

Plan- och byggnadsnämnden
Granskningsutlåtande

Datum:
2026-05-25

Diarienummer:
PBN 2023-001851

Handläggare
Sebastian Nordman

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av Bälinge-Ekeby 1:3

Standardförfarande



Orienteringskarta med planområdets ungefärliga läge markerat med röd streckad linje.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny grundskola med idrottshall och fritidsverksamhet i Bälunge. Detaljplanen reglerar höjder, placering och utformning av ny bebyggelse med syftet att säkerställa en anpassning till områdets kulturhistoriska värden och landskapsbilden. För att tillgodose behovet av tekniska anläggningar i området så möjliggör detaljplanen även byggrätter för tekniskt ändamål.

Detaljplanen syftar även till att samordna planläggning med pågående planläggning av Bälunge-Ekeby 1:2 för att skapa en god helhet.

Sammanställning

Samrådsyttranden

Totalt antal inkomna 41

Granskningsyttranden

Totalt antal inkomna 28

Beslutsdatum

Beslut om planuppdrag 22 juni 2023

Beslut om samråd 13 maj 2024

Beslut om granskning 11 december 2025

Samråd 16 augusti 2024 - 27 september 2024

Granskning 16 januari 2026 - 6 februari 2026

Innehåll

Detaljplanens syfte	2
Sammanställning	2
Sammanfattning av Välj dokumentrubrik	4
Sammanfattning av ändringar i förslaget.....	4
Översikt över inkomna yttranden.....	4
Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning	7

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen har varit på samråd mellan 16 augusti och 27 september 2024. Ett informationsmöte hölls i Bälinge skolas matsal den 10 september 2024. På mötet deltog cirka 10 personer. Underrättelse om samråd gjordes på kommunens digitala anslagstavla. Under samrådstiden har 41 skriftliga synpunkter inkommit. Under samrådet instämde länsstyrelsen i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet miljöbalken.

Detaljplanen har varit på granskning mellan 16 januari och 6 februari 2026. Under granskningstiden har 28 antal skriftliga synpunkter inkommit. Synpunkterna behandlar i huvudsak trafikfrågor, tillgänglighet, hantering av dagvatten och skyfall, brandvatten, naturfrågor, kulturmiljö och planens konsekvenser på närliggande fastigheter. Länsstyrelsen har inga synpunkter utifrån de frågor som bevakas enligt 11 kap 10 § PBL.

Sammanfattning av ändringar i förslaget

Revideringar från granskningen:

Utredningar

- Trafikutredningen, dagvattenutredningen och bullerutredningen har kompletterats och reviderats.
- Ett skyfalls-pm och en förprojektering av en brandvattentank har tagits fram.

Plankarta

- Mindre justeringar av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) har utförts.
- En mindre justering av allmän plats (Väg₁) och kvartersmark (S) har utförts.

Planbeskrivning

- Avsnittet *Trafik och tillgänglighet* har kompletterats avseende tillkommande trafik och påverkan på statlig infrastruktur.
- Avsnittet *Park och natur* har kompletterats vad gäller jordbruksmark.
- Avsnittet *Vattenmiljö – grundvatten och dagvatten* har kompletterats och reviderats avseende hantering av dagvatten och skyfall.
- Avsnittet *Teknisk försörjning* har kompletterats avseende brandvatten.
- Avsnittet *Konsekvenser* har kompletterats avseende buller, elektromagnetism, sol- och dagsljus, folkhälsa samt äldre- och tillgänglighetsperspektivet.
- Avsnittet *Genomförandefrågor* har kompletterats avseende avtal, brandvatten och skyfallshantering.
- Därutöver har ändringar av redaktionell karaktär genomförts.

Översikt över inkomna yttranden

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Länsstyrelsen	X	X
Kommunala lantmäterimyndigheten	X	X
Försvarsmakten	X	X
Polismyndigheten	X	X
Kommunala nämnder och bolag		
Arbetsmarknadsnämnden	X	
Idrotts- och fritidsnämnden	X	X
Räddningsnämnden	X	X
Utbildningsnämnden	X	X
Kulturnämnden	X	X
Omsorgsnämnden	X	
Äldrenämnden	X	
Miljö- och hälsoskyddsnämnden	X	X
Intresseföreningar och sammanslutningar		
Hysesgästföreningen Uppsala – Knivsta	X	
Synskadades riksförbund	X	X
Föreningen Vårda Uppsala	X	X
Funktionsrätt Uppsala kommun	X	X
Ledningsägare		
Telia Skanova	X	
Svenska kraftnät	X	X
Tele2	X	
Uppsala Vatten och Avfall AB	X	X
Vattenfall Värme Uppsala AB		
Vattenfall Eldistribution AB	X	
Globalconnect	X	
Trafik		
Trafikverket Region Öst	X	X
LFV	X	X
Swedavia	X	X
Region Uppsala, Trafik och samhälle	X	X
Privatpersoner		
Privatperson 1	X	
Privatperson 2	X	
Privatperson 3	X	
Privatperson 4	X	
Privatperson 5	X	
Privatperson 6	X	
Privatperson 7	X	X

Inkomna yttranden	Samråd	Granskning
Myndigheter		
Privatperson 8	X	X
Privatperson 9	X	X
Privatperson 10	X	X
Privatperson 11	X	X
Privatperson 12		X
Privatperson 13		X
Övriga		
PostNord	X	X
Besqab		X
Ulvagubben AB		X

Fastigheter som berörs av inlösen:

Fastighet
Bälinge-Ekeby s:4

Sammanfattning av inkomna synpunkter från granskningen och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Nedan sammanfattas inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens bedömning.

