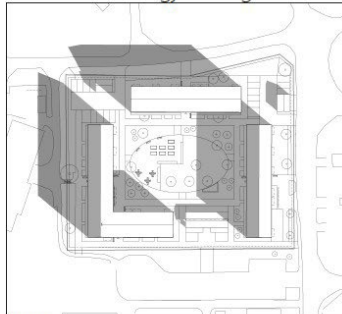


12.00

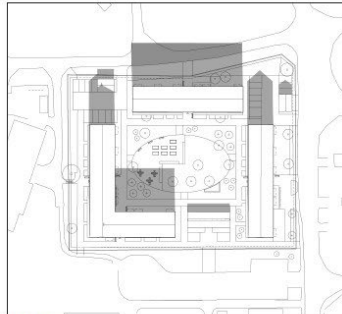


15.00

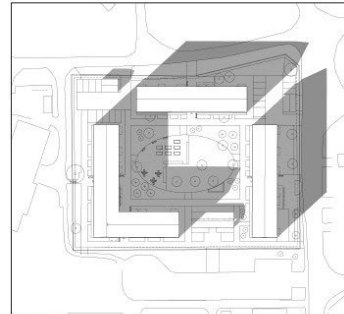
Vår- och höstdagjämning



9.00



12.00



15.00

Solstudie, PE arkitekter 2017-09-15.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

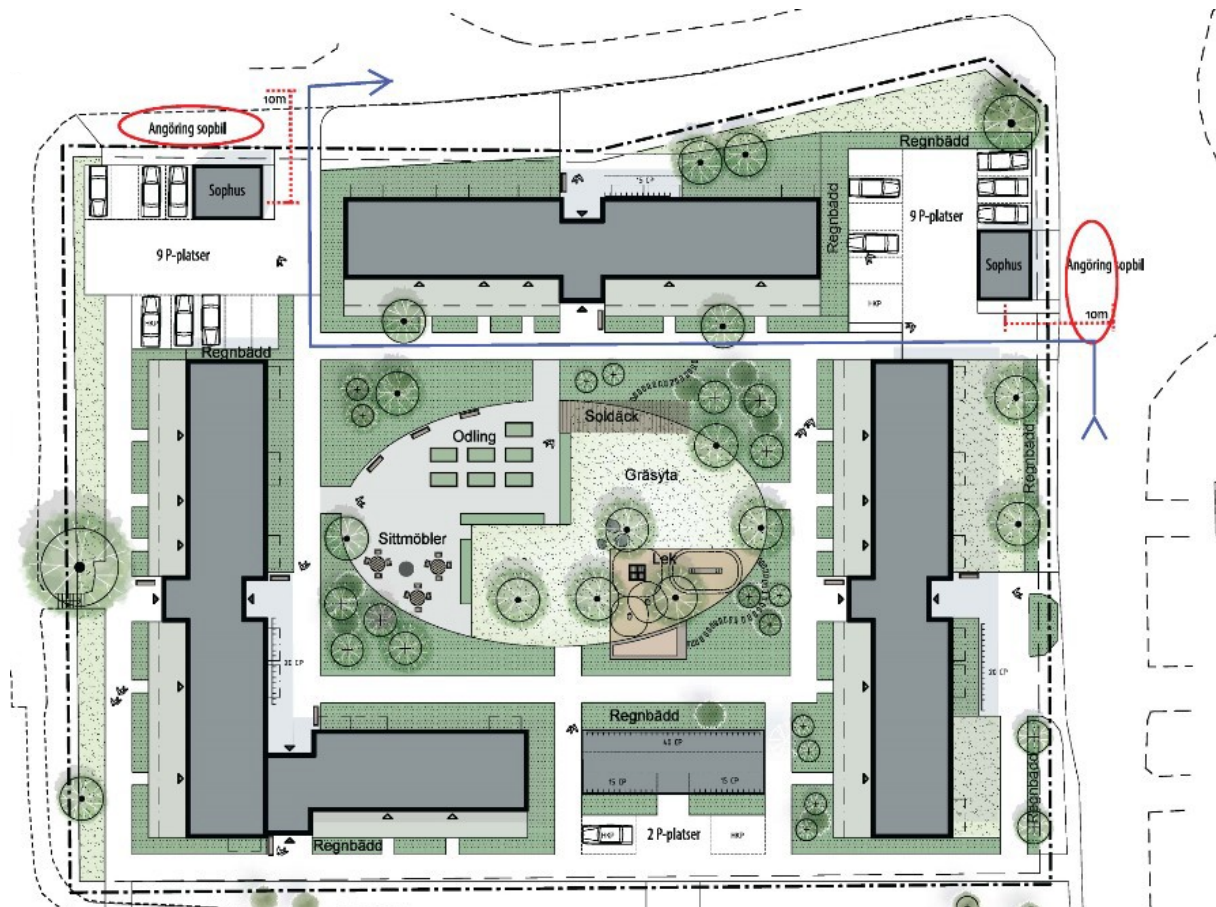
Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna finns redan i gatanätet. Enligt Uppsala Vatten och Avfall finns teknisk kapacitet i VA-systemet för ytterligare cirka 500 bostäder i Bälunge och Lövstalöt.