Lokalisering, landskapsbild och bebyggelse

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Miljöförvaltningen (med delegation från **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**) framhåller att skolans minskade kapacitet, från 780 till 630 elever, medför en friyta i enlighet med kommunens riktlinjer.

Utbildningsnämnden påpekar att masten bör få en annan placering i Bälunge än på skolgården.

Föreningen Vårda Uppsala bedömer att det finns goda möjligheter att skapa en skola och skolgård av god kvalitet, som även kan bli en viktig kultur- och kunskapsmiljö för både omgivande tätorter och landsbygd. Det finns goda förutsättningar för en ökad sammanlänkning av Bälunge med Lövstalöt och skola tillsammans med säkra gång- och cykelvägar kan bidra till en långsiktigt hållbar utveckling i Bälunge med omnejd.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt **Ulvagubben AB** noterar att den aktuella detaljplanen i mycket liten utsträckning tar hänsyn till befintliga fastigheter i närområdet. När det gäller byggnationen av den nya skolan menar man att hänsynen till befintlig bebyggelse och angränsande fastigheter över lag är otillräcklig. Det kvarstår frågor hur det exempelvis ska bli med trafik, väg, vatten, husdjur, vilda djur och växter, buller samt markpåverkan.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt Ulvagubben AB anser att det är olyckligt att Bälunge har blivit prioriterat för utbyggnad med tanke på dess närhet till flygflottillen F16, i synnerhet med tanke på rådande omvärldsläge.

Privatperson 12 ifrågasätter varför oförstörd mark ska förbrukas när det redan finns en bra skolgård som skulle kunna kompletteras med nya byggnader. Vilket enligt personen vore bättre för både miljö och människor.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningens samlade bedömning är att den föreslagna bebyggelsen är en möjlig utveckling av planområdet, sett till förutsättningarna på platsen och dess läge i tätorten. De konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför redogörs för i planbeskrivningen, se avsnitt *Planens konsekvenser*. Den föreslagna bebyggelsen och utvecklingen av fastigheten bedöms inte utgöra en betydande olägenhet för närliggande fastigheter.

Den mast eller torn för radio- och telekommunikation som möjliggörs i anslutning till skolgårdens sydvästra del bedöms utgöra ett negativt inslag i skolgårdsmiljön, sett ur

ett visuellt och estetiskt perspektiv. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att placeringen är godtagbar sett till förutsättningarna på platsen. Bortsett från den visuella påverkan bedöms dess inverkan på skolmiljön som helhet vara begränsad.

Uppsala flottflygplats (F16) utgör ett riksintresse för totalförsvarets militära del. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Kulturmiljö

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kulturnämnden bedömer att tidigare synpunkter är tillgodosedda och har inga ytterligare synpunkter att tillföra.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt **Ulvagubben AB** ifrågasätter resonemanget gällande påverkan på kulturmiljö och landskapsbild. En byggnad med tre våningar skulle bli den högsta byggnaden i byn, med undantag för kyrkan, samt i hög grad dominera landskapsbilden.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt *Ulvagubben AB* saknar en redogörelse av kommunala kulturmiljöer likt den i detaljplanen för Bälinge 1:51.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

I planbeskrivningen redogörs det för den kommunala kulturmiljökärna som berörs av detaljplanen, det vill säga *Ekeby* (U61).

Ett genomförande av detaljplanen medför påverkan på områdets kulturmiljövärden och landskapsbilden. Detaljplanen reglerar den nya bebyggelsens placering och utformning med syftet att mildra dess påverkan på områdets kulturmiljövärden. Skolbyggnadens placering innebär att radbyn, som ligger norr om planområdet, fortfarande kommer att vara framträdande i landskapsbilden.

Trafik

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Trafikverket påtalar att trafikutredningens alstringsberäkning bygger på felaktiga indata eftersom högstadium/gymnasieskola har använts i stället för förskoleklass – årskurs sex. Därmed behöver alla beräkning i kapitel fyra, utom de som gäller idrottshallen, uppdateras. Trafikverket anser också att den omarbetare alstringsberäkningen bör ta hänsyn till angränsande detaljplaner (Gysta 1:13 och Bälinge-Ekeby 1:2). Bilaga två i trafikutredningen visar att felaktiga indata använts i trafikstringsverktyget. Andra lämpliga metoder för att beräkna alstringen, så som koppling till den nuvarande skolan, saknas också i trafikutredningen. Trafikverket har fler detaljerade synpunkter på trafikutredningen.