Dagvattenledningar

Detaljplanen ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Hur dagvattenhanteringen ska ske redovisas i en dagvattenutredning och beskrivs kortfattat i kapitlet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten*.

Avfall

Avfallshantering planeras att ske genom hämtning från gatan. Miljöhus placeras intill gatan för att dragavståndet på maximalt 10 meter ska klaras. Föreslagna lägen redovisas nedan med röda elipser.



EI

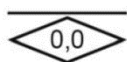
Upplands Energi har befintliga ledningar i gatunätet.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten, kvartersmark

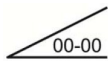
- B** *Bostäder*
Detaljplanen möjliggör endast markanvändningen bostäder

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Nockhöjden regleras till 13,5 meter. Bestämmelsen möjliggör en högre bebyggelse än den tidigare planen. Bestämmelsen införs för att säkerställa en högsta nockhöjd på byggnaderna och därigenom ge en flexiblare byggnadshöjd.



Minsta takvinkel i grader

Takvinkeln regleras till minst 15 grader. Bestämmelsen införs för att säkerställa en minsta taklutning på byggnaderna för att anpassa bebyggelsens uttryck till närliggande småskalig bebyggelse.

e1

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Exploateringsgraden för fastigheten regleras genom att tillåten byggnadsarea inom fastigheten är 30%. Byggnadsarea styr bebyggelsens utbredning på marken. Den angivna byggnadsarean kombineras med bestämmelser om takvinkel samt nockhöjd för att definiera byggrätten som detaljplanen medger.

f1

Fasader ska vara av trä

Byggnadernas fasader ska utformas i trä för att bebyggelsen ska anpassas till omgivande bebyggelse och till Bälinges karaktär.

f2

Tak ska utformas som sadeltak

Tillsammans med träfasader bidrar sadeltak till att bebyggelsen får en platsanpassad karaktär som lämpar sig väl i Bälinge.

p1

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

p2

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Tidplan

Byggstart planeras våren 2022.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

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.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Bälinge 1:51 som ägs av Uppsalahem.

Gemensamhetsanläggningar

Bälinge 1:51 ingår i gemensamhetsanläggningen Bälinge ga:2. Andelstalen i Bälinge ga:2 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 § anläggningslagen. I båda fallen aktualiseras en ersättningsfråga.

Servitut och rättigheter

Fastigheten Bälinge 1:51 belastas av servitut 67/1020 (förbud värmecentral). Servitutet påverkas inte av planläggningen.

Ekonomiska åtgärder

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Ledningar

Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar regleras av separat avtal mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska åtgärder

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören 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.

Markföroreningar

Om misstänkt markförorening påträffas så ska det anmälas till miljöförvaltningen.

Ledningar

Ledningskoll genomfördes under maj 2019. Följande ledningsägare har ledningar i eller i närheten av planområdet:

- Uppsala Vatten och Avfall
- Upplands Energi
- Skanova-Geomatikk
- Uppsala kommun, gatubelysning
- IP-Only

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Exploatören ska 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.

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. Behovsbedömningen finns nedan, som en del av planbeskrivningen.

Behovsbedömning

Detaljplanen avser i huvudsak reglera små förändringar från nuvarande markanvändning. Bostadsändamål med flerbostadshusbebyggelse består, med en förändring avseende byggnadshöjd (från en våning till tre) och en justering med en större gårdsmiljö mellan huskropparna. Detta bedöms inte innebära några miljöeffekter.

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 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.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och framför i samrådsyttrande daterat 2020-06-18 att planens genomförande utifrån en sammanvägd bedömning inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Plan- och byggnadsnämnden tog beslut att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan i samband med beslut om plansamråd.

Miljöaspekter

Detaljplanen innebär inte några betydande konsekvenser för kulturmiljö, naturmiljö, rekreation och friluftsliv eller mark och vatten. Likaså bedöms det inte bli några påtagliga konsekvenser gällande resurshållning så som transporter, kommunikation, mark- och vattenresurser eller materiella tillgångar. Planen bedöms inte heller ha någon avgörande negativ inverkan på sociala aspekter som trygghet, säkerhet, hälsa eller tillgänglighet.

Stadsbild

Detaljplanen har samma markanvändning som den tidigare planen, men prövar en högre byggnadshöjd inom planområdet än både den tidigare planen och närliggande bebyggelse. Då den nya bebyggelsen föreslås bli tre våningar blir fasaderna i trä ett sätt att bryta ner skalan och därmed anpassa den bättre till den befintliga bebyggelsen och kulturmiljön.