Trafikverkets synpunkter gällande väghållarskapet kvarstår. I och med kommunens utvecklingsplaner i Bälinge och de inkommande förslagen med anpassningar av statlig väg bör dialogen kring väghållarskapet fortsätta.

Trafikverket ställer sig frågande till varför en gång- och cykelväg längsmed väg 634 inte tagits med i detaljplanen. Gång- och cykelvägen finns utpekad i översiktsplanen och

behovet av den har tagits vidare inom förvaltningen. Trafikverket förutsätter att tillräcklig yta har lämnats mellan vägområdet och detaljplanegränsen för att gång- och cykelvägen, inklusive tillhörande diken, ska få plats utan att vägområdet påverkas. När gång- och cykelvägen blir aktuell önskar Trafikverket att bli hörda.

Trafikverket informerar om att de utgår från infrastrukturegelverket TRVINFRA-00396 (tidigare VGU) för bedömning av placering och utformning av anslutningar. En anslutning till väg 634 kan anläggas på den önskade platsen och godkända siktsträckor bedöms kunna uppnås. För trafiksäkerheten ska anslutningsvinkeln vara 90 grader, bredden 6 – 7 meter vid mötesbehov, radier ska vara mellan 10 – 15 meter och vilplanet får inte skilja mer än 0,35 meter 10 meter in på anslutningen. Samtliga kostnader för anslutningen ska tas av exploatören. Innan några arbeten påbörjas ska samråd ske med Trafikverkets entreprenör, vilket krävs för att säkerställa att varken väg eller trafiksäkerhet ska påverkas negativt av åtgärden. Samtliga kostnader för anslutning ska tas av exploatören.

Trafikverket vill informera om att byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Flygplatser är sakägare för verksamhet vid flygplatser och ska därför samrådas innan det etableras föremål högre än 20 meter. En lokaliseringbedömning (flyghinderanalys) behöver göras vid varje enskild etablering.

Idrotts- och fritidsnämnden noterar att det görs ett antagande om att cirka 50 personer per kväll besöker idrottshallen, vilket framgår av den sammanställda trafikallstringen för skolan och idrottshallen. Nämnden bedömer att cirka 20 personer per timme besöker en fullstor idrottshall, i detta fall innebär det snarare 100 personer per kväll. Vid helgmatcher bedömer nämnden att antalet personer kan vara upp till 200 personer per dag. Nämndens antaganden bygger på erfarenhetsvärden från jämförbara fullstora idrottshallar i mindre tätorter och avser normal föreningsverksamhet utan större evenemang, och siffrorna representerar ett normalfall snarare än maxbelastning.

Idrotts- och fritidsnämnden noterar att cykelparkeringsplatser intill idrottshallen och skolan ser ut att ha flyttats till sämre placeringar längre bort, jämfört med samrådsförslaget. De anser att cykelparkeringsplatserna som illustreras i figur 27 bör placeras på andra sidan parkeringen närmare skolan och idrottshallen.

Swedavia bedömer att planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på Stockholm Arlanda flygplats och har inga övriga synpunkter.

Region Uppsala, Trafik och samhälle hänvisar till sitt samrådsyttrande (2024-09-17) och har inga ytterligare synpunkter.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt **Ulvagubben AB** anser att trafikutredningen inte tar hänsyn till att barnen i Bälinge med stor sannolikhet skjutsas till skolan, vilket gör att det kommer att bli en ökad trafik från Bälinge. Privatpersonerna och Ulvagubben AB menar att det är optimistiskt att tro att barn som bor i Lövstalöt kommer cykla i större utsträckning än idag. Barn i ålder för årskurs 1 – 6 cyklar med stor sannolikhet inte en så lång sträcka själva.

Privatperson 13 understryker behovet av den planerade gång- och cykelvägen *Ulvastråket*. Den behöver byggas samtidigt som skolan eftersom det saknas en säker väg från södra Bälinge där många elever bor. Föräldrar med barn i både den nya förskolan och grundskolan behöver också en gångväg mellan enheterna. Privatpersonen påpekar även att det i planen anges att parkeringsplatser vid förskolan och idrottsplanen kan användas vid större evenemang, vilket förutsätter att gångvägen finns.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Trafikutredningen har reviderats och kompletterats utifrån Trafikverkets och Idrotts- och fritidsnämndens synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Trafikverkets synpunkter gällande väghållarskapet i Bälinge.

Informationen om att exploatören ska bekosta den nya väganslutningen samt om behovet av samråd med Trafikverkets entreprenör, för att säkerställa att åtgärden inte påverkar vägen eller trafiksäkerheten negativt, har tagits vidare till exploatören.

Den beräknade trafikmängden i trafikutredningen (Bjerking, 2026) utgår från Trafikverkets trafikstringsverktyg. Beräkningen har baserats på antalet elever, skolans läge i kommunen och trafikförutsättningarna på platsen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den beräknade trafikmängden ger en god uppskattning av den framtida trafiksituationen och detaljplanens påverkan på det statliga vägnätet.

Behovet av en gång- och cykelväg längs med väg 634 är identifierat av stadsbyggnadsförvaltningen och finns utpekad i översiktsplanen (ÖP 2016). Planeringen av gång- och cykelvägen är en större fråga som behöver utredas vidare i en separat planeringsprocess. Frågor som behöver utredas är exempelvis huvudmannaskap, vägsträckning och utformning. Att utreda detta inom ramen för Detaljplan för del av Bälinge-Ekeby 1:3 skulle sannolikt ha förlängt planprocessen och riskerat att senarelägga genomförandet av skolan. En buffertzona har lämnats mellan planområdet och väg 634 för att möjliggöra en framtida gång- och cykelväg. Dialog med Trafikverket blir nödvändig när planering och genomförande av en gång- och cykelväg längs med väg 634 aktualiseras.

Placering av cykelparkeringar inom skolområdet regleras inte i detaljplanen utan detaljprojekteras i genomförandeskedet. Idrotts- och fritidsnämndens synpunkt tas vidare till exploatören, som ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

En flyghinderanalys har tagits fram inom ramen för arbetet med detaljplanen.

Tillgänglighet och sociala frågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljöförvaltningen (med delegation från **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**) framhåller att skolans minskade kapacitet, från 780 till 630 elever, medför en friyta i enlighet med kommunens riktlinjer.

Utbildningsnämnden anser att rekommendationerna i barnkonsekvensanalysen bör följas om det är möjligt. Särskilt viktigt är det att säkerställa god trafiksäkerhet för eleverna. Eftersom Bälinge IP är en central målpunkt för många barn i området bör en trygg och säker anslutning till idrottsplatsen ingå i planeringen.

Nämnden bedömer även att eleverna kommer att få en bättre arbetsmiljö i en ny skolbyggnad som är anpassad efter dagens krav. Eleverna som bor i Lövstalöt kommer att få närmare tillgång till en grundskola och lättare att nå skolan via gång- och cykelvägar.

Idrotts- och fritidsnämnden ser positivt på att avsnittet om sociala frågor har utvecklats och nu beskrivs tydligare. Nämnden påtalar att dialoger med barn och unga

visar att Bälunge IP är en viktig målpunkt i området och lyfter att detta behöver beaktas, samt att säkra och trygga möjligheter att ta sig mellan planområdet och Bälunge IP säkerställs för barn och unga.

Funktionsrätt framför att det fortfarande finns en oro för att tillgänglighetsfrågorna inte blir tillräckligt säkrade i genomförandet när centrala delar skjuts upp till senare skeden eller endast anges som "möjligheter" och bedömningar, utan att följas av tydliga krav eller åtaganden.

Funktionsrätt förväntar sig att stadsbyggnadsförvaltningen tar ansvar för att genomföra en dialog med fastighetsägaren eftersom val av vegetation inte regleras i detaljplanen, samt att det i dialogen fastställs att allergifarlig/pollenstark växtlighet inte används inom skol- och vistelsemiljöer. För att skapa förutsägbarhet behöver detta följs upp och dokumenteras så att avsikten inte tappas bort i projekteringen.

Funktionsrätt noterar även att parkeringsplatser för personer med rörelsehinder inte regleras i detaljplanen. Om man inte vill kravställa detta i plankartan så finns det en uppenbar risk att tillgängliga parkeringsplatser blir för få och för osäkra i Uppsala, vilket går emot ambitionerna i kommunens *Program för full delaktighet* om ökad tillgänglighet gällande antalet parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Synskadades riksförbund (SRF) framhåller att illustrationen som visas i figur 7 på sidan 14 visar en lösning som bättre än tidigare separerar cyklister från gående. Dock redovisas fortfarande ett övergångsställe som ansluter till svängda kantstenar, något som inte behövs enligt trafikutredningens körspårsanalys men som gör att det inte är användbart för personer med synnedsättning.

SRF påtalar att det fortfarande inte anges några bredder på gång- och cykelvägarna. För de som leder till skolområdet beskrivs att god standard krävs för att säkerställa trygghet och trafiksäkerhet, vilket SRF anser är ett steg i rätt riktning.

SRF framför att det i planhandlingarna anges att gång- och cykelvägar ska rymmas mellan planområdet och de statliga vägarna, men det redovisas inte hur breda de ska vara. SRF påtalar att gående och cyklister måste kunna separeras och vill i sammanhanget ta upp att både skolverksamhet och kollektivtrafik leder till att många barn behöver nyttja gång- och cykelvägarna, vilket ställer krav på ett ökat breddbehov.