Kulturmiljö

Detaljplanen berör inte riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Planområdet ligger inom men i utkanten av det kommunala kulturmiljöområdet U7, *Uppsalalätten och Junkilsåns dalgång*. Vad beträffar Bälinge är det området med kyrkan, prästgården med mera som pekats ut som särskilt värdefull kulturmiljö (kärna), U7:13. Den i planen aktuella fastigheten berörs inte i detta sammanhang. Däremot finns det andra mer närbelägna byggnader som har höga kulturhistoriska värden, såsom de båda äldre skolhusen norr om fastigheten. Även om de inte är utpekade i någon kulturmiljöinventering så betraktar

stadsbyggnadsförvaltningen dem som särskilt värdefulla byggnader enligt plan- och bygglagen 8:13. Det är dock förvaltningens bedömning att de inte kommer att påverkas negativt av den föreslagna, nya bebyggelsen. Mellan skolbyggnaderna och den aktuella fastigheten ligger i dag två villatomter som avgränsar kulturmiljön i söder.

Naturmiljö

Avsikten är att de träd som finns inom planområdet i stor utsträckning ska kunna sparas för att bidra med gröna kvaliteter på platsen. Inga objekt som omfattas av skydd har identifierats inom området.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplanen påverkar inte möjligheten till rekreation och friluftsliv. De rekreativa ytor som finns i planområdets närhet kommer att nyttjas i något högre grad.

Hälsa och säkerhet

De vägar som finns i närheten av planområdet har relativt sett låga trafikflöden, vilket innebär att både bullersituationen och luftkvaliteten i området är god. Inga påvisbara risker finns i närområdet. Detaljplanens markanvändning bedöms därför vara lämpligt med avseende på hälsa och säkerhet.

Sociala aspekter

Detaljplanen kan bidra till en större social hållbarhet då avsikten är att bygga kostnadseffektiva hyresrätter. Bostäderna kan erbjudas både äldre och yngre som inte kan eller vill bo i villor. Blandningen av boendeformer ger förutsättningar för en blandad demografi. Observera dock att upplåtelseformen inte regleras i detaljplanen, men att hyresrätter är det som fastighetsägaren planerar på platsen.

Bebyggelsens närhet till skolan och bebyggelsens utformning och möjligheten att skapa en gemensam innergård är positiv ur barn- och trygghetsperspektiv. Närheten till skolan underlättar för boende med barn och innebär också att fler människor rör sig vid skolmiljön kvällar och helger.

Detaljplanen innebär fler bostäder på platsen, vilket också förväntas innebära mer trafik. Även om bebyggelsetillskottet är förhållandevis litet så genererar det något mer trafik på gaturum som är trånga. Då kringliggande gator nyttjas som skolvägar är det viktigt att bevaka säkerheten på dessa vägar.

PLANENS FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Översiktsplanen

Planen bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner. Detaljplanens möjliggörande av bostäder i boendeformer som saknas i närområdet stärker förutsättningarna för boende på landsbygden. Bebyggelsens anpassning till landskap och kulturmiljöer genom dess utformning och placering med naturliga gröna stråk överensstämmer med översiktsplanens inriktning. Nya bostäder bidrar även till möjligheterna att behålla och utveckla service på landsbygden.

Miljöbalken

Detaljplanen bedöms överensstämma med miljöbalken 3 kapitlet 1§ avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning. Detaljplanen berör inte riksintressen inom planområdet eller miljöbalkens kapitel 4,

Mälaren med öar och strandområden. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 3 och 4. Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalken 5 kap. och inte heller miljöbalken 7, 8 kap.

Medverkande

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

Situationsplan och illustrationer har tagits fram av Projektengagemang. Sektion har tagits fram av BoKlok och Sandellsandberg. Dagvattenutredning har gjorts av Geosigma.

Planhandlingarna har utarbetats av planarkitekt Louise Granér. Samrådshandlingarna togs fram av Jonas Hallberg, Norconsult. Dessutom har följande tjänstemän inom stadsbyggnadsförvaltningen deltagit:

Ingela Sydstrand Sandberg, planarkitekt
Veronica Sjögren, plantekniker
Valerija Bandic, bygglovshandläggare
Anders Håkman, trafikplanerare

Planhandlingarna har granskats av Saga Wingård, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Uppsala i 2021-05-07

Maija Tammela Arvidsson
planchef

Louise Granér
planarkitekt

Beslutad av plan- och byggnadsnämnden för:

- samråd 2019-11-21
- granskning 2021-01-28

Antagen av plan- och byggnadsnämnden: 2021-05-27
Laga Kraft: 2021-06-23