SRF påtalar att det i avsnittet *Tillgänglighet, användbarhet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning* fortfarande saknas en text om att tomtmarken ska vara tillgänglig och användbar. Troligen kommer idrottshallen användas av allmänheten, främst för idrott men kanske även för möten eller som vallokal, anslutande gångvägar och parkeringar behöver därför uppfylla tillgänglighetskraven för allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Utformning av skolområdets utemiljöer och trafiksituation detaljregleras inte i detaljplanen. Bilderna i planbeskrivningen är illustrationer som syftar till att visa exempel på hur området kan komma att utformas. Alla aspekter av arbetet med att skapa tillgängliga miljöer är inte möjliga, eller alltid lämpliga, att detaljreglera i en detaljplan. Flera frågor kopplade till tillgänglighet följs upp och prövas vid kommande bygglovsprövning.

Detaljplanen innebär inte något hinder för en tillgänglig och användbar utformning av skolområdet. Exploatören ansvarar för att säkerställa att marken är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga så att de

personer som har skolan som målpunkt kan nyttja skolan och dess utemiljöer. Inkomna yttranden har kommunicerats till exploitören.

Stadsbyggnadsförvaltningen ser betydelsen av att möjliggöra parkeringsplatser för rörelsehindrade. Inom planområdet kan parkeringsplats för rörelsehindrade ordnas inom 25 meter från byggnadernas entréer. Detaljplanen säkerställer att det finns möjlighet att anordna tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till skolbyggnaderna, men deras exakta placering beslutas först i kommande bygglovsprövning.

En framtida gång- och cykelväg längs väg 634 ingår inte i det pågående arbetet med *Detaljplan för del av Bälinge-Ekeby 1:3*, varför information om dess utformning inte framgår av planhandlingarna. Hur en framtida gång- och cykelväg ska utformas behöver utredas i en separat planeringsprocess.

Trafikverkets gång- och cykelväg som planeras flyttas närmare väg 635 vid ett genomförande av detaljplanen utformas med samma standard som befintlig gång- och cykelväg. Utformningen ska uppfylla Trafikverkets infrastrukturegelverk.

Synpunkter gällande allergifarlig/pollenstark växtlighet har tagits vidare till exploitören.

Planbeskrivningen har kompletterats med en text om att tomtmarken ska vara tillgänglig och användbar.

Natur

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt **Ulvagubben AB** påtalar att det i juli 2025 upptäcktes en insekt på en av fastigheterna som ligger norr om planområdet. Om en korrekt artbestämning genomförts kan det rör sig om en art som är mycket ovanlig i Sverige, exempelvis större ekbock, mindre ekbock eller en långhorning. Ingen inventering av insekter har gjorts i området. Troligtvis finns insekten även på närliggande fastigheter och frågan behöver därför utredas vidare.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt Ulvagubben AB framhåller att det kommer försvinna bra jordbruksmark med den tilltänkta planen och påtalar att planer på byggnationer på åkermark har stoppats i Uppsala. Med detta i beaktande, kommer det att byggas fler bostäder i Bälinge? Om bostäderna inte blir av kan en följd bli ett minskat elevunderlag, jämfört med vad som tidigare beräknats, och att skolan inte behöver vara så stor.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt Ulvagubben AB påtalar att fågelinventeringen endast gjordes vid tre tillfällen under april till juni och anser att det inte gjorts tillräckligt många fältbesök för att få en korrekt bild av förekomsten av fåglar i området.

Privatperson 13 framhåller att skogsbacken i planens södra del bör avskärmas från skolgården och lämnas orörd. Området består av åldriga träd med stor biologisk och klimatmässig nytta vilket även naturinventeringen påpekar. Där finns bland annat en gran som uppskattas vara cirka 250 år gammal och två intressanta stenblock. Tidigare har även blåsippor vuxit i backen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

En avvägning har gjorts mellan att bevara jordbruksmark ställt mot att planlägga marken för en skola. En ny skola bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse och ett behov som inte kan tillgodoses genom att annan mark, som inte är jordbruksmark, tas i anspråk. Intresset av att möjliggöra en ny skola bedöms i det här fallet väga tyngre än intresset att bevara jordbruksmarken i fråga. Detaljplanen begränsar byggnadernas maximala omfattning, men utgör inget hinder för uppförande av en mindre skola på platsen.

Det bedöms vara mycket osannolikt att större eller mindre ekbock förekommer inom planområdet. Detta beror dels på att Uppland inte ingår i arternas nuvarande utbredningsområde, dels på att det saknas äldre ekar inom planområdet, vilket är viktig livsmiljö för dessa arter.

Det finns visserligen flera arter av långhorningar, men med hänsyn till de låga naturvärdena inom planområdet bedöms det som osannolikt att några skyddade insekter förekommer där. Om de askar som finns inom planområdet avverkas kommer stammarna att läggas upp i så kallade faunadepåer. Genom att hantera dem på detta sätt kan stammarna fortsatt fungera som potentiella boplatser och livsmiljöer för olika insekter.

Vad gäller fågelinventeringen bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att ett tillräckligt antal platsbesök har genomförts och att dessa har skett vid lämpliga tidpunkter. Inventeringsmetoden bedöms följa gällande standard för fågelinventeringar.

Skogsområdet i sydväst ingår inte i detaljplanen och planläggs inte för användningen *Skola*. Skolan kan dock komma att nyttja skogsområdet för exempelvis utflykter och andra aktiviteter, inom ramen för de regler som gäller för allemansrätten.

Vattenfrågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Trafikverket efterfrågar ett förtydligande kring hur stort vattenflöde (liter per sekund) som kommer att släppas ut efter fördröjning till befintlig brunn, vidare till kulvert och så småningom till Trafikverkets vägdike. Trafikverket ser ett behov av att kommunen räknar på kapaciteten i vägdiket. Det behöver säkerställas att den flödesmängd som kommunen avser släppa mot vägdiket kan hanteras i diket utan att några problem uppstår. Utflödet till diket får inte bli större än det befintliga utflödet. Därför behöver kommunen fördröja dagvattnet så att mängden vatten som släpps ut inte ökar, jämfört med befintlig situation.

Miljöförvaltningen (med delegation från **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**) påtalar att Åloppebäcken inte uppnår god ekologisk status på grund av bland annat av belastning av fosfor. Förvaltningen anser att genomförd dagvattenutredning med föreslagna åtgärder inte har kunnat visa på att exploateringen inte försvårar recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Osäkerheterna i schablonvärdena som används i utredningen kan betyda att föroreningsbelastningen både över- och underskattas. Förvaltningen anser att planen bör utreda om det går, och är motiverat, att få ner halterna av fosfor ytterligare än vad dagvattenutredningen visar.

Uppsala Vatten och Avfall AB anser att det behöver förtydligas i plankartan att planbestämmelsen för diket längs den östra fastighetsgränser avser att hantera

skyfallsvatten. Det finns inga sektioner eller höjdsättningar framtagna av skyfallsdiket som redovisar hela dikesvägen från plangränsen fram till utloppet i befintliga dikessystemet. Bolaget anser att skyfallshantering behöver utredas vidare innan detaljplanen antas.

Bolaget påtalar även att den allmänna dagvattenanläggningen saknas i dagvattenutredningens tabeller som redovisar föreningsbelastningen för den planerade situationen. Uppsala Vattens anläggning bör inkluderas under *planerad situation med föreslagen dagvattenanläggning* för att redovisa föreningsbelastningen från planområdet.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt **Ulvagubben AB** har lyfter att en eventuell byggnation skulle påverka marken för närliggande fastigheter. Vid varje ingrepp kommunen utfört i marken runt fastigheterna Bälunge-Ekeby 1:21 och Bälunge 1:176 har det blivit bestående problem hos nämnda fastigheter. Länsstyrelsens har kommit med krav om ytterligare utredning av grundvattnet vid byggnation, vid en byggnation anser privatpersonerna och Ulvagubben AB att en sådan utredning behöver ta hänsyn till de fastigheter som ligger norr om planområdet, där en av fastigheterna ligger lägre i förhållande till marken för skolan, samt hur kommunen avser att kompensera de fastigheterna för den olägenhet som kommer att uppstå.

Besqab anser inte att dagvattenutredningen i tillräcklig utsträckning beskriver vilka konsekvenser ett skyfall har på intilliggande fastigheter i det scenario som benämns som *scenario 2*. Det scenario där skyfallsflödet leds vidare i det dike som löper i fastighetsgränsen mellan Bälunge-Ekeby 1:2 och Hämringe 1:1.

Besqab framhåller att det nämnda diket som planeras för hantering av skyfall bedöms, utifrån platsbesök och inmätning av bottenivåer, ha en begränsad kapacitet. Inmätningarna av botten visar att diket i dagsläget inte har en konstant lutning från Bälunge-Ekeby 1:3 söderut, vilket redovisas i utredningen. Att gräva ut diket till fast botten bedömer Besqab inte vara tillräckligt för att leda skyfallsflöden runt Bälunge-Ekeby 1:2. Skyfallslösning bedöms kunna utgöra en översvämningsrisk för planerad bebyggelse inom Bälunge-Ekeby 1:2.

Besqab påtalar att det är viktigt att få till en säker flödesväg längs med fastighetsgränsen mellan Bälunge-Ekeby 1:2, Bälunge-Ekeby 1:3 och Hämringe 1:1, samt att detta kräver vattenrättslig rådgivning för att få ändra nivåer i diket inom nämnda fastigheter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Ett genomförande av detaljplanen medför inget ökat utsläpp av dagvatten till Trafikverkets vägdikey, jämfört med befintlig situation. Genom fördröjning av dagvatten inom planområdet säkerställs att det flöde som släpps till vägdikey motsvarar dagens nivåer. Efter dialog med Trafikverket bedöms det därför att ytterligare inmätning av diket inte är nödvändig.

Motivet till bestämmelsen n_2 – *Mark avsedd för dike* har förtydligats avseende det befintliga dikets planerade funktion som skyfallsåtgärd.

Dagvattenutredningen har kompletterats utefter miljöförvaltningens och Uppsala Vatten och Avfall AB:s synpunkter.

Efter granskningen har ett skyfalls-pm (Structor, 2026) tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats vad gäller hantering av skyfallsvatten. Med de

åtgärder som föreslås bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon försämrad situation för nedströms liggande fastigheter.

Vattenrättslig rådgighet avses vid behov tillgodoses med servitut.

Teknisk försörjning

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Uppsala Vatten och Avfall AB meddelar att planområdet inte ingår i verksamhetsområdet för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen. När detaljplanen har fått laga kraft avser bolaget att föreslå kommunfullmäktige att besluta om utökning av verksamhetsområdet.

Bolaget framhåller även att det behöver tecknas ett samordningsavtal mellan bolaget och exploatören innan detaljplanen kan antas, detta för att säkerställa genomförbarheten. Om samordningsavtal inte tecknas innan antagande kan det innebära merkostnader för såväl bolaget som exploatören samt längre genomförandetid och en ökad påverkan på miljön.

Bolaget framhåller att ledningsrätternas planerade lägen inom planområdet ska följa plankartans markreservat för underjordiska ledningar. Bolaget kommer, efter att detaljplanen fått laga kraft, ansöka om ledningsrätter för samtliga ledningars planerade lägen inom planområdet. Den prickade marken mot detaljplanens östra gräns behöver markeras med markreservat för underjordiska ledningar.

Bolaget anser att ytterligare åtgärder krävs utöver en brandpost för att tillgodose det totala behovet av brandvatten inom fastigheten.

Bolaget påtalar även att om skolbyggnaden kommer att innehålla ett tillredningskök behöver fettavskiljare installeras. Angöringsplats för slamsugningsfordon ska i så fall finnas så nära anslutningsplatsen som möjligt.

Brandförsvaret (med delegation från **Räddningsnämnden**) framför att det i planbeskrivningen står att en riskutredning tagits fram för att utreda alternativa lösningar som kan kompensera den bristande tillgången på brandvatten, alternativet är alternativsystem, branddamm/vattenreservoar och brandvattentank. Brandförsvaret påtalar dock att det inte framgår av planhandlingarna hur bristen på brandvatten ska åtgärdas. Ett alternativsystem inte är genomförbart eftersom det saknas vattenkiosker i Bälinge. En vattenreservoar eller vattentank kan utgöra en lösning för att kompensera bristen på brandvatten, men det framgår inte hur en sådan lösning ska säkerställas. För att kunna bedöma och besluta om detaljplanens risknivå behöver detta fastställas.

Brandförsvaret framhåller att placeringen av tillkommande brandposter behöver beaktas så att avstånden inte blir för stora för olika byggnader.

Svenska kraftnät har inga anläggningar som påverkas eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar Uppsala Vatten och Avfall AB:s synpunkter. Den prickade marken mot den östra plangränsen är markerad som ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område).

Mellan granskning och antagande har exploitören med en förprojektering (Structor, 2026) redovisat en brandvattentank som kan användas för att kompensera den bristande tillgången till brandvatten. Exploitören ansvarar för att iordningsställa nödvändiga anordningar för att tillgodose de åtgärder som krävs för att säkra brandvattenkapaciteten, vilket säkerställs i kommande köpeavtal mellan exploitören och Uppsala kommun.

Placering av brandposter regleras inte i detaljplanen. Placering av nya brandposter behöver beslutas i dialog med räddningstjänsten.

Hälsa och säkerhet

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Miljöförvaltningen (med delegation från **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**) konstaterar att bullerutredningen kompletterats med en bedömning av buller från tryckstegringsstationen, vilken inte bedöms orsaka bullerstörningar på skolgården.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt **Ulvagubben AB** påtalar att det i planhandlingarna inte framgår att det saknas skyddsrum i Bälinge.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 samt Ulvagubben AB påtalar att det i en av utredningarna framgår att det är svårt att ersätta Bälinge skola på samma plats som skolan ligger på idag på grund av bland annat krav på friyta och buller under byggtiden. Privatpersonerna och Ulvagubben AB ifrågasätter detta resonemang och påpekar att även den föreslagna platsen innebär buller under byggtiden. Man undrar dessutom om boende med fastigheter som gränsar till Bälinge–Ekeby 1:3 ges mindre hänsyn i bedömningen.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 och Ulvagubben AB anser att planeringen av en fritidsgård och ökad kvällsverksamhet innebär en negativ påverkan på närliggande fastigheter. Detta eftersom det kan leda till högre ljudnivåer och en större risk för störningar under en större del av dygnet.

Privatperson 7, 8, 9, 10 och 11 och Ulvagubben AB lyfter att Brandförsvaret påpekat ökad risk för anlagda bränder vid skolor samt bristande tillgång till brandvatten, vilket behöver behandlas i en riskanalys som även omfattar påverkan och ökad risk för närliggande fastigheter.

Privatperson 12 påtalar att de som bor vid Ekebykorset kommer att störas av byggljud i flera år och därefter av själva skolan, vilket inte är något man önskar.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Om byggnation sker på samma tomt som Bälinge skola kommer det medföra en direkt påverkan barnens dagliga skolmiljö. Det innebär exempelvis buller, maskiner, avstängda ytor och transporter under hela byggtiden, vilket försämrar säkerheten, minskar möjligheten till friyta och begränsar barnens utemiljö. Det innebär även en betydande arbetsmiljörisk för både elever och personal. På den aktuella platsen uppstår det visserligen buller under byggtiden, men det drabbar inte en pågående skolverksamhet. Den nuvarande skolan kan fortsätta fungera utan att barns säkerhet påverkas negativt.

Det vardagliga livet ska kunna fortgå även när byggnation pågår. Störningar under byggtiden drabbar i första hand de som bor närmast och är hemma under dagtid. Störningarna, som orsakas av exempelvis pålning och byggtrafik, sammanfaller normalt med den tid då barn är i skolan och många vuxna är på sina arbetsplatser. Vilket underlättar för många boende men kan innebära störningar för de som är hemma dagtid.

Störningar under byggtiden regleras inte i en detaljplan, även om det är en realitet när en detaljplan ska genomföras. För att mildra olägenheterna för närboende är det viktigt att exploatörerna informerar om olika byggskedan samt tider för leveranser, avstängningar med mera. Gällande bestämmelser och riktlinjer med avseende på bland annat buller, arbetstider med mera ska följas.

Den som exploatörer bär ansvaret att säkerställa att omgivande fastigheter inte skadas. En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheter görs innan byggstart. Om det finns risk för till exempel vibrationsstörningar ligger det i byggherrens intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Risken för anlagda bränder vid skolan och den bristande brandvattenkapaciteten har behandlats i riskutredningen (Säkerhetspartner, 2025) och förprojekteringen (Structor, 2026). Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon förhöjd risk för närliggande bostadstomter.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att risken för bullerstörningar från skol- och fritidsverksamheten är låg vid närliggande bostäder. Föreslagen skolverksamhet bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Detaljplanen utgör inte något hinder för anläggande av nya skyddsrum.

Fastighetsrättsliga frågor

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) uppmärksammar att det under rubriken *Markägoförhållanden* framgår ägare till berörda fastigheter. KLM påtalar att en samfällighet inte ägs av personer utan att det är fastigheter som är delägare i samfälligheten, Bälunge-Ekeby s:4 ägs gemensamt av Bälunge-Ekeby 1:2, 1:3, 1:4 och 2:20 enligt fastighetsregistret.

KLM framhåller att den östra fastighetsgränsen är osäker. Gränsen bör fastighetsbestämmas innan detaljplanen beslutas för att undvika risken att plangränsen och fastighetsgränsen inte överensstämmer med varandra. KLM anser även att den norra fastighetsgränsen mot samfälligheten bör fastighetsbestämmas om gränsen avses att delas med Bälunge-Ekeby s:4.

KLM påtalar att det under rubriken *Servitut och rättigheter* framgår att ledningsrätt 0380-2008/32.1 ska ersättas med ett område som planläggs för teknisk anläggning, mast. Det anges att frågan ska lösas genom antingen avstyckning eller servitut/ledningsrätt, vilket KLM anser behöver tydliggöras.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Planbeskrivningen har kompletterats avseende markägoförhållanden samt servitut och rättigheter.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanen kan antas trots den osäkra fastighetsgränsen.

Övrigt

Yttranden från remissinstanser och medborgare

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att överprövas.

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) anser att bestämmelsen n_3 behöver förtydligas i plankartan.

Polismyndigheten har ingen erinran.

Trafikverket och Uppsala kommun har fört en dialog om uträkning av den befintliga gång- och cykelvägen längs väg 635. Trafikverket har fått en grovskiss för att säkerställa tillräcklig markyta, detaljer om vägutformning ska hanteras i projekteringen. Åtgärden kan genomföras som en SO-åtgärd förutsatt att frivillig markåtkomst kvarstår, vilket innebär att ingen formell vägplan krävs. Trafikverket kommer att bevaka åtgärden och ett bevakningsavtal behöver tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan detaljplanen antas. Bevakningsavtalet ska reglera omfattning, ansvar för utförande och finansiering. Alla kostnader kopplade till exploateringen och bevakningen ska bekostas av kommunen eller exploitören. Passagen över väg 634 ska utformas som en hastighetsdämpande åtgärd och inkluderas i bevakningsavtalet. Utformningsdetaljer hanteras i projekteringen. Trafikverket påpekar att ytterligare anpassningar av statlig väg kan innebära krav på vägövertagande.

Trafikverket betonar vikten av god framförhållning inför bevakningsuppdraget och att kommunen behöver kontakta bevakningsprojektledaren i god tid när åtgärderna blir aktuella.

PostNord lämnar information om placering och standard av postmottagningsfunktionen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Bestämmelsen n_3 har förtydligats i plankartan.

Ett bevakningsavtal har tecknats mellan Uppsala kommun skol- och omsorgsfastigheter AB och Trafikverket. Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att ytterligare anpassningar av statlig väg kan innebära krav på vägövertagande.

Bilaga

Länsstyrelsens yttrande

Stadsbyggnadsförvaltningen

Boel Hellman
planchef